

MASTERPLAN OCMW-SITE EN OMGEVING

DD. 19-12-2014

EINDNOTA



Inhoudstabel

1. SITUERING

Algemene situering

Afbakening site

2. ANALYSE

2.1 Historiek

2.2 Context

Ruimtelijke structuurplan / lezing ruimtelijke
structuur Ninove

Gewestplan

Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove

Bijzondere plannen van aanleg

Gemeentelijke verordeningen en reglementen

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Ovam

Andere relevante documenten

2.3 Waterproblematiek

2.4 Mobiliteitscontext

2.5 Bestaande ruimtelijke structuur

2.6 Analyse plangebied

2.7 Kwaliteiten en knelpunten

3. DOELSTELLINGEN

3.1 Algemene doelstellingen voor de site

3.2 Doelstellingen voor de Inghelant-site

3.3 Site Burchtdam

4. MASTERPLAN

4.1 Leeggemaakt plan

4.2 Zonering en eigendomsstructuur

4.3 Doorwaadbaarheid voor zacht verkeer

4.4 Openmaken van de Oude Dender en oude beken

4.5 Hoofdontsluiting gemotoriseerd verkeer

4.6 Types bebouwing

4.7 Ruimte voor water

4.8 Mogelijk inrichtingsscenario

5. SYNTHESEKAART





Algemene situering

Net zoals Geraardsbergen, Aalst en Dendermonde is Ninove een Denderstad. De rivier stroomt dwars door de gemeente en is een bepalend element voor het fysisch systeem. De tonnage te Ninove is beperkt en de waterloop wordt dan ook vooral gebruikt voor pleziervaart.

De gemeente kent een geschiedenis van grotere landerijen, kleinere lokale fabriekjes en huisnijverheid als aanvulling op het gezinsinkomen van pendelaars op de boerentram. Rondom het centrum van Ninove en langs de Dender fungeerde een beperkt aantal grotere industriële vestigingen als werkgever. Van deze geschiedenis zijn er nu nog steeds stille getuigen in het landschap. Het centrum van Ninove heeft intussen zijn commerciële uitstraling voor de omliggende landelijke kernen en de omliggende gemeenten behouden. Via stadsvernieuwing (zoals in onderhavig masterplan), wordt gepoogd de toekomst van deze verzorgende rol op een kwalitatieve wijze te blijven garanderen en de band met de Dender opnieuw aan te halen.

De gemeente is via de N8 (Brusselsesteenweg) verbonden met Brussel en de R0. Via de N28 – N45 (Expresweg) is er een verbinding met het nationaal en internationaal netwerk van autosnelwegen. Door Ninove loopt een spoorlijn tussen Geraardsbergen en Aalst via Denderleew waar dit spoor aantakt op de lijn Gent-Brussel. Gelegen ten westen van het centrumgebied van het Vlaams gewest ondergaat de gemeente een steeds sterkere residentiële druk vanuit het Brusselse.

(Bron, GRS pag 23)

Afbakening site

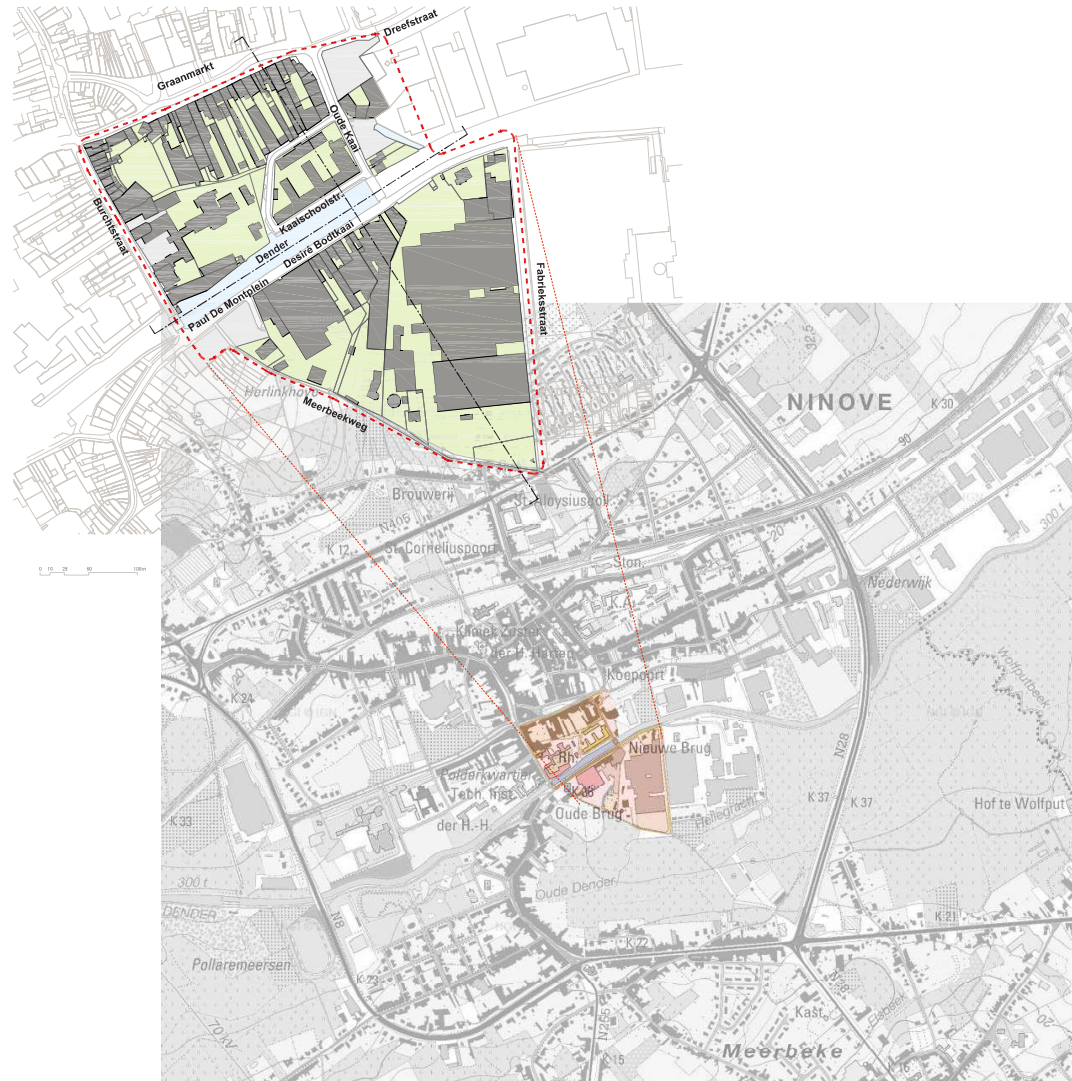
Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Ninove.

Het noordelijke deel wordt als volgt afgebakend:

Burchtstraat in het westen, de Dender in het zuiden, de Marktstraat, de Graanmarkt en de Dreefstraat in het noorden, de scheidingslijn tussen de kadastrale percelen 1178W en 395N en zijn verlengde, lopende tussen de Dreefstraat en de Dender

Het westelijke deel wordt als volgt:

De gebouwen langs de Desiré Bodtkaai tussen het Paul De Montplein, de Fabriekstraat en de Meerbekeweg.



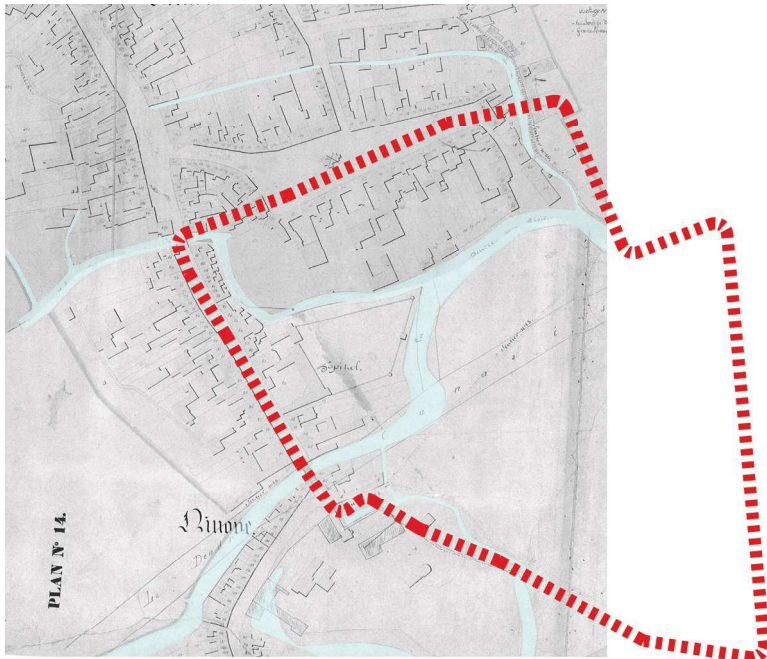
Ninove — La Dendre.



2.1. Historiek



Ferraris-Kaart



Vanuit historisch standpunt is het studiegebied een belangrijke plek geweest voor de stad. Een beknopt overzicht van de geschiedenis hieronder belicht enkele van de meest markante momenten in dat verleden.

Neonifius

Ninove werd in de 9de eeuw Neonifius genoemd, later Ninive of Nineve, wat 'nieuw weiland' betekent. Het duurt tot de 14e eeuw vooraleer de nederzetting zijn definitieve naam krijgt.

De grote ommekeer komt er vanaf de 11e eeuw, wanneer de graaf van Vlaanderen het gebied tussen Schelde en Dender in handen krijgt en Ninove op de grens tussen Vlaanderen en Brabant komt te liggen, een strategisch belangrijke plek. De stad ontwikkelt zich tussen de versterkte burcht nabij het huidige Paul De Montplein en de invloedrijke Norbertijnerabdij, op de Coudenberg aan de andere kant van de stad.

De burcht

Eendenkroos omzoomd door knotwilgen (resten van de oude burchtgracht), de straatnamen (Bruchtdam, Burchtstraat), de plaats zelf en sporen in de omgeving zijn verwijzingen naar wat Sanderus eens -niet zonder een zweem van overdrijving- het Capitolium van Ninove noemde.¹

De burcht, een houten constructie, was strategisch zeer goed gelegen tussen de twee Denderarmen, aan de overzijde van de stad Ninove. Doordat de burcht een belangrijke steunpilaar was in de verdediging van het Graafschap Vlaanderen, was ze dikwijls het toneel van oorlogsgeweld. Het castrum was gericht tegen een mogelijke aanval uit het oosten (Hertogdom Brabant). In de 16e eeuw besloeg de burcht een oppervlakte van 3 ha en 30 a. Op het plan van Popp beslaat de burcht nog slechts 2 ha 90 a. De Hellegracht fungeerde als buitenverdedigingswerk van de burcht. De toegang van de burcht bevond zich ter hoogte van het huidige Paul De Montplein. Tijdens relatief recente rioleringswerken aan de plein, werden grondvesten van de oorspronkelijke toegangspoort gevonden. In de tweede helft van de 16e eeuw vervielen de ringmuur en de torens na zware stormen. Slechts het huis, de kapel, een stomp van de grote toren en een deel van de grachten

1

Hendrik VANGASSEN, *Geschiedenis van Ninove I*, Ninove, 1948.



zijn nog te zien op plan in het werk van Sanderus. Twee karaktertrekken van de oude burcht bleven behouden tot in de 19e eeuw: de herenwoning en de boerderij. Er blijft vandaag niets meer van overeind. 2

Eeuwenlang speelt de Ninoofse abdij een belangrijke rol in het economische leven: zij onderhoudt handelsbetrekkingen met andere grote steden van het land en zorgt o.a. voor een belangrijke graanhandel. De abdij was ook op cultureel vlak een belangrijke pijler. Omstreeks 1300 kende het domein reeds een grote uitbreiding. De oude kerk werd door oorlogen ernstig beschadigd en diende uiteindelijk afgebroken te worden. In de 18e eeuw werd de nieuwe kerk voltooid. Vandaag is ook de 17e eeuwse abdijspoort nog terug te vinden in de stad.

Ninove heeft nooit echte stadsmuren gehad. Er waren wel vier stadspoorten, verbonden door vestgrachten, die toegang gaven tot de stad: de Brabantse poort, de Geraardsbergsepoort, de Kloosterpoort en de Koepoort, die als enige de tand des tijds doorstond. De overige poorten stonden de latere ontwikkeling van de stad in de weg en werden afgebroken.

Rampen en tegenspoed

Na een periode van relatieve bloei leed de streek vanaf het midden van de 15e eeuw en verder in de 16e en 17e eeuw sterk. Branden, belegeringen, plunderingen, oorlogen, epidemieën,... Ninove krijgt meer dan zijn deel: de Ninoofse honger, de grote stadsbranden van 1473 en 1603, de (godsdienst) oorlogen, de pest,...

Huisnijverheid, industrialisatie, pendelen

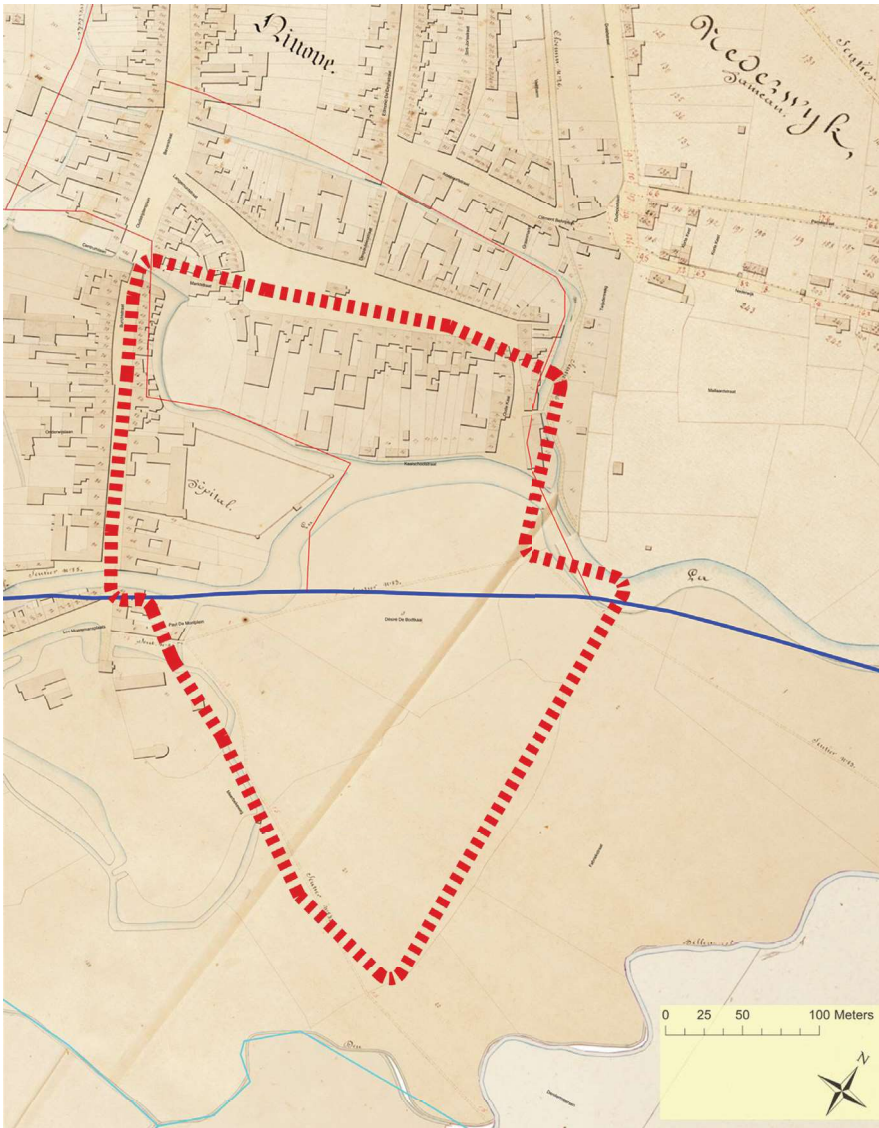
Intussen was ook de eens zo prestigieuze lakennijverheid volledig in verval geraakt. Het tij keert rond 1750 wanneer huisnijverheden als weven, spinnen en twijnen voor een economische heropleving zorgen. Maar de traditionele huisnijverheid kon niet optornen tegen de voortschrijdende mechanisering en in de 19e eeuw leeft een groot deel van de Ninoofse bevolking in ongeziene armoede.

2 Hendrik VANGASSEN, Geschiedenis van Ninove I, Ninove, 1948.

Grondplan van de burcht met omgeving - uit: Hendrik VANGASSEN, Geschiedenis van Ninove I, Ninove, 1948.



Graanmarkt



Atlas van Buurtwegen

In de tweede helft van de 19e eeuw vestigen de eerste fabrieken zich in Ninove. De lucifernijverheid stelt decennia lang een groot deel van de Ninoofse bevolking te werk. De fabriek 'Belga Match' was in de Fabriekstraat gevestigd. Vandaag zijn daar nog de sheddaken van te herkennen. Ook op de plek waar nu de brandweerkazerne staat, bevond zich oorspronkelijk een luciferfabriek. Deze werd later afgebroken, waarop het slachthuis in de plaats kwam. Van het slachthuis zijn vandaag geen restanten meer terug te vinden. De laatste luciferfabriek werd in 1974, nadat reeds in '50 een grote overname vanuit Zweden had plaatsgevonden, gesloten.

Ingeland

De zone aan de achterzijde van de Graanmarkt droeg de informele titel 'Ingeland'. Over deze zone is weinig geweten, daar zij altijd als 'achterkant' werd geklasseerd.

Denderende beken

De Dender was van oudsher een heel moeilijk te bevaren rivier, wegens een te sterk bodemverval. Toch werd zij van oudsher bevaren door lichte, smalle vaartuigen. In 1285 vond reeds de eerste kanalisatie plaats. Een tweede reeks werken ving aan in 1353. De kanalisatiewerken stonden in het teken van het gemeenschappelijk belang van de oeverbewoners. Tegenstrijdige belangen lokten vaak heftige geschillen uit; schippers wilden een hoog waterpeil, de eigenaars van weiden wilden een zo laag mogelijk waterpeil na de winter (een te hoog peil belette de drainering van de weiden waardoor deze verzuurden). De molenaars wilden zo veel mogelijk water gebruiken, waardoor de scheepvaart dreigde stil te vallen. Er werd een systeem van vastgestelde vaartdagen ingevoerd.¹

In de 15e eeuw duiken de eerste Ninoofse schippers op, welstellende poorters, wonend langs de scheepswerf (Oude Kaai). In de 18e eeuw waren er te Ninove drie bruggen over de Dender. In 1867 was de Dender van oorsprong tot monding gekanaliseerd.

1

Hendrik VANGASSEN, Geschiedenis van Ninove I, Ninove, 1948.



Coomangebouw



Gemeenteschool

In de 19e - 20e eeuw worden te Ninove talrijke fabrieken gebouwd langs de Dender op beide oevers. Na de Tweede Wereldoorlog vermindert het belang van de Dender zienderogen. Het onderhoud van de rivier werd verwaarloosd, de werken gebeurden met een totale negatie van het belang van de Dendermeersen die stilaan verzuurden.

Vandaag lijkt de sanering van de bijzondere biotoop in het meersengebied de bovenhand te hebben gehaald op het economische belang van de rivier.¹

Denderbruggen

De Begijnenbrug is sinds mensenheugenis op de plek waar ze vandaag nog staat. De huidige brug werd opgericht nadat de vorige, weergegeven op de bijgevoegde prentkaarten, tijdens WO II werd gebombardeerd. De Oude Kaaibrug was in oorsprong een doorwaadbare plek in de Dender. Door zijn vele meanders, stroomde het water van de Dender voor zijn rechte trekking een stuk minder snel. Dit maakte dat vee via deze doorwaadbare stukken naar de weides kon worden gevoerd. Na de rechte trekking van de Dender, was deze plek niet langer doorwaadbaar. Op dezelfde locatie werd een brug gebouwd.

20e eeuw Nynove

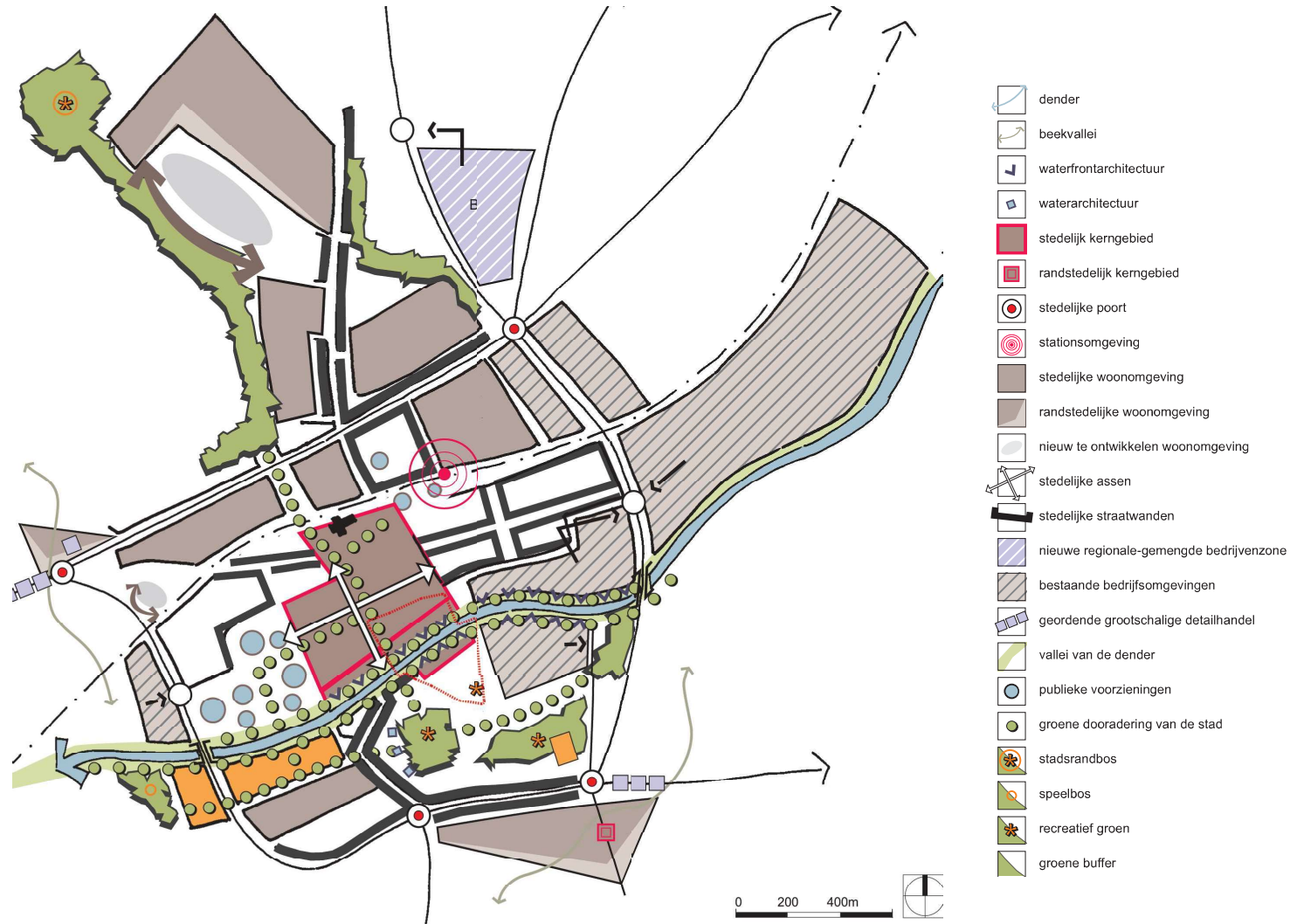
De 20e eeuw wordt dan weer gekenmerkt door het fenomeen "pendelen", eerst naar de Waalse koolmijnen, later naar Brussel waar ook nu nog vele Ninovieters hun brood verdienen.

Maar ook in Ninove zelf is heel wat industriële nijverheid. Op de plek vestigden zich textielverwerkende nijverheden waarvan het Cooman-gebouw een markant relict vormt. In de loop der tijd vonden ook belangrijke functies zoals het OCMW en de Kaaischool een onderkomen op de site.

¹ H.Vangassen, Geschiedenis van Ninove I, 1948

2.2. Context

Ruimtelijke structuurplan en lezing ruimtelijke structuur Ninove



Hieronder zijn enkele relevante passages uit het GRS opgenomen. Samen met een eigen lezing van de ruimtelijke structuur van Ninove hebben deze mee het masterplan gevormd.

Algemeen

Op 1/1/2006 telt Ninove 35.651 inwoners waarvan er 12487 in Ninove stad wonen. [Meer recente cijfers geven op 31/12/11 een totaal van 37.270 inwoners] Het gemiddeld inkomen in de gemeente was in 2005 laag ten opzichte van de rest van arrondissement Aalst. De stad heeft een beperkte rol als tewerkstellingspool. Dit wordt enerzijds vertaald in een hoog aantal pendelaars en anderzijds in een relatief hoge werkloosheidscoëfficiënt in 2008. (GRS pag 30)

Ninove wordt in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De stad moet tegelijk verder worden ontwikkeld in de deelruimte 'zuidelijke open ruimte gebied'. Zij moet zich in deze deelruimte ontwikkelen als centrale plaats ten opzichte van haar ommeland, en dit zowel op het vlak van wonen en woonondersteunende voorzieningen, als van werken.

De ontwikkeling van Ninove wordt vooral gezien op het vlak van wonen. Hierbij wordt rekening gehouden met het functioneren van Ninove als pendelstad binnen de invloedssfeer van Aalst. Het niveau van bedrijvigheid en het voorzieningenniveau moeten ondersteunend zijn voor de woonfuncties. (GRS pag 36)

De stedelijke ruimte bevat de sterk verstedelijkte buurten van Ninove. Een belangrijke aanwijzing voor het aanduiden van gebieden met stedelijk karakter is de aanwezigheid van bovenlokale (regionale) stedelijke aantrekkingspunten. Ondanks de fragmentatie van activiteiten en voorzieningen in de regio vormt het gebied nog enigszins een morfologische en functionele eenheid. De ring rond

Ninove zorgt hierbij voor een herkenbare hedendaagse omsluiting. Zij zorgt als het ware voor het bestaan van een stedelijk referentiegebied van Ninove. Daar rond behoren evenwel ook de gebieden onder sterke verstedelijkingsdruk en de sterk verkavelde uitlopers stilaan tot deze stedelijke ruimte.

Binnen het stedelijk referentiegebied zijn de voorzieningen met een sterk stedelijke uitstraling vooral ten noorden van de Dender gesitueerd. De sterke concentratie van handelszaken en de wekelijkse markt dragen er samen met de andere voorzieningen toe bij dat het gebied bovenlokaal als voorzieningenkern functioneert. De onderwijsinstellingen (middelbaar en hoger onderwijs) hebben een bovenlokale uitstraling. Het vredegerecht en de verschillende stadsdiensten vormen hierbij de administratieve poot.

De handelsontwikkelingen aan het knooppunt van steenwegen bepalen de ruimte in de omgeving van het knooppunt Albertlaan - Elisabethlaan – Brakelsesteenweg ('Den Dollar). Ze zijn weinig gestructureerd en worden afgewisseld met onbestemde ruimten. Aan deze toegang naar de stad zijn zij mee bepalend voor het beeld van het stedelijk referentiegebied. (GRS pag 74)

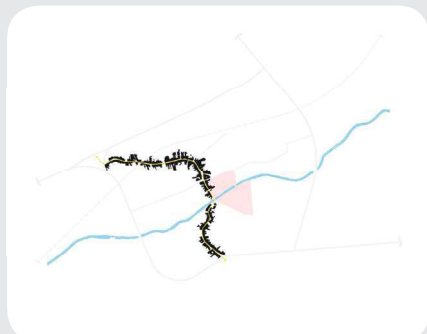


Historische as

De oude handelsweg Brusselstraat - Burchtdam - Burchtstraat - Beverstraat – Geraardsbergsestraat - Preulegem is nog steeds de handelsas van de stad. De weg slingert vanuit het noordwesten richting zuiden en bestaat uit een dichte aaneengesloten bebouwing die vooral handelaars en woningen huisvest. Enkele historische monumenten zoals de hospitaalkapel en het oud stadhuis zijn geënt langs deze as. Ook verkeerskundig vormt de weg nog steeds een noord-zuid verbinding tussen twee stadsingangen.

(GRS pag 76)

Deze as geeft uit op de site van de vroegere Burcht. Opvallend is hoe de handelsfunctie voor het overgrote deel stopt ter hoogte van de OCMW-site en de brug.



H



Historische kern

De historische kern en het stedelijk centrum kunnen in dit stedelijk referentiegebied als structuurbepalende entiteiten voor de nederzettingsstructuur van Ninove onderscheiden worden.

- De historische kern situeert zich rondom Graanmarkt tussen Aalstersesteenweg, Dender, Centrumlaan en Nederwijk. Deze stadskern wordt gekenmerkt door een dichte, aaneengesloten bebouwing, een hoge kleinhandelsconcentratie en een relatief dicht stratenpatroon.

- Deze kern is verder uitgedeind langsheen de voornaamste invalswegen. Vooral binnen de ring is er sprake van een stedelijk centrum door laat negentiende-eeuwse en twintigste eeuwse uitbreidingen. Ook hier heeft de bebouwing een hoge dichtheid (Preulegem, Nederwijk, wijk rond Nijverheidslaan enz). De omgeving van de Centrumlaan bestaat uit grotere inplantingen met onder andere scholen, grootwarenhuizen en het stadhuis.

(GRS pag 74)

De historische kern is klein. Hij wordt begrensd

door de beschreven handelsas, Dreefstraat, de abdij(kerk) en door de Graanmarkt. Binnen deze cirkel is het middeleeuws stratenpatroon nog herkenbaar aan de smalle steegjes met een hoge dichtheid aan bebouwing. De Koepoort is langs de Nederwijk een oude en smalle toegang. De Graanmarkt, het plein voor het oud stadhuis, het kerkplein en de omgeving van het cultuurcentrum de Plomblom zijn de belangrijkste publieke ruimten. De historische kern maakt deel uit van het stedelijk centrum dat heel het gebied binnen de ring bevat. Het stedelijk centrum omvat naast de historische kern ook het recenter aangelegd deel rondom Ninia, de publieke voorzieningen in het westelijk deel van de stad en aan de rand een aantal meer mono-functionele woonbuurten.

(GRS pag 76)

De historische kern, met zijn organisch stratenpatroon staat in schril contrast met de Centrumlaan. Hier zijn grootschaligere appartementen terug te vinden. In het GRS wordt de wens geformuleerd om de historische kern van de stad door te trekken tot aan de Dender.



Gebied Abdijkerk / Oud Stadhuis / Koepoort



Nieuwe assen

*De Dender kan worden beschouwd als een breuklijn op de rand van het historisch centrum, maartegelijk is de rivier ook het scharnier tussen de twee stadsoevers. Het zwaartepunt van de bebouwing ligt op linkeroever. De huizen zijn er talrijker, van betere kwaliteit en in typologie en ouderdom gevarieerder. Ten zuiden van de fijnmazige historische kern bevindt zich ook een hogere concentratie van centrumfuncties, een strook met grootschalige gebouwen zoals scholen, administratieve gebouwen, appartementencomplexen en bedrijven. De Centrumlaan vormt de voornaamste as in deze zone, parallel aan de Dender.
(GRS pag 76)*

Ringweg N28 - N8

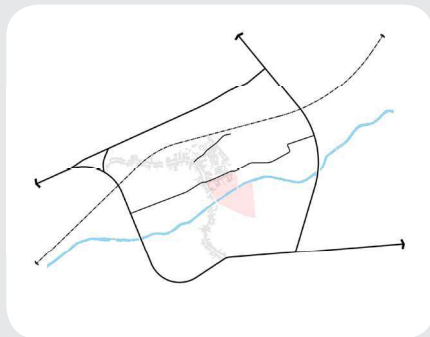
N8 vertrekt vanuit hoofdstad Brussel tot Veurne. De N8 komt het centrum binnen langs de Brakelsesteenweg in het westen. Beide zijden van de weg zijn intensief bebouwd. De woningen staan met hun voorgevel tot vlak tegen de steenweg. Langs de N8 zijn traditiegetrouw ook heel wat baanwinkels terug te vinden. Ter hoogte van de kruising met de

spoorweg is echter een plots inkijk naar de open ruimte mogelijk.

De N8 kruist vervolgens de Centrumlaan, die rechtstreeks naar het hart van de stad leidt. In het westen van de stad vormt de Ringweg de scheiding tussen de dichtbebouwde kern en het buitengebied. Op zijn meest zuidelijke punt werd de lus van de ringweg ingevuld met een woonwijk. Deze werd via een rechthoekig stratenpatroon opgebouwd. Ter hoogte van de Brusselsesteenweg kan de N8 opnieuw als een woonstraat gezien worden. Hier zijn hoofdzakelijk aaneengesloten woningen terug te vinden. Tenslotte zal de N8 kruisen met de N28 en de stad verlaten.

Ten noorden van Ninove maakt de N28 zijn entree via de Expresweg. Eens de N405 gekruisd, ontsluit de N28 het Boven industriepark. Dankzij de bomenrijen langsheen de ringweg, is de zichtbaarheid van het industriepark eerder klein. De N28 kruist vervolgens de spoorweg. Deze laatste is verhoogd. Eens voorbij de spoorweg, is aan de oostelijke zijde van de ringweg, het industrieterrein Neerwijk-Oost gelocaliseerd.

Hier vormt de N28 de grens tussen woongebied enerzijds, en bedrijvigheid anderzijds. Tot slot ontsluit de ringweg het Beneden Industriepark alvorens de Dender te kruisen en de open ruimte ten zuiden van Ninove op te delen.



Spoorweg Denderleeuw-Geraardsbergen / De Ring / Centrumlaan

Pleinen - Parken

Versterkte relatie van het centrum met de Dender en Denderkaaien.

Het streven naar een mogelijk maken van waterfrontarchitectuur voor nieuwe en te vernieuwen gebouwen richt het centrum naar de Dender. Op die manier wordt getracht de barrière die de Dender vroeger betekende in de ontwikkeling van het centrum om te buigen naar een ruggengraat voor een nieuwe (woon) dynamiek.

Ook het Paul De Montplein kan in dit verhaal een rol spelen door de herinrichting als scharnierpunt. Het ligt op de kruising tussen de Dender en de hoofdweg op rechteroever. Het heeft alle potenties (gebouw De Cooman, de brug, het jaagpad, de Dender met de twee kaaien, parkeerruimte) om inwoners en bezoekers naar de rechteroever te halen. Fiets- en voetgangersbruggen ter hoogte van het park en ter hoogte van Burchtdam (Fabriekstraat) verbinden de stedelijke zones tussen linker- en rechteroever.

Bij de ontwikkeling van de voormalige OCMW-site voor nieuwe functies (cfr. de beschrijving van de gewenste nederzettingsstructuur) wordt een groene verbinding ontwikkeld van Graanmarkt naar Dender. Langs de as worden groene binnenruimten voorzien. Uitgangspunten zijn onder andere de als landschap beschermde tuin Doremont aan de Graanmarkt 11, de mogelijkheid om een groene binnenruimte te creëren ter hoogte van de voormalige OCMW-gebouwen en de mogelijkheid om een pleisterplek te voorzien aan Dender. De voormalige OCMW-gebouwen en de Kaaischool dienen op hun erfgoedwaarde geëvalueerd te worden. Een dergelijke ontwikkeling kan fungeren als voorbeeld voor andere inbreidingsprojecten waar de realisatie van een fijnmazige dooradering mogelijk is.

Het gebied tussen Dender, Koning Boudewijnlaan, Brusselsesteenweg, Brusselstraat en Burchtdam wordt uitgebouwd tot een gemengde groene ruimte op stedelijk niveau waar ruimte is voor wonen, werken, natuur en recreatie. In de zone wordt ook ruimte voorzien voor mobiele/ tijdelijke

bewoners (ongeveer 15 standplaatsen). Een dergelijk doortreksterrein wordt op een kwalitatieve manier ingebed in de omgeving met oog voor buffering en ingroening en een aangepaste doch kwalitatieve woonomgeving. De mogelijkheden tot ontwikkeling van het gebied worden bij voorkeur van bij aanvang, dus ook bij de ontwikkeling van de Fabeltasite door de provincie, als één geheel onderzocht. Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan de waterproblematiek in het volledige gebied. Voor zover dit nog niet is gebeurd, zal de gemeente bij de provincie aandringen om alsnog een geïntegreerd onderzoek te laten plaatsvinden.

(GRS pag 170)



Abdijskerk / Stationsplein



Industrie - Dienstenzone

De oevers (van de Dender) worden, op de ringlanen na, beperkt verbonden door twee bruggen voor autoverkeer en één fiets- en voetgangersbrug. De rechteroever wordt gekenmerkt door een historisch ingeplante industriële site (Fabelta), woonwijken en handel. Het gebied rondom Fabelta is groen en open en wacht op een aangepaste bestemming. In het oosten overheersen de Dendermeersen als lager gelegen overstromingsgebied van de Dender. Het stadspark is groengebied naast de Dender. Verspreid komt recreatieve infrastructuur voor (zwembad, sporthal, voetbalvelden, atletiekpiste en een speelpleintje IBO 't Kadeeke).
(GRS pag 76)

Bedrijvigheid:

Het te ontwikkelen bedrijventerrein van 4,2 hectare betreft het gebied gelegen tussen Dender, Fabelta en N45. Het terrein is niet ontsloten en is in het BPA Burchtdam bestemd als bedrijventerrein met een buffer langs

N45. De site moet volgens het voorstel van afbakening (augustus 2008) in samenhang worden bekeken met de leegstaande bedrijvensite Fabelta (9,2 ha). Een sanering van de bedrijvensite Fabelta is noodzakelijk en de rol binnen de gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied moet worden uitgeklaard.

De invulling van de Fabelta-site en haar omgeving (4,2 ha + 9,2ha) kan op een middellange termijn (na 2012) gesitueerd worden. Sanering en een degelijke ontsluiting zijn de belangrijkste vereisten. Ook de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid behoort hier tot de mogelijkheden.
(GRS pag 133)

Aanbod en behoefte lokale bedrijvigheid:

In hectare uitgedrukt bestaat eind 2008 een overschot aan bedrijventerreinen voor ambachtelijke bedrijven. Het industriële verleden van de gemeente (met nog steeds een duidelijke aanwezigheid van secundaire activiteiten) is tanend. De leegstand op de kleinschalige bedrijventerreinen is groter dan

de behoefte die wordt geraamd aan de hand van de bevolkingsprognose en het totaal aanbod aan bedrijventerreinen.

In de sociaal-economische situatieschets Oost-Vlaanderen - 2012 wordt de toestand van de bedrijventerreinen buiten de havengebieden op 01/01/2012 als volgt ingeschat:

- totale opp: 170,32 ha
- bebouwd:
 - econ. functie: 122,97 ha
 - afwijkende functie: 13,98 ha
 - leegstand: 8,93 ha
 - in (her)ontwikkeling: 0 ha
- onbebouwd:
 - actief aanbod: 7,50 ha
 - in gebruik bedrijf: 3,52 ha
 - reservegrond bedrijf: 5,44 ha
 - in ontwikkeling: 0 ha
 - tijdelijk niet-realiseerbaar: 8,45 ha

Een herprofilering van de centrumrol van de gemeente voor de verdere toekomst dringt zich op. Voor delen van de bestaande bedrijventerreinen kan een nieuwe en andere invulling zinvol zijn. Deze invulling



Centrumlaan / Paul De Montplein / Leo Moeremansplein

kan betrekking hebben op een andere bedrijvigheid (kantoren, handel) maar ook bijvoorbeeld op wonen.

De prioriteit op korte termijn dient te liggen op de herstructurering van het aanbod veeleer dan op de ontwikkeling van een bijkomend aanbod. Dit betekent een volgehouden inspanning waarbij bepaalde gebieden selectief en projectgericht gesaneerd en opnieuw op de markt worden gebracht en waarbij andere gebieden een andere bestemming krijgen. Met het herbestemmen van gebieden kan tegelijk een reserve worden opgebouwd in functie van de ontwikkeling op langere termijn van een geconcentreerd aanbod in of aansluitend bij de stedelijke kern Ninove.
(GRS pag 133)

Aanbod en behoefte regionale bedrijvigheid: De taakstelling inzake regionale bedrijventerreinen (27 ha) betreft bijkomende bestemmingen voor regionale bedrijvigheid. De inventarisatie van het huidige inzetbaar aanbod heeft betrekking

op reeds gerealiseerde bestemmingen. De inzetbaarheid van dit aanbod is zeer beperkt. Een snelle uitbreiding van het inzetbaar aanbod is gewenst opdat Ninove zijn economische rol als kleinstedelijk gebied kan opnemen.

De ontwikkeling van het gebied Fabelta staat ter discussie. Beperkingen hebben te maken met de noodzaak om het gebied te saneren, de ligging in de onmiddellijke omgeving van de stedelijke woonbuurt, de ontsluiting naar het bovenlokaal wegennet en de impact op de waterhuishouding in de Dendervallei. Het potentieel voordeel van de multimodale bereikbaarheid van de site situeert zich op de lange termijn: op dit ogenblik is het gebruik van de Dender als waterweg economisch niet interessant omwille van de beperkte capaciteit. Een verdere uitdieping van de Dender voor vrachtvervoer over het water is op dit ogenblik niet aan de orde. Indien het gebied na de sanering wordt herbestemd voor wonen en aanverwante stedelijke functies, moeten volgens de logica van het voorstel van afbakening elders bijkomende gebieden worden bestemd voor regionale bedrijvigheid.

Het gebied behoort immers tot het bestaand aanbod aan regionale bedrijventerreinen. In welke mate de site een rol kan spelen voor lokale bedrijvigheid is minder duidelijk. Er wordt gemikt op bedrijven met een perceelsoppervlakte van 0,5 tot 2 ha.
(GRS pag 134)

Het ontwikkelingsperspectief van het voormalig fabriek Fabelta is weinig evident. Het is van oudsher een vervuild industriegebied in de stad dat in eerst instantie moet worden gesaneerd. De gebrekkige ontsluiting maakt dat mobiliteitsgenererende of transportgerichte bedrijvigheid niet gewenst is. Lokale bedrijven en kleinschalige dienstverlening behoren wel tot de mogelijkheden. De mogelijke herinrichting van het gebied vraagt om een sanering maar vooral ook om een sterk verbeterde ontsluiting, weg van het centrum en aangetakt op Brusselsesteenweg of op de ring. Een sterke groene buffer naar de ring toe bevestigt de band met de Dendervallei.
(GRS pag 173)



De ontwikkeling langs de Dender kan in drie grote zones opgedeeld worden. De rechterflank omvat het bestaande industriegebied, dat vooral gericht is op vrachtverkeer, daar de Dender niet geschikt is voor grote scheepvaart.

Centraal bevindt zich de zone waar ook het planningsgebied gelegen is. De industrie in deze zone is tanend. De bestaande gebouwen worden momenteel ingezet als zonevreemde KMO's.

De linkerflank werd ontwikkeld ten behoeve van sport en recreatie. Hier is ook een nieuwe kinderopvang te vinden. Dit gebied staat echter vrij geïsoleerd ten opzichte van de rest van de stad. Een betere verbinding en integratie is noodzakelijk.



Open Ruimtegebied Dendervallei

*De Dender behoort volgens het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen tot het secundair waterwegennet. Indien activiteiten gebruik maken van deze waterweg, moet de economische functie gevrijwaard blijven en zelf nog worden uitgebreid indien dit in harmonie kan met de andere functies. Naast de economische rol wijst de provincie een belangrijke aanvullende recreatieve rol toe aan secundaire waterwegen.
(GRS pag 39)*

*In het gebied ten zuiden van de stedelijke kern worden twee zones onderscheiden: een noordelijke zone te Burchtdam en een zuidelijke zone te Meerbeke (Stenenmolen - Krommekeer). In de noordelijke zone is geen effectieve bosuitbreiding voorzien, wel een verdere ontwikkeling van hagen en wilgenrijen langs de sloten en een optimalisering van het pad dat het gebied doorkruist. Het is de bedoeling het gebied recreatief aantrekkelijker te maken.
(GRS pag 57)*

*Ten zuiden van de Dender zijn het sportcomplex en het zwembad bovenlokale recreatiepolen in een stedelijke parkomgeving. De woonwijk rond Nijverheidslaan en Arbeidsstraat sluit hierbij aan als afzonderlijke woonentiteit binnen de ring. In het zuidoosten zijn ook de bedrijventerreinen ten zuiden van Mallaardstraat en het structurerend natuurlijk valleigebied rond Burchtdam binnen de ringstructuur gesloten. Ondanks hun openheid en waardevolle opgaande groenelementen bieden de meersen samen met de voormalige industriële site van Fabelta evenwel de aanblik van een verlaten, braakliggend terrein bij de stad. Het beperkte stedelijke gebruik van de meersen versterkt dit imago.
(GRS pag 74)*

De Dender als levensader doorheen Ninove:

Omwille van de waterbergingscapaciteit en de hiermee samenhangende ecologische waarden krijgen het intact houden van de valleigebieden en meersen als aaneengesloten en natuurlijk overstromingsgebied van de

*Dender prioritaire aandacht. Daarbij wordt vooral getracht de meersen te vrijwaren van verdere aantasting. (Meersen zijn laaggelegen, vochtige graslanden in de overstromingsvlakte van een rivier, vaak zijn ze doorsneden met sloten en grachten. In de buurt van dorpskernen zijn de weilanden afgebakend met knotwilgen, die het natuurgebied een eerder kleinschalig uitzicht geven. Ruimte, water, groen en rust vormen de belangrijkste troeven.) In het kleinstedelijk gebied wordt bij de ontwikkeling van de gebieden rekening gehouden met de noodzaak voor infiltratie, vertraagde afvoer en waterbuffering. Maatregelen voor (her) gebruik van hemelwater worden gepromoot, bij parkaanleg worden oude meersen of wateroppervlakten maximaal behouden. Indien nodig worden maatregelen genomen bij de aanleg van verharde oppervlakten of bedrijventerreinen in functie van een voldoende tijdelijke berging.
(GRS pag 166)*



Dender als basis voor stedelijke vernieuwing:

Het beeld van de gewenste ruimtelijke structuur van deze deelruimte weerspiegelt zich in een geconcentreerd kleinstedelijk gebied dat van west naar oost wordt doorkruist door de Dender. De inbedding van de stad in de vallei van de Dender heeft van oudsher de eigenheid en de dynamiek van de stad gekenmerkt. Oude industriële gebouwen die vroeger voor de nodige economische welvaart zorgden, vormen nu de aanzet van enkele herkenbare stadsvernieuwingsprojecten. Op die manier blijft de Dender ook nu nog een herkenbare en structurerende as in het stedelijk functioneren van Ninove.

Andere plekken in de stad worden met die Dender verbonden, nieuwe stedelijke ontwikkelingen dragen ertoe bij dat de Dender deze vernieuwende rol ten volle kan opnemen:

– Langs de Dender worden nieuwe stedelijke projecten uitgewerkt met respect voor het bouwkundig erfgoed in een samenhangend kader waarin de verbinding met het water centraal staat en ruimte wordt gevrijwaard voor open, groene, rustige plekken in een

stedelijke omgeving.
(GRS pag 167)

Dender als basis voor een groene gordel doorheen de stad:

De aanleg en ontwikkeling van een stadsrandbos in het noorden van de stad, conform de aanduiding in de afbakening, zorgt niet alleen voor een versterking van het aanbod aan groene publieke ruimte in de stad. Het is ook de aanleiding voor een groene dooradering doorheen het centrum tussen de Dendervallei en het noordelijk stadsrandbos.

Terwijl in het noorden daadwerkelijk sprake is van bebossing, betreft de groenontwikkeling rondom Burchtdam veeleer een verdere opwaardering van de bestaande groenstructuur. De ontwikkeling is gericht op het tot stand komen van een kleinschalig landschap met een uitgesproken recreatieve invulling en ruimte voor natuur en voor landschapsbeleving. Het trage wegennetwerk in het gebied wordt opgewaardeerd.

Langs Dender wordt het bestaande pad opgewaardeerd met groen en de verbinding

voor fietsers en voetgangers richting oostelijke Denderpoort opgewaardeerd. De relictten van oude Dendermeanders worden opgenomen als waterpartijen, eventueel met vismogelijkheden. Weiden kunnen als speelweide fungeren en/of zijn in gebruik voor hobbylandbouw, er wordt een beperkte ruimte voorzien voor volkstuintjes, er is ruimte voor zogeheten 'struinnatuur' of recreatief gebruikt 'braakliggend terrein' en voor tijdelijke waterberging. Het voetbalstadion en bijhorende oefenvelden zijn landschappelijk geïntegreerd in dit parkgebeuren. Een nieuwe toegang wordt voorzien bij de heraanleg van het kruispunt Boudewijnlaan (ring) en Brusselsesteenweg. Aansluitend is er voldoende parkeergelegenheid. Boudewijnlaan wordt voldoende ingebufferd.
(GRS pag 169)



Reconversie

In de stadskern van de gemeente zijn verschillende plekken aanwezig die op korte of langere termijn een nieuwe invulling zullen moeten krijgen om verwaarlozing te voorkomen. Op andere plekken is vernieuwing aangewezen om de band met de Dender te versterken. Bij deze invullingen is een gedegen kwaliteitsbewaking aangewezen. De gemeente zal de nodige instrumenten (waaronder ruimtelijke uitvoeringsplannen, de aanduiding als bijzonder gebied en het uitoefenen van voorkeurecht) inzetten om een kwalitatieve ontwikkeling mogelijk te maken.

OCMW-site (Burchtstraat - Marktstraat - Graanmarkt - overzijde Oude Kaaistraat)

Bij de ontwikkeling van de OCMW site moet strategisch worden nagedacht over mogelijke invullingen over de eigendomsstructuur heen. Inbreiding in het gebied is mogelijk. In totaal betreft het een gebied van ca. 4 ha. De helft van het gebied is bestemd als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. De ruimte wordt ingenomen door een school en de OCMW-site. Potenties voor ontwikkeling hebben te maken met de ligging van het gebied tussen de markt en de Dender en de sterke aanwezigheid van eigendommen en gebouwen van het OCMW (leegstaand rustoord). Knelpunten hebben te maken met de versnipperde perceelsstructuur met diepe, lange percelen ten zuiden van Graanmarkt.

Bij de nieuwe invullingen kan, lokaal en aanvullend bij de woonontwikkelingen, worden gedacht aan een aantal private of openbare diensten (bijvoorbeeld de fysieke aanbouw van een sociaal huis of een klein dienstencentrum). Verweven met de klassieke private woonontwikkelingen behoren ook andere woonvormen in de sfeer van de sociale huisvesting en woontypologieën gericht op specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld senioren) tot de mogelijkheden. Op voorwaarde dat de sociale mix behouden blijft, kan worden nagedacht over de ontwikkeling van waterfrontarchitectuur die,

steeds binnen het klassieke aanbod van de private huisvesting, ook zogeheten betaalbare (niet 'sociale') huisvesting voor jonge gezinnen en alleenstaanden een onderkomen biedt.

*Er wordt een minimaal aanbod aan groen voorzien via parkontwikkeling onder de vorm van groene binnenpleintjes in relatie met de beschermde site te Graanmarkt, als binnengebied op de voormalige OCMW-site en aan de waterkant. De situering ervan langs een verbinding voor langzaam verkeer tussen Oude Graanmarkt en de Dender kan het gebied in de ruimere omgeving inbedden, de kwaliteit van de stedelijke woonomgeving versterken en de natuurverbindingsfunctie van de Dender verzekeren. Verfijning van de gewestplanbestemmingen (gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en woongebied) is noodzakelijk.
(GRS pag 200)*

Gewestplan

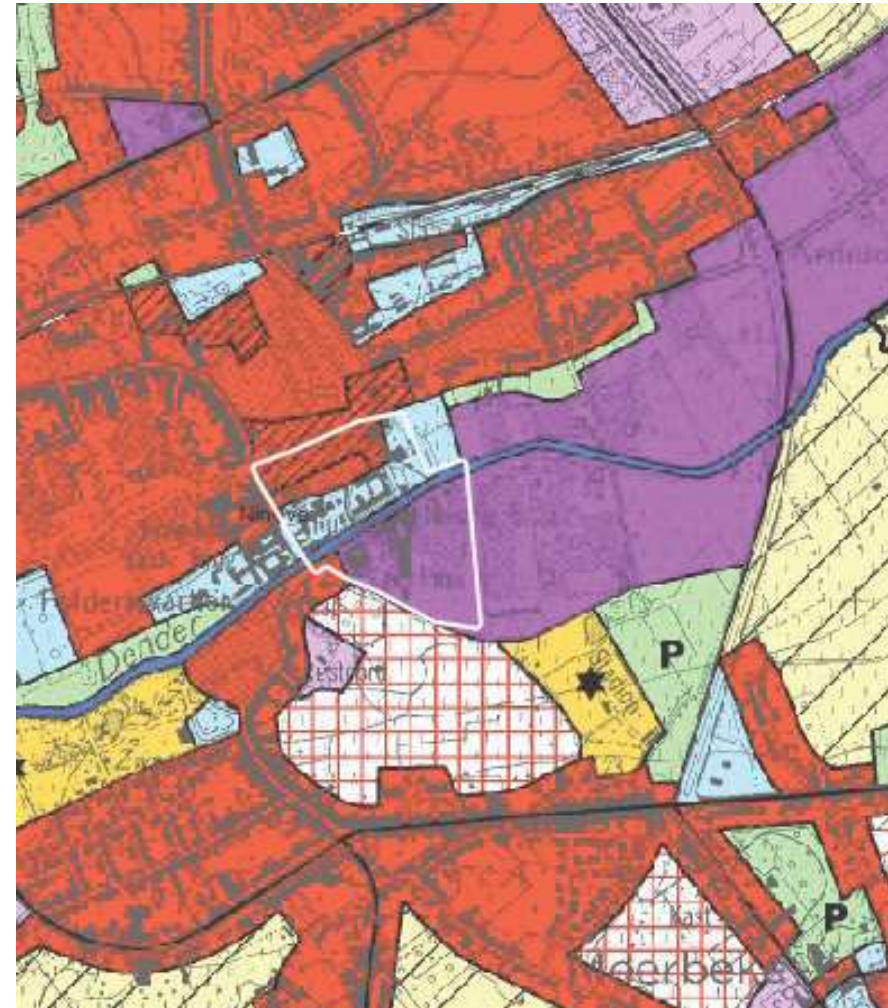
De huidige bestemming van de site wordt nog deels geregeld door het gewestplan.

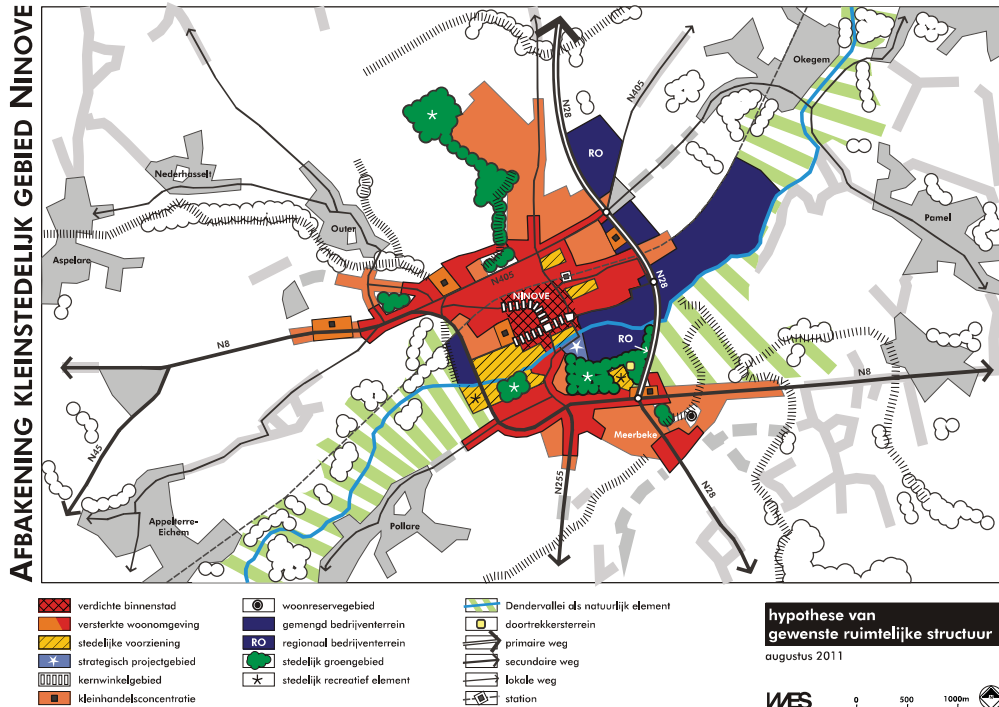
Het noordelijk deel van de site (waarbinnen de panden langs de Graanmarkt liggen) valt er binnen de bestemming Wonen.

Het centrale deel tussen de Graanmarktpanden en de Dender waarbinnen de gebouwen van het OCMW en het Gemeenschapsonderwijs liggen, is bestemd als 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'.

Het gebied ten zuiden van de Dender valt onder bepalingen uit een BPA

Voor de herbestemming van de site zal een GRUP noodzakelijk zijn.





Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove

gewenste nederzettingsstructuur: Ninove is geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Als kleinstedelijk gebied vervult het een belangrijke rol op vlak van wonen en voorzieningen. Het beleid op Vlaams niveau is gericht op het concentreren van wonen en voorzieningen en stedelijke gebieden. Dichtheid van min. 25 woningen/ha (afbak pag 19)

gewenste ruimtelijk-economische structuur: Kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Belangrijke rol op vlak van economische activiteiten. Het beleid op Vlaams niveau is gericht op het concentreren van wonen en voorzieningen in stedelijke gebieden. (afbak pag 19)

gewenste open-ruimtestructuur: samenhangend open-ruimtegebied. Dendervallei als belangrijkste element. (afbak pag 20)

gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie: toeristisch-recreatief aandachtsgebied Denderende steden. Dendervallei als toeristisch-recreatieve hoofdroute. (afbak pag 27)

raming van de woningbehoefte:

Voor de periode 2007-16 wordt de woningbehoefte geraamd. Vertrekbasis is de huidige bevolkingssamenstelling. Voor de prognose worden dezelfde hypothesen gehanteerd als die welke gebruikt zijn in het RSV. De prognose gaat uit van de hypothesen dat de ontwikkelingen die zich tussen 1991 en 2004 hebben voorgedaan, zich in de periode 2007 - 16 zullen verder zetten. Concreet wil dit zeggen dat het aandeel jonge mannelijke gezinshoofden in de toekomst identiek blijft op het niveau van 2004, dat de trend tot versnippering van gezinnen op actieve leeftijd zich verder zet omwille van het groeiend aantal echtscheidingen en dat ouderen door een betere gezondheid ook op hoge leeftijd langer zelfstandig kunnen leven. Er wordt gerekend met een gesloten bevolkingsprognose omwille van het emigratieoverschot van de voorbije jaren.

De woningbehoeftezaming voor het stedelijk gebied geeft volgende resultaten: in periode 2007-11 is er behoefte aan 285 bijkomende wooneenheden. In de periode 2012-16 bedraagt de behoefte aan bijkomende wooneenheden 204. Opvallend is de sterkte toename van het aantal gezinshoofden in de leeftijdscategorie 60-79 jaar en 80 jaar en ouder. In het huisvestingsbeleid zal hiermee rekening moeten gehouden worden (aandacht voor aangepaste woningen voor bejaarden via sturend beleid) (afbak pag 69)

confrontatie behoefte en aanbod:

Om te kunnen voldoen aan woningbehoefte tot 2017 is ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied niet noodzakelijk. (afbak pag 73)

leegstaande bedrijfsgebouwen:

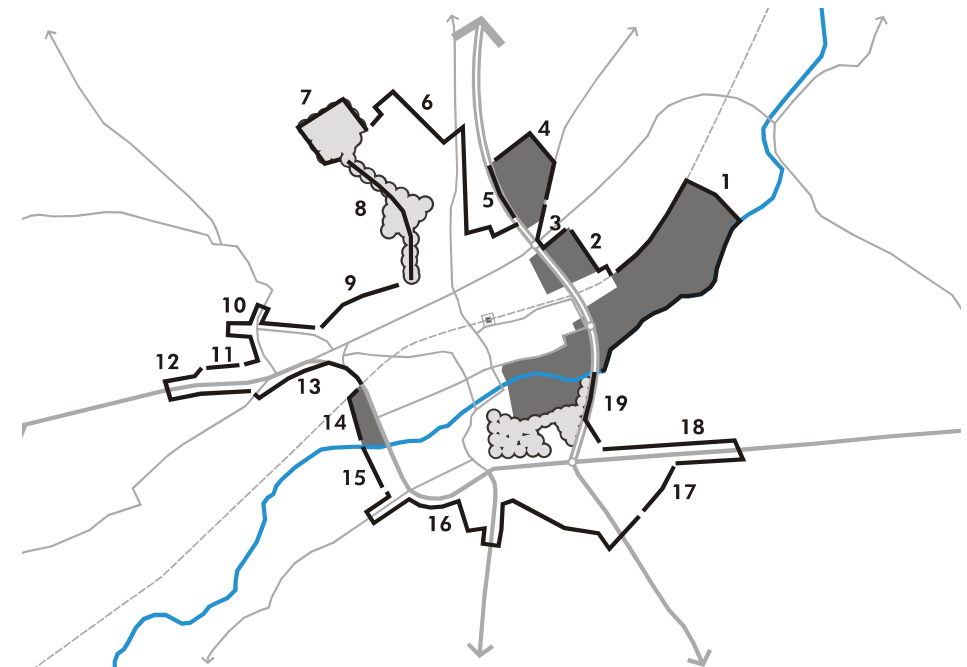
Fabelta als leegstaand bedrijf. In GRS wordt voorgesteld om site te herbestemmen voor KMO's en kantoren in groene omgeving. Sanering is noodzakelijk. (afbak pag 77)

evaluatie van het aanbod:

Het aanbod wordt geëvalueerd naar inzetbaarheid voor regionale bedrijvenfuncties. De bedrijfssite van Fabelta wordt niet tot het aanbod op korte termijn gerekend aangezien een sanering noodzakelijk is en de rol binnen de gewenst ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied moet uitgeklaard worden. Hetzelfde geldt voor het terrein ten oosten van Fabelta, dat in samenhang met de site Fabelta moet bekeken worden. (afbak pag 77)

Ruimtelijke concepten:

- mogelijkheid voor wonen binnen het strategisch stedelijk projectgebied aan het P. De Montplein
- Fabelta wordt ontwikkeld voor regionale bedrijvigheid, rekening houdend met een verbeterde ontsluiting naar N28 en een passende buffering naar het randstedelijk groengebied Burchtdam (pag 105)
- strategisch project op het vlak van stedelijk groen is het gebied Burchtdam. Binnen dit groengebied kan ook een speelbos geïntegreerd worden.



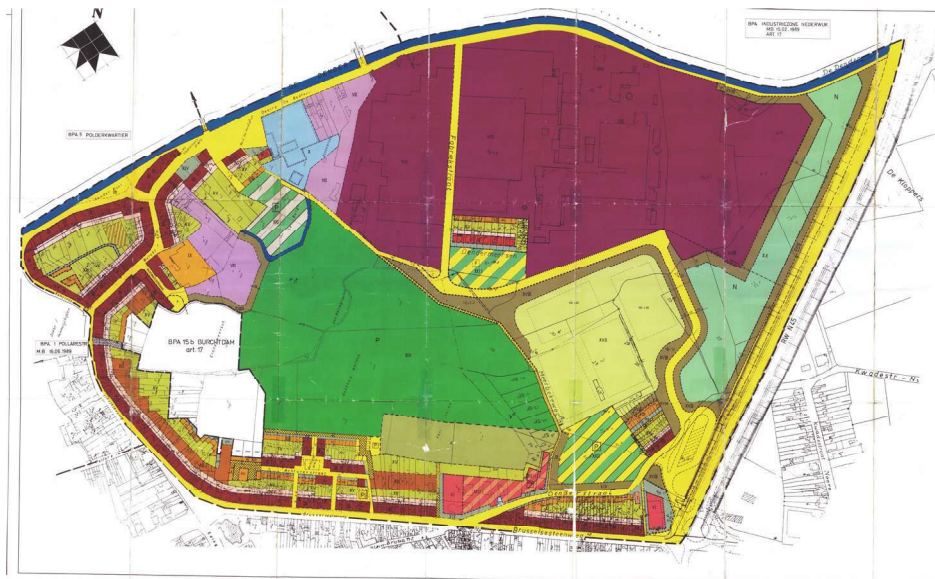
Bijzondere plannen van aanleg

BPA 15a Burchtdam (26/10/2000)

Voor een deel van het plangebied bestaat reeds een BPA. Het terrein valt uiteen in drie zones. Links is een zone voor nutsvoorzieningen gesitueerd. Hier is momenteel het oude rusthuis gevestigd. Centraal bevindt zich een ambachtelijke zone. Tenslotte zit aan de rechterzijde een industriezone.

Dit BPA verfijnt het gewestplan. Het behoudt het industriegebied en buffert het in als natuurgebied. Het zet woonuitbreidingsgebied ten dele om naar parkgebied in de omgeving van de Hellegracht. Het behoudt een deel van de bestemming voor woningbouw (sociale woningen en urban villa's)

Het BPA is momenteel echter in herziening. Het bevat immers een binnengebied dat is aangeduid als potentieel projectgebied.



BPA Industriezone Nederwijk deel B - Koepoort

Dit BPA verfijnt het gewestplan. Het sluit aan bij industriezone Nederwijk (B). Het bevat een detail voor de ontwikkeling van het uiteinde van de Graanmarkt

- 1/ bestaande woonzone
- 2/ woonzone nieuwbouw
 - huisvesting - detailhandel - diensten - horeca
 - 3m à 3,2 per bouwlaag
 - nok: min 4,5m en max 7m
 - dakvlak: 30° à 45°
 - bouwdiepte volgens plan
- 3/ bijgebouwen
 - bouwdiepte volgens plan
 - hoogte: max 3,5m
 - dakvorm vrij
 - materialen volgens hoofdvolume
- 4/ zone voor autobergplaatsen
 - autobergplaats - tuinberging - vrijetijdsbesteding
 - bouwwolume: max 40m²
 - dakrand: 3,2m op bouwlijn
 - plat of hellend
- 5/ zone voor gemengde bestemming
- 6/ zone voor ambachtelijke bedrijven
- 7/ groenzone
- 8/ zone voor koeren en hovingen - voortuinstrook

Gemeentelijke verordeningen en reglementen

9/ zone parkeerstrook

10/ gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

11/ openbaar domein

Te vermelden gemeentelijke verordeningen en reglementen:

- subsidiereglement voor de aanplant en het onderhoud van lijnvormige elementen
- reglement ter bevordering van het aanplanten van hoogstammige fruitbomen en hoogstammige inheemse loofbomen
- reglement inzake het aanbrengen van beplantingen om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving en het landschap
- bouwverordening betreffende het plaatsen van afsluitingen langs buurt- en gemeentewegen
- algemene bouwverordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

De stad Ninove beschikt nog niet over gemeentelijke RUP's. Het openbaar onderzoek voor het PRUP 'afbakening kleinstedelijke gebied Ninove' werd reeds afgerond.

Voor de site van het masterplan zal de opmaak van een RUP noodzakelijk zijn.



OVAM

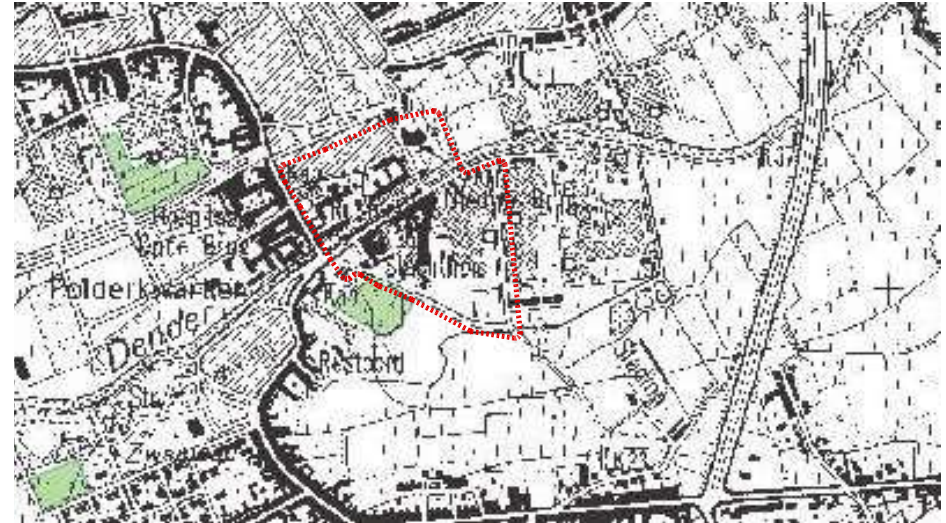
OVAM geeft aan dat op verschillende plekken van de site reeds bodemonderzoeken werden uitgevoerd. Het betreft hier in hoofdzaak oriënterende bodemonderzoeken. Deze werden uitgevoerd (volgens dossiernummer):

- 10099: centraal op Paraphane-site
- 9330: noordelijk stuk Paraphane-site
- 17765: huidige brandweerkazerne
- 31264: OCMW rusthuis-site
- 35853: pand Graanmarkt met achterliggende loods
- 8635: nieuwbouwappartement kruispunt Oude Kaai - Kaaischoolstraat



Andere relevante documenten

Boskartering



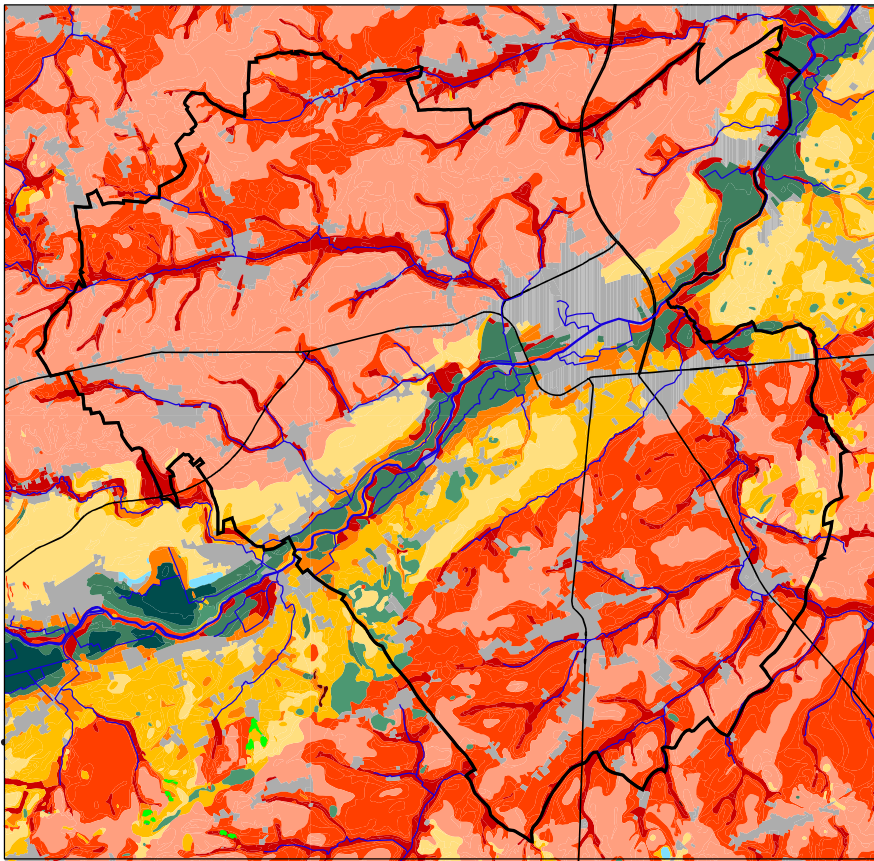
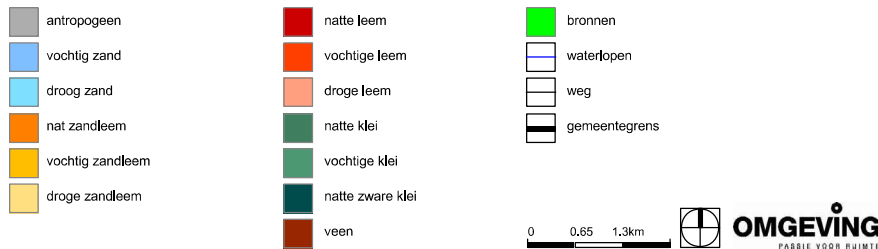
Boskartering (Groen: Bosreferentielaag)

Biologische waarderingskaart



Biologische Waarderingskaart (Lichtgroen: Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen)

Bodemkaart



bron: OC-Gisvlaanderen, 2003

OMGEVING - februari 2010 - R272-101-K03

Atlas der buurtwegen

Twee buurtwegen zijn te identificeren op de site. De meest oostelijke grijpt aan in de Beverstraat en volgt van daaruit het tracé van de Beverbeek tot aan de Dender. Dit wil zeggen: dwars door het bouwblok aan de Graanmarkt, onder het plein naar de Oude Kaai om uit te komen aan de nog steeds bestaande monding in de Dender.

De meest westelijke buurtweg volgt het tracé van de Molendender: deels tesamen met de Beverbeek in noorden, via de Centrumlaan, achter de panden aan de Burchtstraat, de hospitaalsite om tenslotte uit te komen in de oude Dendermeander aan de Kaaischoolstraat.



Gemeentelijk milieubeleidsplan Ninove 2005-2010

- De stad neemt verschillende initiatieven ter bestrijding van wateroverlast onder andere door het plaatsen van afsluitschuiven, nooduitlaten en het creëren van natuurlijke wachtbekkens.
- Door het voeren van een grondwaterbeleid wil met de grondwaterstand op peil houden of verhogen.
- De stad wil wateroverlast bestrijden en voorkomen onder andere door de watertoets, aangepaste stedenbouwkundige voorschriften en verordeningen.
- De stad wil erosie bestrijden. De stad wil grachten en waterlopen onderhouden
- De stad streeft naar een natuurlijke inrichten in beheer van oevers in het kader van een ecologisch waterlopenbeheer.

Inventaris bouwkundig erfgoed

Graanmarkt 15 : huis en tuin van het huis 'Doremont'
Bescherming als monument dd. 11/06/1976

Diephuis, Woonhuis, Trapgevel, 16de eeuw, Neoclassicisme, Poort(gebouw) kasteel, Baksteen, Zand-/Kalksteen, 19de eeuw, Winkelpui, 13de eeuw

Nr. 23-25. Voorheen een vier trav. breed rijhuis met twee verd. onder zadeldak (pannen).

Nr. 29. Rijhuis van drie trav. en twee en een halve verd. onder een zadeldak.

Nr. 31-33-35. Vermoedelijk voorheen een herenhuis van zeven trav. en drie verd. onder een zadeldak (mechanische pannen).

Nr. 35-37. Dubbelhuis van zes trav. en twee verd. onder een mansardedak (kunstleien) voorzien van vijf dakkapellen, 1719 gedateerd d.m.v. muurankers doch later aangepast.

Nr. 39. Enkelhuis van drie trav. en twee verd. onder een zadeldak (pannen).

Nr. 41. Enkelhuis van drie trav. en twee en een halve verd. onder een zadeldak, uit begin XX.

Nr. 47. Dubbelhuis van vijf trav. en twee verd. onder een zadeldak (mechanische pannen).

Nr. 63-65. Heden enkelhuizen, misschien voorheen een breedhuis van zes trav. en twee verd. onder een zadeldak (mechanische pannen).

Beschermde Monumenten

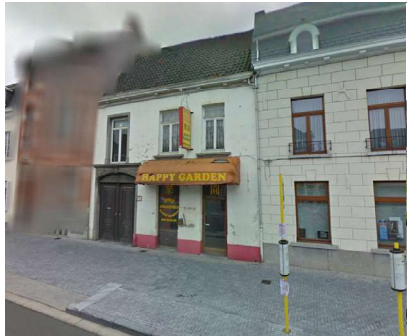
Burchtstraat 44-46 beschermde Kapel en Pastorij
Bescherming als monument dd. 29/11/1976

Nr. 12. Rijhuis van vier trav. en twee en een halve verd. onder een zadeldak (Vlaamse pannen).

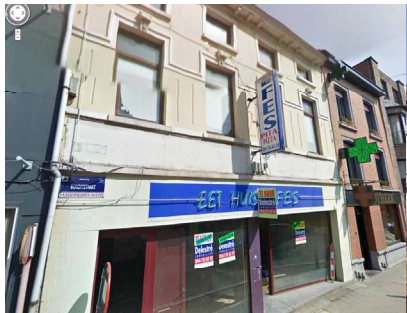
Nr. 26. Breedhuis van zes trav. en twee verd. onder een zadeldak (Vlaamse pannen) met dakkapel.



Graanmarkt



Burchtstraat



Oude Kaai