



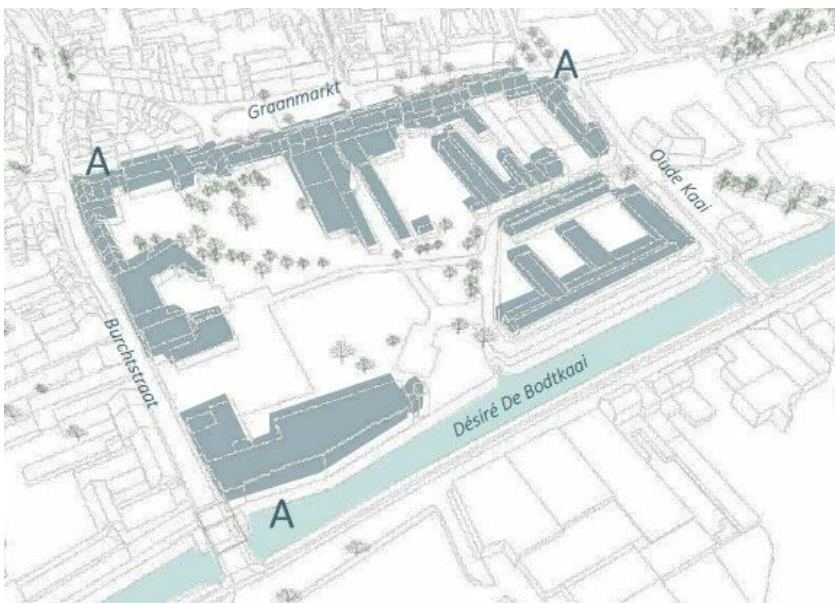
Inghelantsite

Ninovieters kennen dit gebied als een grote parking aan de Dender. Niet echt gezellig, dus tijd voor een verandering! De site wordt binnenkort omgetoverd tot een project waarbij wonen en genieten hand in hand gaan, met aandacht voor leefbaarheid, duurzaamheid maatschappelijk en sociale meerwaarde.

- [Situering projectgebied](#)
- [Historiek](#)
- [Toekomstvisie voor de Inghelantsite](#)
 - ["De tuin"](#)
 - [Project Kaaischool](#)
- RUP Inghelantsite
- [Timing](#)
- [Meer info](#)

Situering

Inghelantsite aka de 'achterkant' van de Graanmarkt. Deze site aan de Buchtstraat, Oude Kaai en Dender bestaat vandaag vooral uit de voormalige Kaaischool, Sociaal Huis, toekomstige toeristisch centrum, gras en parking. Binnen de toekomstige ontwikkelingen moet de site uitgroeien van een verloren hoek naar een volwaardige tussenstad, die een groen/blauwe verbinding vormt tussen de Dender en Graanmarkt.





Historiek

Toen in 2012 het OCMW-rusthuis aan de Burchtstraat werd gesloopt en basisschool De Kameleon in 2014 uit de kaaischool vertrok, kwam het gebied tussen de Burchtstraat, de Graanmarkt, de Oude kaai en de Dender vrij.

De stad nam het initiatief om, samen met de betrokken publieke en private grondeigenaren, een visie te ontwikkelen voor het gehele gebied. Eind 2014 werd het Masterplan OCMW-site en omgeving gefinaliseerd.

Toekomstvisie Inghelantsite

In 2020 besliste het college van burgemeester en schepenen om het traject verder te zetten en een bureau aan te stellen om een ruimtelijke uitvoeringsplan op te maken voor het deel ten noorden van de Dender. Het bestuur baseerde zich hiervoor o.a. op de Bouwmeester Scan om haar nieuwe visie te onderbouwen. In de nieuwe visie komt er op de Inghelantsite bijvoorbeeld geen speciaal aanbod voor zorgwonen, maar zal er juist meer aandacht zijn voor betaalbaar wonen. Ook groen en water spelen een belangrijke rol. De opdracht werd uiteindelijk gegund aan een stedenbouwkundig bureau PLAN+.

PLAN+, onder leiding van stedenbouwkundige Dirk De Loecker, ging meteen aan de slag en organiseerde enkele workshops en participatiemomenten. Hiervoor hanteert PLAN+ zijn innovatief Participatief Ontwerp Traject (IPOT). Het doel van dit traject is het uitwisselen van onderlinge visies en ideeën, alsook de stakeholders uitnodigen om out-of-the box te denken. Plan+, als ontwerper liet met andere woorden Ninovieters vertellen wat de Inghelantsite voor hen betekent of zou kunnen betekenen. Er werd een groep samengesteld bestaande uit Ninovieters, handelaars en zelfstandigen, GECORO-leden, vertegenwoordigers van het Ninoofs bestuur en de stadsadministratie en ten slotte een aantal grondeigenaars of projectontwikkelaars.

Dit leidde uiteindelijk tot de opmaak van een [richtnota](#). De richtnota is een richtinggevende document. Hierin worden basisprincipes geformuleerd in welke richting de stad met deze site uit willen. Eén van het belangrijkste uitgangspunt is om terug met onze smoel naar het water ([interview met Dirk De Loecker \(Plan+\) en Catherine Van de Velde \(Planoloog\)](#)) te richten.

Uitgangspunten:

- een attractieve waterkant die stad en rivier samenbrengt
- een royale stadstuin, met hoge verblijfs- en belevingswaarde
- slimme mobiliteit in een duurzame stad
- de erfenis bepaalt wat we nieuw doen
- de juiste activiteit op de juiste plek
- een stedelijk woonprogramma met structuur en samenhang.

Vanuit de richtnota werden de onderhandelingen met enkele stakeholders, actoren en privé-eigenaren opgestart. Doel van deze samenwerking is om een Masterplan te bekomen, die gedragen wordt door alle betrokken partijen. Deze onderhandeling is lopende. Hierna zal een ruimtelijk

uitvoeringsplan (RUP) opgemaakt worden die de site een nieuwe invulling zal geven. Verwacht wordt dat het RUP midden 2024 zal gefinaliseerd worden.

Het stadsbestuur heeft ondertussen een aantal krachtlijnen vastgelegd die opgenomen worden in het masterplan én later zullen worden vertaald in het RUP:

Tuin versus bebouwing

Evenwicht zoeken en combinatie creëren tussen publiek groen, passende functies aangevuld met diverse woonvormen voor verschillende sociologische groepen vormen het vertrekpunt van deze ontwikkeling.

De Inghelantsite wordt met andere woorden nieuwe groene ruimte, gecombineerd met wonen en een kwaliteitsvolle publieke ruimte in de oude kaaischool. Het zal de verbinding tussen het stadscentrum en de Dendervallei verbeteren. De nieuwe invulling moet absoluut de aantrekkelijkheid van de stad bevorderen. Veel groen en een sterke architectuur zullen de bouwstenen zijn van dit nieuwe stadsdeel!

Naast bebouwing krijgen de tuinzone en de Dender een centrale rol in deze ontwikkeling. De relatie met de Dender wordt heel belangrijk: een wandelkade langs de oever moet een echte trekpleister worden. We voorzien terrassen naar het water en leggen een vlonder aan, waarop je kan wandelen en zitten, zodat je nog meer van het water kan genieten. Midden in de tuinzone wordt een waterelement toegevoegd die verwijst naar de historische Denderarm. Hierdoor wordt er water naar de stadskern getrokken.

De tuin wordt een autovrij gebied, waar kinderen veilig kunnen spelen. Eventuele ontsluitingen naar de site gebeuren via de bestaande straten waar auto's zo snel mogelijk uit het zicht verdwijnen. Een deel van de Kaaischoolstraat verdwijnt en dit zorgt ervoor dat de tuinzone tot aan de Kaaischoolsite reikt. Om de site toegankelijk te maken voor fietsers en wandelaars komt er een doorsteek aan de Graanmarkt. De open doorsteek aan de Burchtstraat blijft behouden.



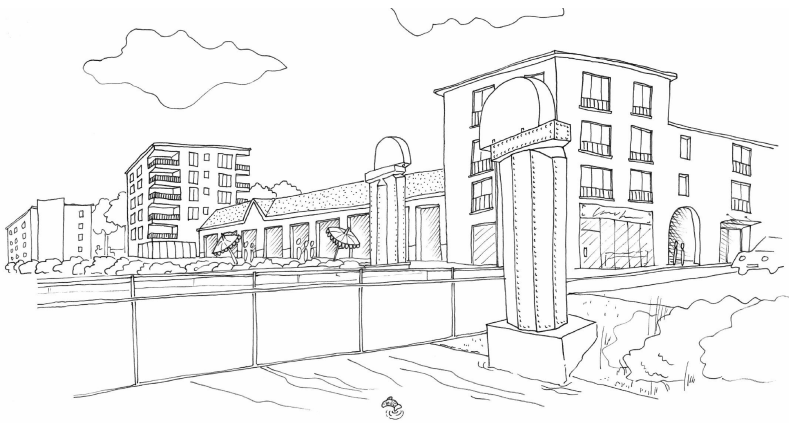
Inghelantsite versus Project Kaaischool

Sinds het vertrek van basisschool De Kameleon in 2014 staat het kaaischoolgebouw er verwaarloosd bij. De site roept nog veel vragen op. Kan het gebouw beschermd en opgewaardeerd worden? Komt het gebouw in aanmerking voor renovatie of is een nieuwbouw een betere optie? Na lang wikken en wegen ziet de stad, in samenwerking met Agmen architecten en PLAN +, een mogelijkheid om de Kaaischool nieuw leven in te blazen, rekening houdend met de geschiedenis en de emotionele waarde die de school heeft voor de merendeel van de Ninovieters. Deze site wordt op termijn vermarkt.

Concept-idee

Het idee bestaat erin om het gebouwencomplex deels te bewaren. De schil/structuur van het gebouw langs de Dender wordt bewaard en krijgt een publieke functie. We denken bijvoorbeeld aan een overdekte markthal, ateliers, café's, restaurant, Om het gebouw niet verder te laten afzien, zet de stad in op een tijdelijke invulling, die later en vaste waarde zal hebben binnen deze site. Het wordt een plek waar mensen met elkaar in gesprek kunnen gaan langs de Dender!

De rest van het complex wordt gesloopt en krijgt een woonfunctie. Langs de Dender kan er gekozen worden om te werken met een woontoren, die uitkijkt op Ninove stad! Een mix van zorgwonen, eengezinswoningen en meergezinswoningen blijft het uitgangspunt.



Timing

- Richtnota werd goedgekeurd in maart 2021
- Masterplan 2020-2022
- RUP 2022-...
- Kaaischoolsite zit momenteel in een vooronderzoek, sloopdossier wordt binnenkort ingediend
- Er is een ontwerper aangesteld voor de tuinzone

Meer info

Dienst Ruimtelijke Ordening - planning ruimtelijke.ordening@ninove.be 054 50 50 50

[Masterplan OCMW-site deel 1](#) [deel 2](#) [deel 3](#)

[Richtnota](#)

 Contact informatie

- **Ruimtelijke ordening (dienst)**

stadhuis

Centrumlaan 100
9400 Ninove

- T [054 50 50 50](tel:054505050)
- ruimtelijke.ordening@ninove.be

Openingsuren

Vandaag gesloten

Morgen open van 08:30 tot 12:00 (na afspraak)

[Alle informatie](#)