

PROVINCIE  
GEMEENTE

OOST-VLAANDEREN  
NINOVE

VOORONTWERP

R.U.P. BURCHTDAM

OPDRACHTGEVEND BESTUUR STADSBESTUUR NINOVE



ARCHITECTENBUREAU VAN ACKER & PARTNERS

Afdeling Stedenbouw & Ruimtelijke Planning

Ir. Arch. B. Van Acker  
Arch. L. Scheerder  
Arch. Sted. L. Verbanck

planoloog  
stedenbouwkundige  
stedenbouwkundige

Congreslaan 36, 9000 Gent | Tel. 09 222 23 45 | Fax 09 221 34 56 | email: info@avapartners.be

DEEL 1

TOELICHTINGSNOTA

|                    |  |
|--------------------|--|
| dossier<br>2020_05 | Voorontwerp: 27/06/2018: plenaire vergadering<br>Ontwerp: 02 augustus 2018 |
|--------------------|--|

Datum wijzigingen/aanvullingen:

20 oktober 2016: aanvulling ontsluiting

27 februari 2017: aanvullingen na overleg gecoro, meerderheidsoverleg en Solva

21 maart 2017: ontheffing mer-screening

24 mei 2018: Enkel zone tussen de Denderkaai en de Burchtdam op te nemen in het RUP

02 augustus: opmaak ontwerp

**Opdrachtgever**

Stadsbestuur Ninove  
Centrumlaan 100  
9400 Ninove

**Opdrachthouder**

Architectenbureau Van Acker & Partners  
Congreslaan 36  
9000 Gent

# RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN BURCHTDAM

Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van ..... 13 SEP 2018 .....

Dhr. Bart Baele  
algemeen directeur

dhr. Dirk Vanderpoorten  
de voorzitter

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van ..... tot .....

Dhr. Bart Baele  
algemeen directeur

Meyr. Tania De Jonge  
de burgemeester

Definitief vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van: .....

Dhr. Bart Baele  
algemeen directeur

dhr. Dirk Vanderpoorten  
de voorzitter

# STAD NINOVE

## RUP BURCHTDAM TOELICHTINGSNOTA

### INHOUD

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 0. Inleiding                          |  |
| 1. Algemene situering                 |  |
| 2. Problematiek                       |  |
| 3. Bestaande feitelijke toestand      |  |
| 4. Beleidsplannen                     |  |
| 4.1                                   | Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen                      |
| 4.2                                   | Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan                     |
| 4.3                                   | Addendum Provinciaal Ruimtelijk<br>Structuurplan         |
| 4.4                                   | Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove                  |
| 4.5                                   | Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan                    |
| 4.6                                   | Mobiliteitsplan  |
| 5. Juridische context                 |  |
| 5.1                                   | Gewestplan   |
| 5.2                                   | Gewestelijke of Provinciale RUP's                        |
| 5.3                                   | Bestaand BPA "Burchtdam, gedeeltelijke<br>herziening     |
| 5.4                                   | Verkavelingen  |
| 5.5                                   | Sociaal Objectief  |
| 5.6                                   | Inventaris bouwkundig erfgoed                            |
| 5.7                                   | Beschermde landschappen, monumenten<br>en dorpsgezichten |
| 5.8                                   | Atlas waterlopen   |
| 5.9                                   | Watertoets   |
| 5.10                                  | Signaalgebieden  |
| 5.11                                  | Ven en Ivon-gebieden                                     |
|                                       | 5.12 Habitatrictlijnengebied                             |
|                                       | 5.13 Biologische waarderingskaart                        |
|                                       | 5.14 Ruimtelijk veiligheidsrapport                       |
|                                       | 5.15 Mer-screening                                       |
| 6. Planopties                         |  |
| 7. Voorschriften die opgeheven worden |  |
| 8.1                                   | Gewestplan   |
| 8.2                                   | BPA Burchtdam a  |
| 8.3                                   | Verkaveling  |
| 8. Planbaten en planschade            |  |
| 9. Bijlagen                           |  |

## 0. INLEIDING

---

Het "RUP Burchtdam" vervangt gedeeltelijk het "BPA 15a Burchtdam" wat betreft de zone tussen de Burchtdam en de Denderkaai.

Het nieuwe "RUP Burchtdam" zorgt voor enkele wijzigingen in het binnengebied en een duidelijke bepaling wat betreft de toegestane bouwhoogten.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

- een grafische plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemmingen, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- een bijhorende toelichtingsnota;
- een Mer-screening.

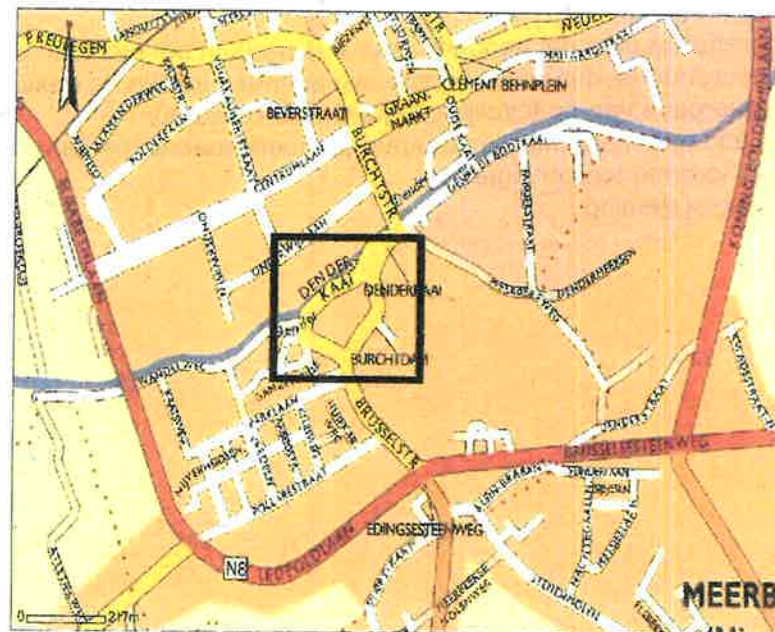
## 1. ALGEMENE SITUERING

Ninove ligt in het zuidoosten van de provincie Oost-Vlaanderen, grenzend aan de provincie Vlaams Brabant. De gemeente Ninove bestaat als fusiegemeente uit de deelgemeenten Ninove, Appelterre-Eichem, Aspelare, Denderwindeke, Lieferinge, Meerbeke, Nederhasselt, Neigem, Okegem, Outer, Pollare en Voorde.

Het RUP Burchtdam is gelegen ten zuiden van het centrum van de stad Ninove, ten zuidoosten van de Dender en ten noorden van de dorpskern van Meerbeke. Het gebied omvat de zone tussen de Burchtdam, de De Denderkaai en de Vaartweg. Het planningsgebied maakt deel uit van het stedelijk kerngebied.



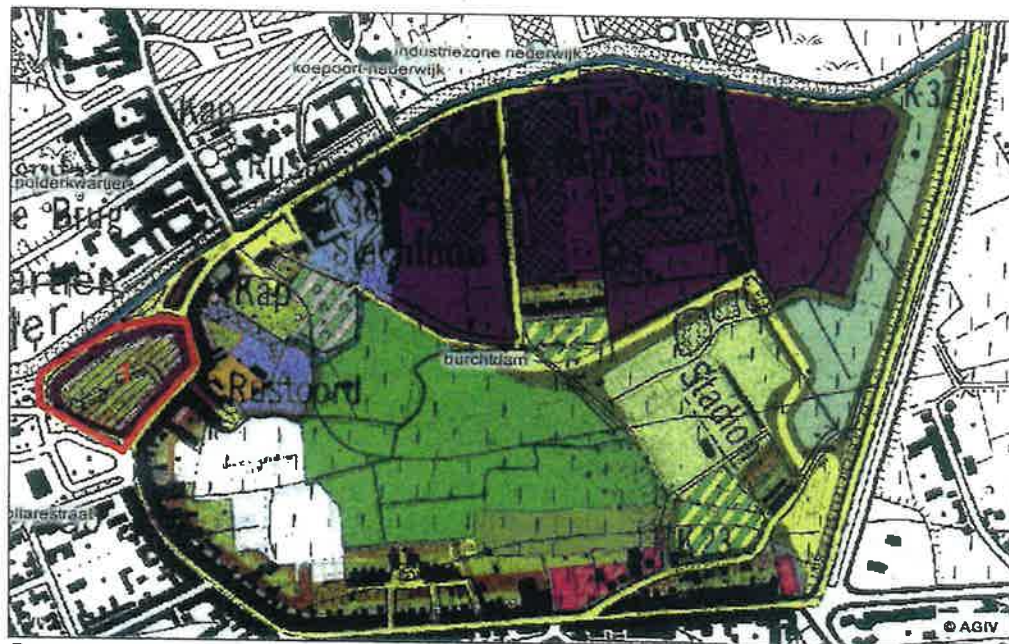
Figuur: Situering RUP op macroniveau



Figuur: Situering RUP op microniveau



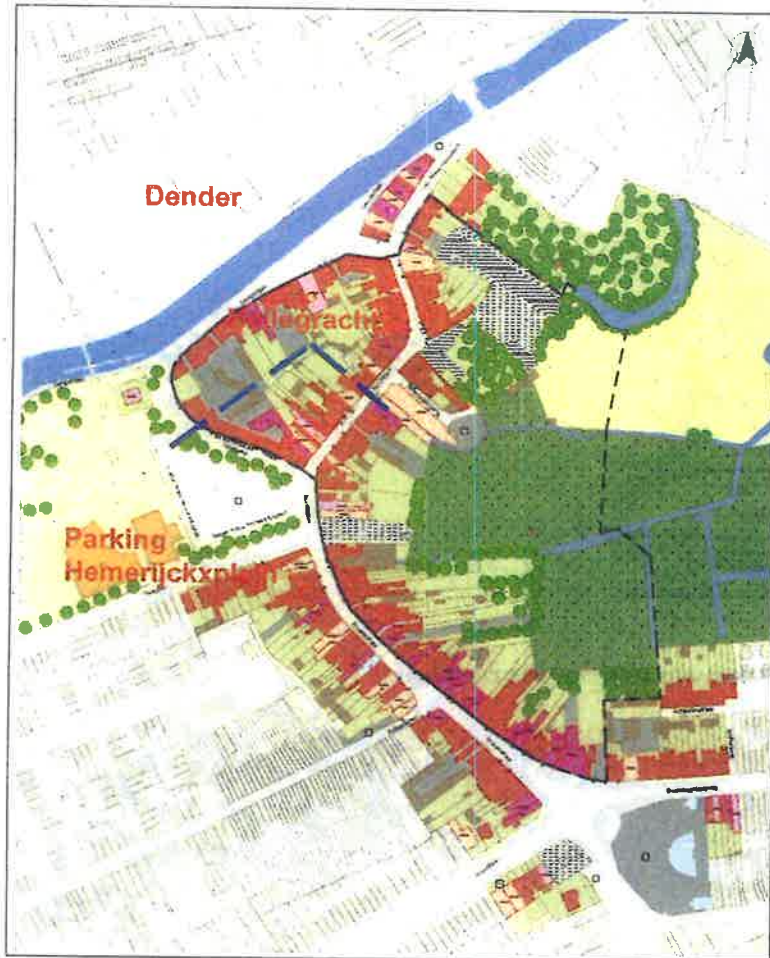
## 2. KNELPUNTEN



Bestaand BPA 15a Burchtdam

- 1: Te beperkte mogelijkheden om het binnengebied te voorzien van bergingen en garages.

### 3. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND



*Figuur: Luchtfoto*



Het noordwestelijk gebied tussen de Denderkaai, Vaartweg en de Burchtdam wordt voornamelijk gekenmerkt door een gesloten bebouwing met in het binnengebied een aantal overdekte parkeergarages ten behoeve van de aanpalende appartementen van de Vaartweg. De Hellegracht (vervuild) loopt als een lint doorheen het terrein.

De Dender kan gezien worden als een breuklijn op de rand van de historische kern van de stad. Maar tegelijk is de rivier ook een scharnier tussen de twee stadsoevers. Langs de Denderkaai situeren zich een aantal oudere fabriekspanden waarin handelsactiviteiten plaatsgrijpen. De druk om de kleinere woonpanden om te zetten naar appartementgebouwen wordt hier alsmaar groter. De aanwezigheid van de direct aanpalende Dender, de hernieuwde kadeaanleg, de nabijheid van het centrum en de nabijheid van de recreatie (sporthal, zwembad...) spelen hierin zeker mee. Ter hoogte van de Vaartweg bestaan de meergezinswoningen voornamelijk uit 4 bouwlagen.



Burchtdam



*Denderkaai*



*Vaartweg*



## 4. BELEIDSPANNEN

---

### 4.1. RSV / Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RSV vormt het kader voor het ruimtelijk beleid en is voor de gemeente richtinggevend.

Delen van Ninove werden als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau aangeduid. Voor dit stedelijk gebied geldt een stedelijk beleid met eigen doelstellingen. Het gebied van het RUP Burchtdam ligt binnen de afbakening.

Concrete doelstellingen voor stedelijke gebieden, zoals vermeld in het RSV zijn:

- Het vernieuwen van het stedelijk weefsel door strategische stedelijke projecten (stationsomgevingen, spoorwegemplacementen, bedrijventerreinen);
- Het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en van kwalitatieve woonomgevingen;
- Het realiseren van minimale woningdichtheden (min. 25 woningen per hectare in het stedelijk gebied);
- Het differentiëren en het verbeteren van de woningvoorraad;
- Het versterken van de multifunctionaliteit;
- Het inplanten van kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer (stationsomgevingen);
- Het afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied;
- Het bundelen van de kleinhandel;
- Het optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en van het medegebruik;
- Het zorg dragen voor collectieve en openbare ruimten;
- Het behouden en het ontwikkelen van stedelijke natuurelementen en van randstedelijke groengebieden;
- Het bieden van waarborgen aan de landbouw in stedelijke gebieden;
- Het aandacht schenken aan de stedelijke mobiliteit en aan een lokatiebeleid.

Niet elk stedelijk gebied heeft dezelfde potenties, reikwijdte en ruimtelijke draagkracht om die doelstellingen waar te maken. Ninove wordt geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De afbakening van dit gebied zal gebeuren door de provincie. Het gaat beslist niet om heel het grondgebied van Ninove. Ook Geraardsbergen en Zottegem zijn geselecteerd als kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau. Dendermonde wordt geselecteerd als structuur-ondersteunend stedelijk gebied. Aalst is een regionaal stedelijk gebied.

Het structuurplan Vlaanderen legt op dat in de provincie Oost-Vlaanderen 61% van de bijkomende woningen moet worden gerealiseerd in de stedelijke gebieden. De verdeling over de kleinstedelijke gebieden wordt verfijnd in het provinciaal structuurplan.

De Dender werd niet opgenomen in het hoofdwaterwegennet. Deze rivier behoort tot het secundair waterwegennet. Zij is geschikt voor transport, wat niet betekent dat zij zich niet kan lenen tot vormen van zachte recreatievormen (kanovaren, plezierjacht..). Het loont wat De Vlaamse Waterweg nv betreft zeker de moeite om de beroepsvaart op de Dender verder uit te bouwen. Het potentieel van de Dender op het vlak van vervoer ligt vooral op het vlak van zand, grind, granen, afval, bulk en tankvaart.

Het aantal schepen en de vervoerde vracht is de laatste jaren stabiel gebleven. Aan de sluis van Dendermonde is sprake van een stijgende trafiek. De opwaardering van de Dender tot 1.350 ton zal een positieve invloed hebben op de beroepsvaart. Daarnaast zijn er nog diverse projecten om de Dender te herwaarderen voor beroepsvaart. Infrastructuurwerken en vernieuwende vervoers- en overslagconcepten en scheepstypen moeten de binnenvaart nieuwe impulsen geven. Hierbij wordt o.a. gedacht aan stadsdistributie op de kleinere waterwegen (cfr. projecten Watertruck en Watertruck +).

- Voor dit RUP werden in het RSV geen verdere uitspraken gedaan.

#### 4.2. PRS / Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het ontwerp PRS werd goedgekeurd op 18 februari 2004.

Ninove maakt samen met Dendermonde, Aalst en Geraardsbergen deel uit van de deelruimte Dendersteden. Deze vormen de ruggengraat van de ontwikkelingen tussen Gent en Brussel. Zij worden als stedelijke polen versterkt. Zij moeten instaan voor het opvangen en structureren van de groei die zich onder invloed van (vooral) Brussel in het buitengebied manifesteert. De Dendersteden worden niet geselecteerd als stedelijk netwerk op provinciaal niveau.

Ninove is een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De stad moet tegelijk verder worden ontwikkeld in de deelruimte 'zuidelijk open ruimte gebied'. Zij moet zich in deze deelruimte ontwikkelen als centrale plaats t.o.v. 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. Als minimale taakstelling voor het wonen in de periode 1992-2007 worden voor de fusiegemeente Ninove minimaal 1576 bijkomende woningen voorzien waarvan 797 voor het stedelijk gebied.

Het bedrijvigheids- en voorzieningenniveau moet ondersteunend zijn voor de woonfunctie.

Ruimtelijk structurerende elementen voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied zijn de aaneengesloten open ruimte gebieden, de Dender en de Dendervallei, de ringweg, de spoorweg en N28, de meersen rond de stad (Pollaremeersen, Dendermeersen) en de Molenbeek.

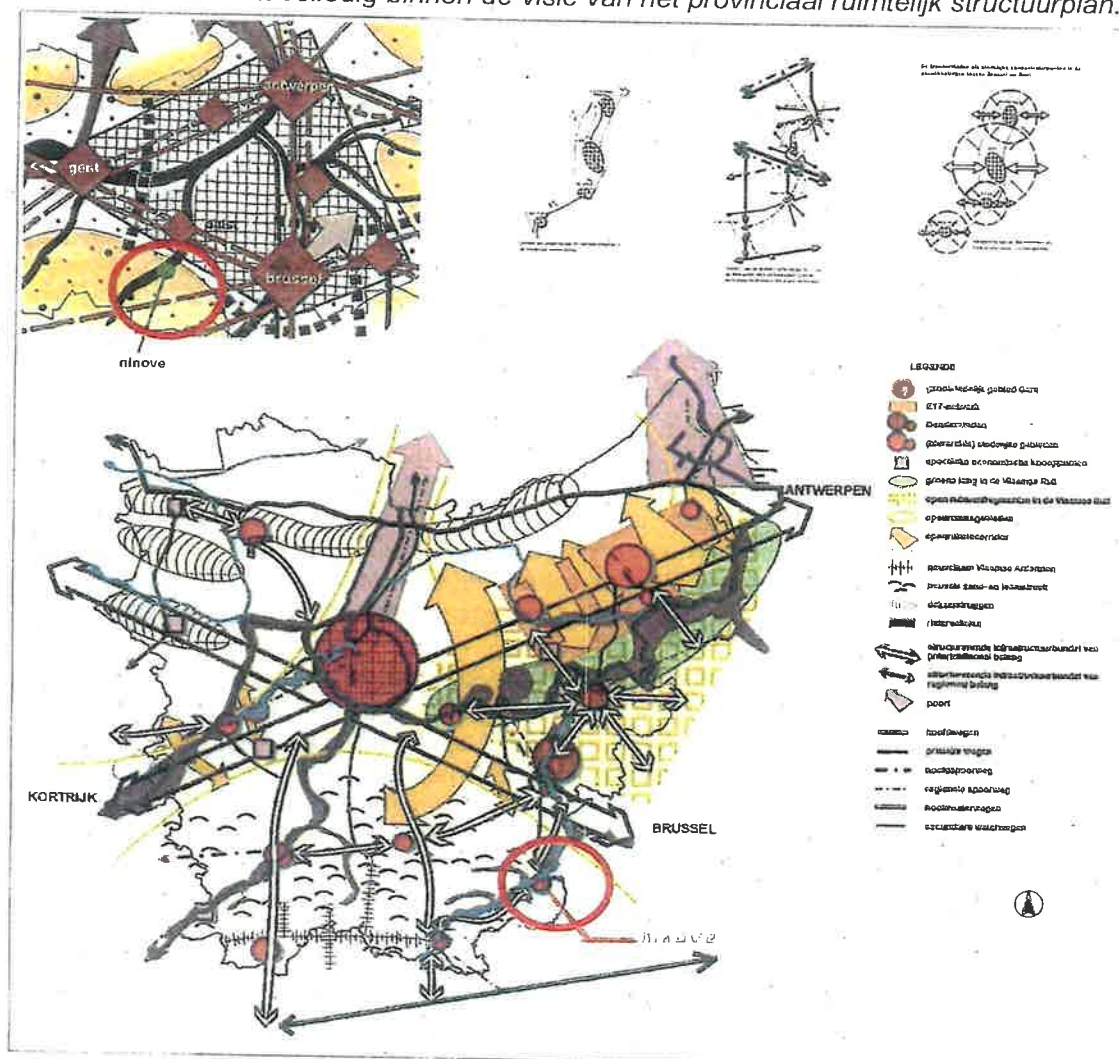
De vallei van de Dender werd door de provincie als richtinggevend geselecteerd. Recreatie rond de Dender en regionaal toerisme in de Dendersteden zorgen voor de toeristisch-recreatieve aantrekking, maar op een lager niveau dan de Leie tussen Gent en Deinze.

Delen van Brakelse- en Brusselsesteenweg (gelegen buiten de afbakening van de herziening) worden informatief geselecteerd als kleinhandelsconcentraties in samenhang met het stedelijk gebied.

De provincie selecteert in haar structuurplan ook de secundaire wegen. In Ninove werden de N28, de N255 en de N8 als secundaire wegen type I geselecteerd. De N8 van N28 tot N8c (Brakel) werd als secundaire weg type II geselecteerd. De Brusselstraat sluit op dit laatste wegdeel aan.



➤ Het RUP valt volledig binnen de visie van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.



Figuur: Ninove in RSV en PRS Oost-Vlaanderen

#### 4.3. Partiële herziening provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (7.08.2012)

Door de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit heeft de Provincieraad beslist om het PRS gedeeltelijk in herziening te stellen. Voor deze herziening is er een onderscheid gemaakt tussen aspecten die een herziening op korte termijn nodig hadden en elementen die meer onderzoek vergen.

In grote lijnen omvat de herziening volgende punten:

- de termijn voor het ruimtelijk beleid is verlengd tot 2012 met een doorkijk naar 2020, waardoor er terug duidelijkheid ontstaat welke keuzes er voor de toekomst gelden;
- voor wonen en voor bedrijventerreinen zijn er cijfers gewijzigd, maar blijft de keuze gelden om nieuwe ontwikkelingen van wonen en werken meer in stedelijke gebieden te situeren. Er wordt ook meer aandacht besteed aan een kwalitatief woonbeleid en er wordt rekening gehouden met de groeiende woonbehoefte van specifieke groepen (woonvormen voor ouderen, kleinere gezinnen,...)
- tot slot werd het beleid voor kleinhandel aangepast.

Een kleinstedelijk gebied beslaat nooit het volledige grondgebied van de gemeente die als kleinstedelijk gebied geselecteerd werd in het RSV. Daarom worden volgende uitgangspunten vooropgesteld:

- Als gevolg van de belangrijke afname van de stedelijke kwantitatieve optie (61 % van de bijkomende woningen) ten behoeve van de groot- en regionaalstedelijke gebieden is de kwantitatieve optie voor de kleinstedelijke gebieden erg klein. Beleidsmatig wordt er voor de kleinstedelijke gebieden dan ook gekozen voor een aandeel wonen dat hoger ligt dan de minimum kwantitatieve optie vermeld in onderstaande tabel.
- De kwantitatieve optie voor de gemeenten die deels tot een stedelijk gebied en deels tot het buitengebied behoren wordt als één cijfer weergegeven. Indien niet alle geselecteerde woonkernen en hoofddorpen van de gemeente in het stedelijk gebied vallen, blijven de opties voor de verdeling tussen het stedelijk gebied en het buitengebied van toepassing. Voor deze gemeenten moet steeds de verhouding 1,2 voor het stedelijk gebied en 1,0 voor buitengebied gerespecteerd worden. Deze gemeenten dienen ervoor te zorgen dat ze bij de verdeling van de kwantitatieve optie in hun buitengebiedsdeel en hun stedelijk gebiedsdeel aan de hierboven gestelde verhouding voldoen. Dit betekent dat de toegekende kwantitatieve optie per 100 inwoners in hun stedelijk gebiedsdeel 20% hoger moet liggen dan de toegekende kwantitatieve optie per 100 inwoners in hun buitengebiedsdeel. Bij de afbakening van de kleinstedelijke gebieden zal de provincie deze kwantitatieve optie verder hanteren.

- *In de Partiële Herziening van het PRS werden geen elementen opgenomen die een invloed zouden hebben op de ontwikkeling van het RUP Burchtdam.*

#### 4.4. Afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove

Ninove is geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Dit betekent dat het een rol krijgt op het vlak van bundelen van activiteiten voor een ruimere regio:

- Het kleinstedelijk gebied krijgt een taakstelling op het vlak van wonen die wenselijk gerealiseerd wordt met een stedelijke dichtheid (minimaal 25 woningen per hectare);
- In het kleinstedelijk gebied kunnen nieuwe regionale bedrijventerreinen ontwikkeld worden als daar behoefte aan is;
- Op het vlak van kleinhandel kunnen nieuwe kleinhandelszones ontwikkeld worden.

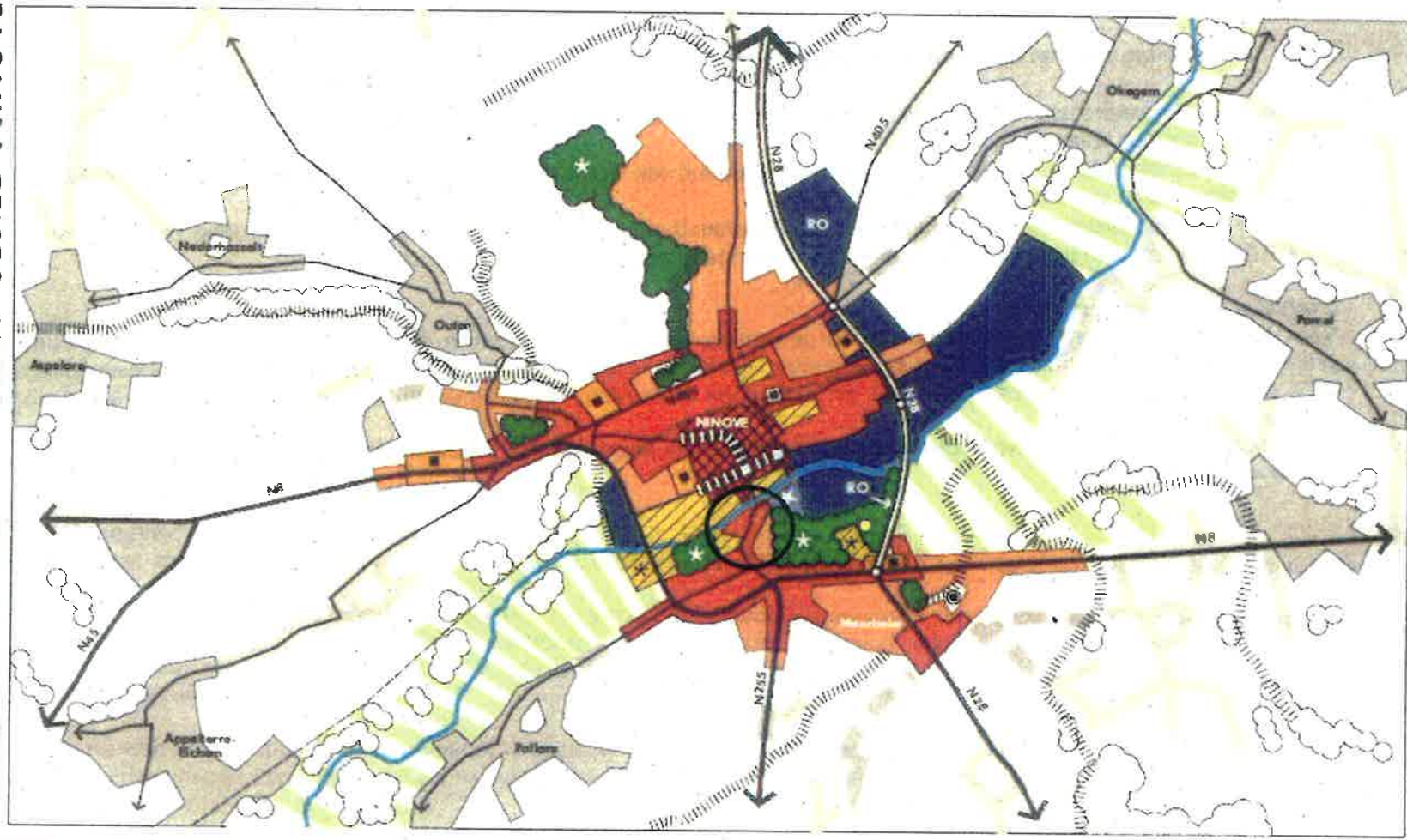
##### Evaluatie van de woningtypologieën

Voor een groot deel van de gebieden ligt de gewenste woningtypologie vast in een bijzonder plan van aanleg of bestaan er reeds projecten. Voor naar schatting 370 wooneenheden ligt de woningtypologie nagenoeg vast. Het betreft ongeveer 64% appartementen, 18% rijwoningen, 8% halfopen bebouwing en 10% open bebouwing. Appartementen en rijwoningen nemen hierin een zeer belangrijk aandeel.

Door deze sterk stedelijke typologie wordt de minimale stedelijke woningdichtheid van 25 woningen per hectare in binnengebieden gemakkelijk gehaald.



**AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED NINOVE**

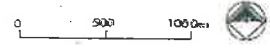


- |                            |                              |                                     |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| verdichte binnenstad       | woonreserve gebied           | Dendervallei als natuurlijk element |
| versterkte woonomgeving    | gemengd bedrijventerrein     | doortrekkersterren                  |
| stedelijke voorziening     | regionaal bedrijventerrein   | primaire weg                        |
| strategisch project gebied | stedelijk groengebied        | secundaire weg                      |
| kernwinkelgebied           | stedelijk recreatief element | lokale weg                          |
| kleinhandelconcentratie    |                              | station                             |

**hypothese van  
gewenste ruimtelijke structuur**

augustus 2011

WES





#### 4.5. GRS / Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Ninove beschikt over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat door de gemeenteraad definitief werd vastgesteld op 13 januari 2011. De spil van de gewenste ruimtelijke structuur draait rond het stedelijk gebied van Ninove en is geënt op de landschappelijk en ecologisch waardevolle Dender. Nieuwe harde ontwikkelingen en activiteiten worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het stedelijk gebied. Ten opzichte van het buitengebied hebben deze kleinstedelijke gebieden een rol in het zoveel mogelijk concentreren van bijkomende woongelegenheden en bovenlokale economische ontwikkelingen, waarbij een compacte stadsvorm wordt nagestreefd.

##### 4.5.1. Visie en rol (GRS)

###### Gewenste rol en positie van Ninove

*- Dynamisch Ninove buiten de rand van de Vlaamse ruit*

Ninove behoort in de gewenste ruimtelijke structuur op Vlaams niveau tot een gebied ten zuiden van de Vlaamse ruit. Het is een kleinstedelijk gebied binnen een geheel van sterke open ruimte structuren: rivier- en beekvalleien, structuurbepalende landbouwgebieden en reliëfovergangen.

De ligging in de Dendervallei bepaalt op welke manier Ninove tot die gewenste ruimtelijke structuur wenst bij te dragen. De opvang van functies en activiteiten gebeurt in het kleinstedelijk gebied. De landschappelijke diversiteit in de ruimere omgeving van Ninove blijft bepalend voor het buitengebied.

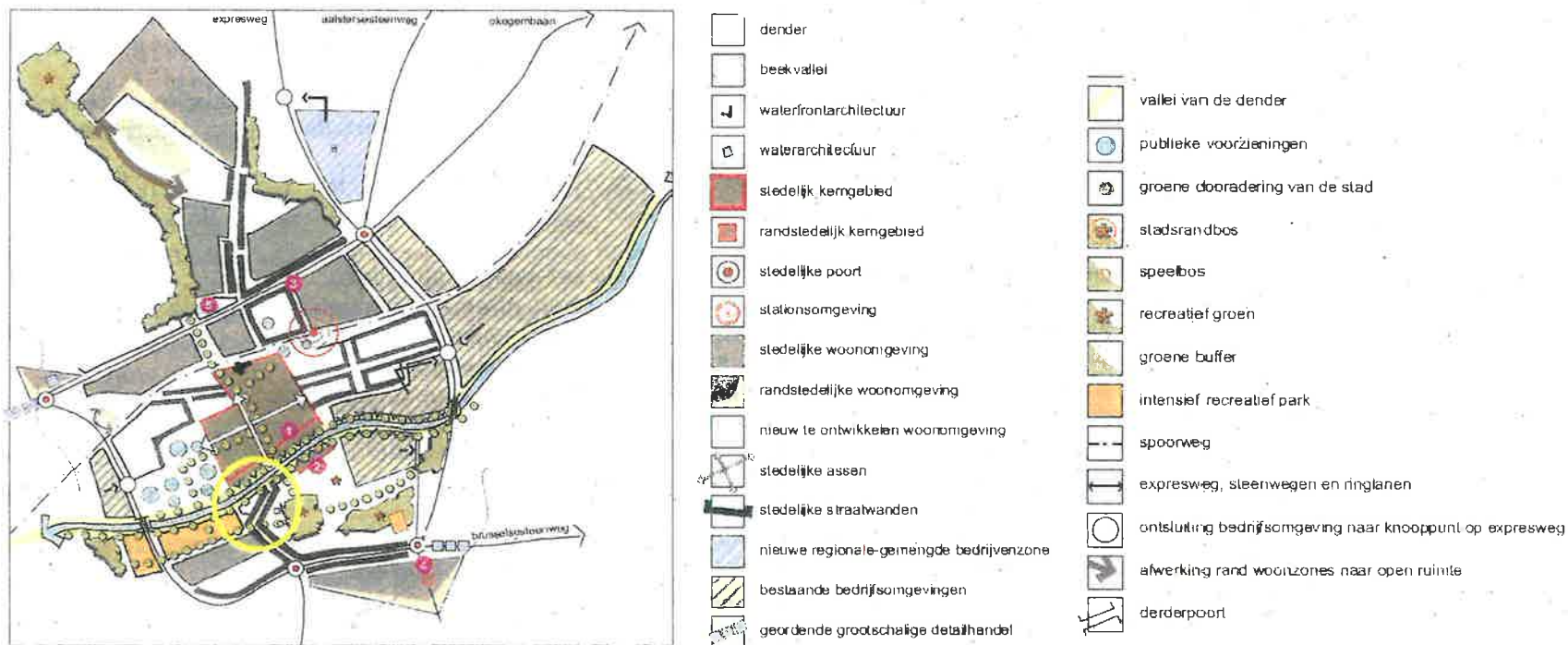
Ninove draagt als een kleinstedelijk gebied met een bovenlokale rol bij tot het beheer en het behoud van de open ruimte tussen Gent, Aalst en Brussel. Geleiders en lokkers van activiteiten zijn de Dender, het spoor, Brusselse-, Aalsterse- en Brakelsesteenweg.

- *Ninove, kleinstedelijk gebied in een divers buitengebied met waardevolle open ruimte*  
Ninove positioneert zich als kleinstedelijk gebied in een zeer divers buitengebied. Kleinschaligheid en stedelijke vernieuwing zijn de uitgangspunten bij ingrepen in het stedelijk gebied, verscheidenheid bij nieuwe ingrepen in het buitengebied. De Dender is het bindend element tussen de stad en de open ruimte.  
Kwaliteitsbewaking van het stedelijk gebied en van de open ruimte behoort tot de taakstelling van de gemeente.
- *Ninove in de Dendervallei*  
De invulling van de rol voor het ommeland gaat uit van de eigen troeven. Het historisch karakter, de ligging in de vallei, de verdichtingsmogelijkheden voor wonen en werken, de reconversie van verlaten nijverheidscomplexen, de ontsluiting en het omringend landschap zijn kwaliteiten waarmee Ninove zijn rol kan vormgeven.  
*De ligging in de vallei van de Dender biedt een decor voor zowel het stedelijk als het landelijk wonen. De vallei stelt tegelijk ook grenzen aan de dynamiek. De open ruimte functies primeren buiten het stedelijk gebied.*
- *Ninove als economisch knooppunt onderdeel van de Dendersteden*  
In de gewenste ruimtelijke structuur is Ninove een economisch knooppunt met een bovenlokale rol. Het kleinstedelijk gebied is onderdeel van de Dendersteden (Dendermonde, Aalst, Ninove en Geraardsbergen). Het heeft een belangrijke opvangfunctie voor de ontwikkelingen tussen Brussel en Gent.

- **Ninove als cultuurhistorische site en toeristisch-recreatieve schakel**  
Ninove bouwt zijn positie als schakel in de toeristisch-recreatieve structuur uit. De stad kan door aansluiting op regionale fiets- en wandelpaden profiteren van de aantrekkingskracht van de Vlaamse Ardennen en zich profileren als poort van deze toeristische regio. De verbinding van toeristisch-recreatieve knooppunten (zowel binnen als buiten het stedelijk gebied) maakt van Ninove een interessante stopplaats.

### Gewenste ruimtelijke structuur

De spil van de gewenste ruimtelijk structuur draait rond het stedelijk gebied van Ninove en is geënt op de landschappelijk en ecologisch waardevolle Dender. Nieuwe harde ontwikkelingen en activiteiten in Ninove worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het stedelijk gebied.



Figuur: Gewenste ruimtelijke structuur (GRS)



#### 4.5.2. Gewenste deelruimten (GRS)

##### De Dender als levensader doorheen Ninove

- Burchtdam:
  - o De Burchtdam dient uitgebouwd te worden tot een nieuwe groene ruimte op stedelijk niveau, waar ruimte is voor wonen, werken, natuur en recreatie.
  - o Het noordelijk deel van Burchtdam, aansluitend op de Denderkaaien, kan bijvoorbeeld als stedelijk vernieuwingsproject ruimte bieden voor nieuwe vormen van bedrijvigheid met aandacht voor waterfrontarchitectuur bij de kleine bedrijven (kantoren, parking met groen enzovoort).
  - o Langs de Dender wordt het bestaand pad verfraaid met groen en de verbinding voor fietsers en voetgangers richting oostelijke Denderpoort wordt opgewaardeerd. In het park worden de relictten van oude Dendermeanders opgenomen als waterpartijen. (N.B. Het jaagpad is een dienstweg met als primaire functies de economische functie (aan- en afvoer van goederen van bedrijven), de transportfunctie (dienstweg ten behoeve van toezicht, inspectie, onderhoud en toegang tot vaartuigen) en waterbeheersing (toezicht, inspectie, onderhoud van kunstwerken, oevers, enz.). Op de jaagpaden geldt gedeeld gebruik. Fietsers worden expliciet toegelaten op de jaagpaden omdat deze deel kunnen uitmaken van functionele en recreatieve fietsroutes. De Vlaamse Waterweg nv onderzoekt dan ook op welke wijze zij kan bijdragen aan het comfort en de veiligheid van het fietsverkeer zonder dat er beperkingen ontstaan voor de andere functies van het jaagpad. Hierbij mag, rekening houdend met de eigenheid van jaagpaden, niet worden verwacht dat overal het comfort- en veiligheidsniveau van een officieel fietspad wordt bereikt.)
- Fiets- en voetgangersbruggen ter hoogte van het park en ter hoogte van Burchtdam (Fabriekstraat) verbinden de stedelijke zones tussen linker- en rechteroever. De voorziene rasterontsluiting voor langzaam verkeer sluit de ontwikkelingen met onder andere twee fiets- en voetgangersbruggen over de Dender (Oeverstekse en tussen Oudekaai en Koning Boudewijnlaan) aan bij de groene dooradering: de stadsontwikkeling aan het station, Dender, Burchtdam, Centrumlaan en abdijkerk de randparkings langs de invalswegen vanuit de ring Albertlaan (Aalstersesteenweg) en Centrumlaan als boulevards.

#### 4.5.3. Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren (GRS)

##### Gewenste nederzettingsstructuur

In de gewenste nederzettingsstructuur wordt een onderscheid gemaakt tussen de nederzettingsvormen van het stedelijk gebied en deze van het buitengebied.

In het stedelijk gebied wordt de hoge woonkwaliteit bevorderd door het intern vernieuwen van elk van de woonomgevingen en het versterken van structurerende groene elementen die het stedelijk gebied herwaarderen. Voor het stedelijk referentiegebied geldt een beleid van doorlopende kwaliteitsverhoging. Onderdelen van gemengd stedelijke woonomgevingen worden gedefinieerd als te renoveren historische kern en verdichtingsgebieden. Elk van deze wijken levert een eigen bijdrage tot het stedelijk gebied. De

dichtheid voor stedelijke gebieden is hier van kracht: gemiddeld 25 woningen per hectare. Het stadsbestuur brengt hier variatie in door het voorzien van hogere en lagere dichtheden die elkaar compenseren.

➤ Dit RUP Burchtdam geeft hier een antwoord op.

#### 4.5.4. Onderzoek in verband met wonen (GRS)

Het ontwerp PRS geeft een verdeelsleutel voor het wonen in de stedelijke gebieden en de buitengemeenten. Als minimale taakstelling voor de periode 1992-2007 worden voor de fusiegemeente Ninove minimaal 1.576 bijkomende woningen voorzien. Voor de opdeling tussen buitengebied en stedelijk gebied formuleert de provincie de piste dat stelt dat de taakstelling per 100 inwoners in het stedelijk gebiedsdeel 20% hoger moet liggen dan de toegekende taakstelling per 100 inwoners in het buitengebied. Dit scenario levert een taakstelling van 797 woningen voor het stedelijk gebied en 779 woningen in het buitengebied.

Vertrekkende van de bevolkingssamenstelling in 2006 wordt de gesloten prognose voor 2007 verder doorgetrokken naar 2017 en werd er rekening gehouden met een zwakke verdunning van de gezinnen. In 2007 bedraagt de gezinsgrootte 2,36 en in 2017 zal dit 2,25 zijn.

Het aantal gezinnen gaat van 15.147 in 2007 naar 15.652 gezinnen in 2017. (Een toename van 505 als men ook rekening houdt met de frictie van 3%.)

Bij de afbakening van het stedelijk gebied is een behoeftenraming opgesteld voor de periode 2007-2017. Het gaat over 489 bijkomende woningen waarvan er 285 voorzien werden in de periode 2007-2012 en nog 204 woningen in de periode 2012-2017.

Woonbehoefte studie:

- *Kernversterking*

In de woonbehoefte studie wordt de klemtoon op kernversterking gelegd. Deze kernversterking wordt langs een tweesporenbeleid gevoerd: met noodzakelijke renovatie- en vervangingsprojecten van bestaande woningen en met inbreidingsprojecten op plekken met potenties. Binnen de kernen zijn hiervoor heel wat mogelijkheden aanwezig onder de vorm van braakliggende terreinen, verlaten bedrijfsgebouwen, open plekken ... De kernversterking wordt eveneens gerealiseerd door de aantrekkelijkheid van de stedelijke woonomgevingen te verhogen. Het uitbouwen of het behouden van hedendaagse voorzieningen, van groen en natuur op microschaal, van veilige en aantrekkelijke zit-, rust-, speel-, wandel- en fietsplekken, van hoogwaardig stedelijk openbaar vervoer en van relatief nabije parkeermogelijkheden is hiervan een wezenlijk element.

- *Verscheidenheid van woningtypologieën*



In Ninove doet de algemene trend naar kleinere gezinnen zich sterk voelen. Het woningaanbod moet hierop inspelen. Het creëren van kleinere woningen moet worden verder gezet. Deze woningen zijn zowel voor bejaarden, jongeren, alleenstaanden als koppels bedoeld.

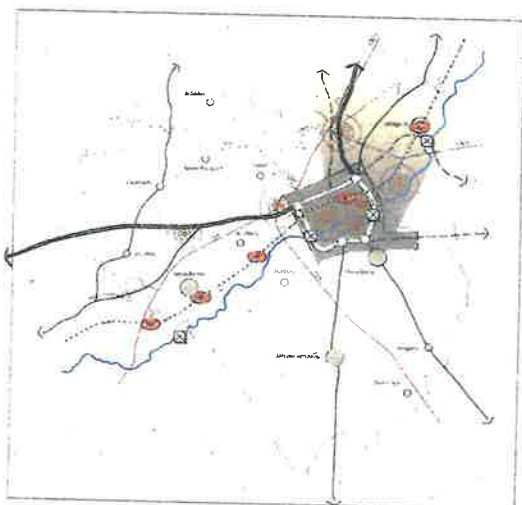
#### **4.6. Mobiliteitsplan**

De ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur van Ninove is de samenhang tussen alle ruimten in Ninove die min of meer gekoppeld zijn aan één of meerdere infrastructuren.

De regionale verbinding N8 (Brusselsesteenweg) richting Brussel en de lokale wegen Denderhoutembaan en Okegembaan worden beschouwd als multimodale trajecten omdat de wegen door verschillende vervoerswijzen (auto, fiets, bus) worden gebruikt.

Het centrum van Ninove binnen de ring is een gebied met een grote interne bereikbaarheid, hoewel het toenemend autogebruik ook in het centrum voor congestie kan zorgen. Vooral het parkeren voor mensen die in de stad wonen, wordt een probleem. In het centrum vormt de Dender wel een duidelijke barrière. Vooral voor de uitbouw van een netwerk aan voetgangers en fietsroutes kan dat problemen opleveren.

De belangrijkste en enige bevaarbare waterweg is de Dender die van het zuidwesten naar het noordoosten van Ninove loopt en de stad doorkruist.



*Figuur: Bestaande verkeers- en vervoersstructuur (GRS)*

Het historisch centrum (aanbod van diensten, winkels en voorzieningen), de dorpskernen, de verschillende bedrijvzones, het ontginningsgebied (periodiek) en de bovenlokale kleinhandelsconcentraties op de twee belangrijkste invalswegen zijn verkeersgenererende elementen.

## 5. JURIDISCHE CONTEXT

### 5.1. Gewestplan

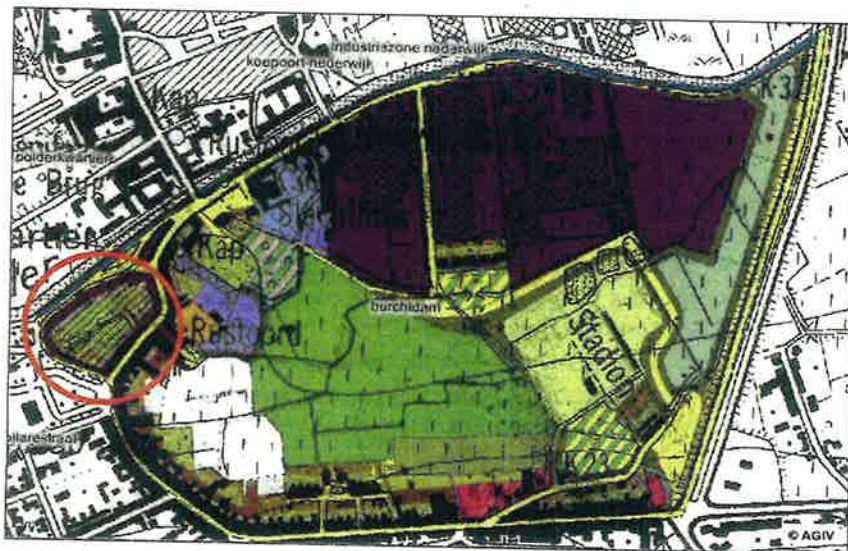


Figuur: Uittreksel gewestplan Dendermonde (bron: AGIV)

- Het RUP Burchtdam maakt deel uit van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. dd. 30 mei 1978.
- Het planningsgebied RUP Burchtdam is volgens het gewestplan gelegen in woongebied (rode zone). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
  - Het woongebied blijft behouden als stedelijke woonzone.

### 5.2. Bestaand BPA 15 'Burchtdam' (M.B. 26.10.2000)

De herziening van het BPA Burchtdam omvat westelijk deel van het BPA 15a.  
 Het BPA 15a Burchtdam omvat een woonzone met tuinen, specifieke zones voor bergingen.



BPA 15a Burchtdam (oorspronkelijk art.14 van de wet op de stedenbouw)

### 5.3 Verkavelingen

Binnen het RUP is er een goedgekeurde verkavelingen aanwezig: V 1997/93 2<sup>de</sup> afd. sie. B 1452/L.  
De verkaveling vervalt bij de goedkeuring van het RUP Burchtdam.

### 5.4 Inventaris bouwkundig Erfgoed

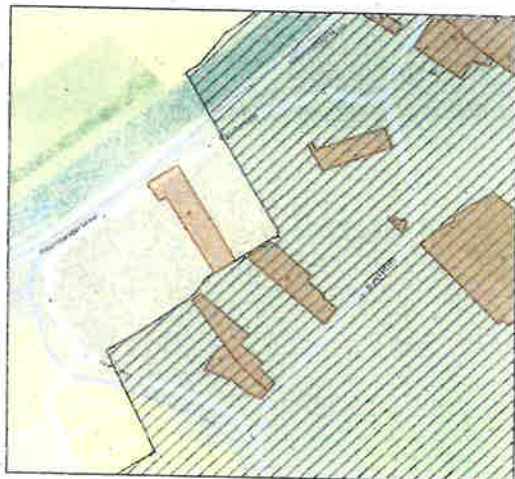
Enkele gebouwen binnen het plangebied komen voor op de 'Inventaris van het bouwkundig Erfgoed' (bron: [www.vioe.be](http://www.vioe.be)).  
Het gaat om volgende gebouwen:

- Burchtdam:
  - de woning met huisnummer 103 (enkelhuis / ID: 9200);
  - de woning met huisnummer 105 (rijhuis / ID: 9201);
  - de woning met huisnummer 35 (rijhuis 1786 / ID: 9196);
  - de woning met huisnummer 55 (rijhuis / ID: 9198);
  - de woning met huisnummer 81 (herenhuis / ID: 9199);
  - herenhuis, voormalig klooster met huisnummer 46
- Denderkaai:
  - het gebouw met huisnummer 42 (maalderij Prové / ID: 9214).



## 5.6 Beschermd landschappen, monumenten en dorpsgezichten

- Het plangebied maakt gedeeltelijk deel uit van de in de landschapsatlas afgebakende traditionele landschappen van het "Pajottenland".
- Volgens de landschapsatlas zijn ter hoogte van het plangebied geen relictzones of ankerplaatsen aanwezig.
- Er zijn geen beschermd landschappen noch monumenten en dorpsgezichten aanwezig.
- Er werden geen punt- en/of lijnrelicten in het plangebied afgebakend.
- De noordelijk gesitueerde Dender wordt als lijnrelict beschouwd.
- Het noordelijk en oostelijk deel van het RUP ligt binnen een vastgesteld archeologische zone 'Historische stadskern Ninove'
- Binnen de afbakening van het RUP liggen 6 gebouwen die op de lijst van het onroerend erfgoed voorkomen.
  - Maalderij Prové: Denderkaai 42
  - Stadswoning: Burchtdam 105
  - Burgerhuis: Burchtdam 103
  - Herenhuis: Burchtdam 81
  - Stadswoning: Burchtdam 55
  - Stadswoning van 1786: Burchtdam 35



*Bouwkundig erfgoed: Archeologische zone en onroerend erfgoed*

## 5.7 Atlas waterlopen

Het plangebied maakt deel uit van het bekken van de Dender.

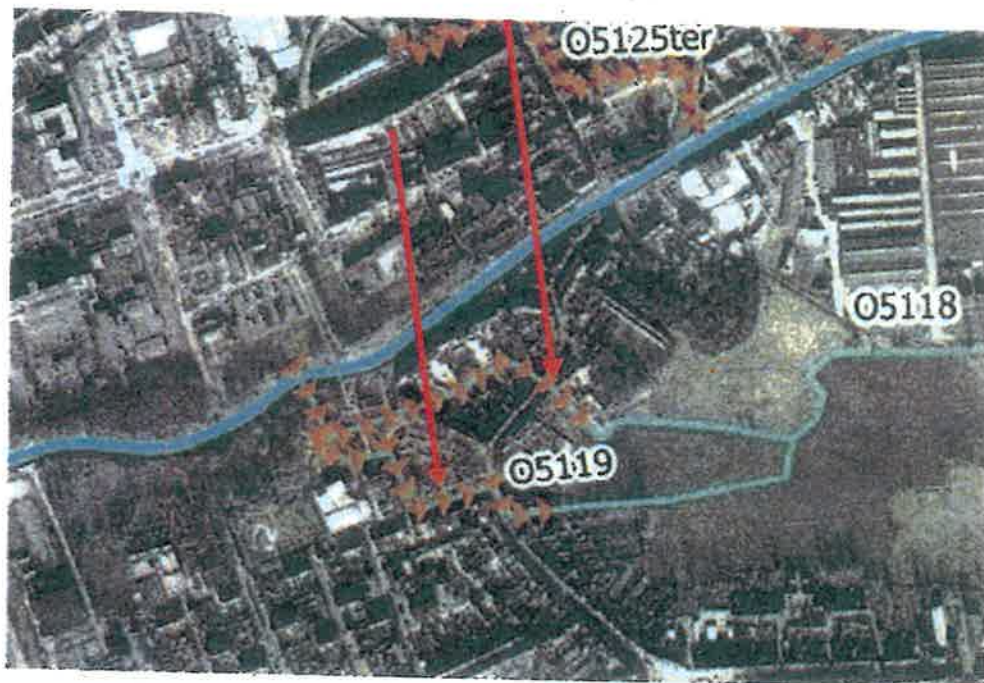


Figuur: Atlas waterlopen (bron: Gisoost)

Dender (VHAG-code: 5951 – beheerder: W&Z)

Doorekensbeek / Hellegracht (VHAG-code: 6388 – beheerder: provincie O-VL)

Bij de herinschaling van de onbevaarbare waterlopen op het grondgebied van Ninove werden de waterlopen met de oranje ingekleurde driehoekjes aangeduide onbevaarbare waterlopen nrs. O5118 en O5119 afgeschaft gezien zij opgenomen zullen worden in het rioleringsstelsel omdat op deze leidingen heel wat huisaansluitingen werden aangesloten.





## 5.8 Watertoets



Figuur: Overstromingsgevoelig gebied

Op basis van de watertoetskaart kunnen volgende vaststellingen worden gemaakt:

- o Het westen van het bestemmingsgebied van het RUP (Denderkaai) ligt gedeeltelijk op de rand van een effectief overstromingsgevoelig gebied.
- Bij de ontwikkeling van het plangebied van het RUP Burchtdam dient aan de algemene principes van een kwalitatief waterbeheersingsbeleid (watertoets) voldaan te worden door de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakten (besluit houdende de vaststelling van een gewestelijke verordening dd. 1 oktober 2004).
- Het hemelwater dient zoveel mogelijk (her)gebruikt te worden.
- De diepte van de mogelijk te bouwen ondergrondse parkings en kelders – niet in effectief overstromingsgevoelig gebied - bedraagt maximum 3.00m. Het is niet toegelaten om in overstromingsgevoelige gebieden ondergrondse constructies aan te brengen wegens het overstromingsrisico. Bovendien kunnen ondergrondse constructies van meer dan 3m diepte de grondwaterstroming ernstig verstoren. De aanleg van de ondergrondse constructies kunnen een bemaling met zich meebrengen. Indien dit het geval is moet volgens Vlarem (klasse 3) een melding van deze activiteit gebeuren.
- in overstromingsgevoelig gebied:
  - o dient nieuwbouw of grondige verbouwingen een overstromingsveilig vloerpeil voorzien te worden.
  - o Er kan geen bijkomende inname van overstromingsruimte kan plaatsvinden (indien hier niet voor wordt gecompenseerd), en er mogen geen ophogingen mogen worden uitgevoerd,
  - o Er dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatend materiaal, ...(zie brochure 'overstromingsveilig bouwen' van de CIW).

- o Het vloerpeil van het gelijkvloers moet minimum 30cm hoger liggen dan het hoogst waargenomen overstromingspeil (in mTAW) van de Dender.

### **5.9 Ruimtelijk veiligheidsrapport**

Binnen het plangebied van het RUP Burchtdam en in de directe omgeving <2km komen geen Seveso-bedrijven voor. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat er geen (Seveso)-bedrijven voorzien kunnen worden.

Het vermoeden bestaat dat er geen veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie dient ondernomen te worden.

### **5.10 Mer-screening (LNE/ME/SCRPL 16238)**

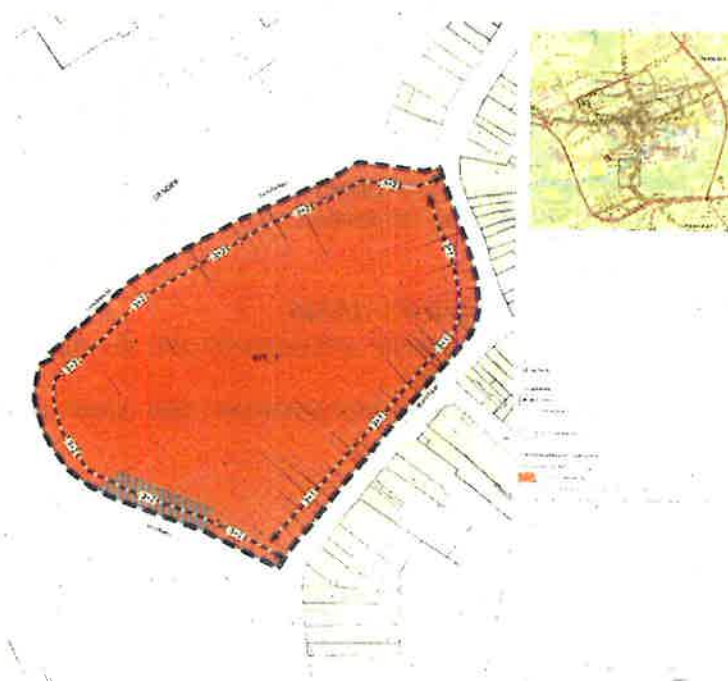
In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Er kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

## 6. PLANOPTIES



*Figuur: Bestaande toestand*



*Figuur: Grafisch plan*

Binnen de geformuleerde knelpunten uit het BPA Burchtdam dient het RUP een oplossing aan te bieden. Het RUP is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove.

### **Art.1 Stedelijke Woonzone**

De stedelijke woonzones zijn in hoofdzaak bedoeld voor het wonen voor zowel voor ééngesins- als voor meergezinswoningen. Zij bevinden zich langs de Burchtdam, Vaartweg en Denderkaai. De basisvoorschriften zijn opgemaakt aan de hand van de bestaande toestand en bieden extra mogelijkheden en noodzakelijkheden voor de ontwikkeling van bergingen in de binnengebieden. Gezien de verscheidenheid in de bouwlagen worden deze aangeduid op het grafisch plan.



Bij ingrepen die gelegen zijn in of grenzen aan effectief overstromingsgevoelig gebied ligt het aanzetpeil van de gelijkvloers minimum 0.30m en maximum 0.50m hoger dan de TAW-meting.

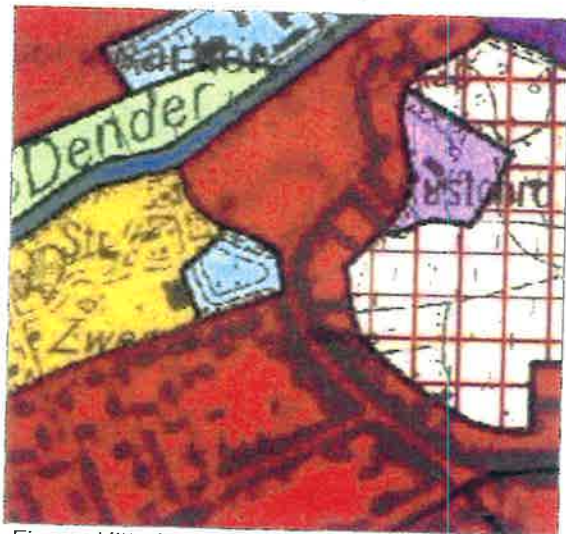
Gezien de bestaande toestanden van de meergezinswoningen worden maximum 2 bouwlagen in het dak mogelijk gemaakt. In de 2<sup>de</sup> bouwlaag in het dak mogen geen uitbouwen voorkomen. Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd. Uitbouwen zijn mogelijk onder voorwaarden.

In de voorgevel worden geen uitspringende terrassen toegelaten.

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald in de gemeentelijke verordeningen.

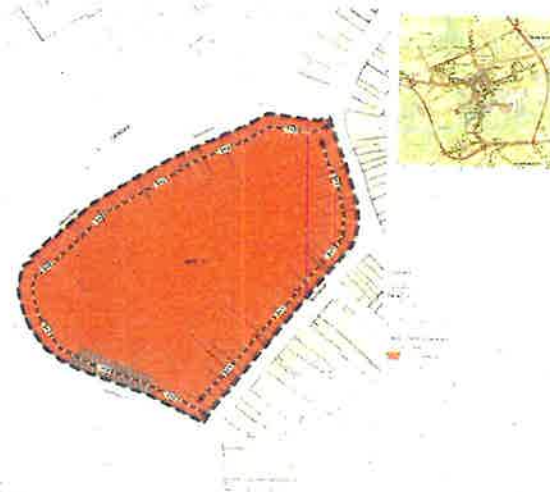
## 7. VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN

### 7.1 Gewestplan



Figuur: Uittreksel gewestplan (bron: AGIV)

Gewestplan:  
0100 woongebied



Grafisch plan RUP vervangt gewestplan:  
Art. 1 stedelijke woonzone

De voorschriften van het gewestplan die binnen de afbakening van het RUP vallen, vervallen bij de goedkeuring van het ontwerp RUP Burchtdam.

## 7.2 Deel van het BPA 15a Burchtdam (26/10/2000)



Binnen de afbakening van het RUP zijn de volgende stedenbouwkundige voorschriften van de bestemmingszones van het BPA 15a Burchtdam niet meer verordenend en worden ze gewijzigd voor de zones: gesloten bebouwing, bijgebouwen, bergingen, opslag- en werkplaatsen, koeren en hovingen.

## 7.3 Verkavelingen

De verkaveling: V 1997/93 2<sup>de</sup> afd. sie. B 1452/L (Vaartweg) vervalt bij de definitieve vaststelling van het RUP Burchtdam door de gemeenteraad.



## 8. PLANBATEN - PLANSCHADE

---

Dit register geeft, conform de wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Binnen het plangebied zijn er geen planbaten en is er geen planschade.

## 9. BIJLAGE (niet bindend)

### Grafisch plan

