



STAD NINOVE
SCOPINGNOTA

RUP BOVENHOEKSTRAAT



DOSSIERSAMENSTELLING

Startnota

Scopingnota

Procesnota

Voorontwerp RUP

- Toelichtingsnota
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Grafisch plan

VERSIES

1.0 24/09/2019

2.0 26/07/2021

OPDRACHTGEVER

Stad Ninove

Contactpersoon: Katrien Van Nieuwenhuyze

Centrumlaan 100

9400 NINOVE

Tel: 054/31 32 98

katrien.vannieuwenhuyze@ninove.be

OPDRACHTHOUDER

SOLVA

Projectteam: Alexander De Wit, Yiqiao Wang

Gentsesteenweg 1B

9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

Tel: 053/73 74 20

alexander.de.wit@so-lva.be

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1	6	BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND	27
1.1	ALGEMEEN	1	6.1	BESTEMMINGS- EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN...	27
1.2	AANLEIDING TOT OPMAAK EN DOELSTELLING	2	6.2	VERGUNNINGSTOESTAND ONLINE FITNESS	27
1.3	OPBOUW VAN DEZE NOTA.....	2			
2	SITUERING VAN HET PLANGEBIED	3	7	BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN	30
2.1	SITUERING VAN NINOVE BINNEN DE REGIO	3	7.1	ERFGOED	30
2.2	SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED	4	7.2	NATUUR.....	33
2.3	ALTERNATIEVEN VOOR HET PLANGEBIED	6	7.3	WEGEN EN WATERWEGEN.....	34
2.4	REIKWIJDTE	6			
2.5	DETAILLERINGSGRAAD	6	8	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	37
3	BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND	7	8.1	STERKTES EN ZWAKTES	37
3.1	FOTOREPORTAGE	9	8.2	VISIE.....	37
4	PLANOLOGISCH ATTEST	15	9	WATERTOETS.....	42
4.1	HISTORIEK VAN DE SITE	15	9.1	INLEIDING	42
4.2	RUIMTEBEHOEFTE KORTE TERMIJN	16	9.2	TOETSING	42
4.3	RUIMTEBEHOEFTE LANGE TERMIJN.....	16			
4.4	BESLISSING PLANOLOGISCH ATTEST.....	17	10	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE	
4.5	OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG	18		MILIEUEFFECTEN	50
5	PLANNINGSCONTEXT	19	10.1	INLEIDING.....	50
5.1	NINOVE IN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	19	10.2	ONDERZOEK TOT SCREENINGSPLICHT	50
5.2	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN.....	19	10.3	PLAN-MER-SCREENING NAAR AANLEIDING VAN PLANOLOGISCH ATTEST	51
5.3	PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED NINOVE.....	21	10.4	ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE.....	52
5.4	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN NINOVE	23	10.5	AANDACHTSPUNTEN VANUIT DE HUIDIGE TOESTAND VAN HET MILIEU	54
5.5	MOBILITEITSPLAN NINOVE	26	10.6	BESCHRIJVING EN BEOORDELING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN PER DISCIPLINE.....	54
			10.7	CONCLUSIE	57

11	OVERIGE DECRETALE BEPALINGEN	58
11.1	RVR-TOETS	58
12	EERSTE RAADPLEGING	59
12.1	REACTIES TIJDENS HET PARTICIPATIEMOMENT	59
12.2	ADVIEZEN VAN OVERHEIDSINSTANTIES TIJDENS ADVIESPERIODE VAN EERSTE RAADPLEGING	62
▶	BIJLAGEN	63

LIJST VAN FIGUREN

Figuur 1	Situering van de stad Ninove binnen de regio	3
Figuur 2	Situering van het plangebied binnen Ninove	4
Figuur 3	Gewenste uitbreiding korte termijn volgens planologisch attest ..	16
Figuur 4	Gewenste uitbreiding lange termijn volgens planologisch attest	17
Figuur 5	Inplantingsplan omgevingsvergunningsaanvraag kortetermijnbehoeften	18
Figuur 6	Gewenste stedelijke recreatieve groenstructuur volgens PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove met aanduiding van het plangebied	21
Figuur 7	Hypothese gewenste ruimtelijke structuur volgens afbakening kleinstedelijk gebied Ninove met aanduiding van het plangebied	22
Figuur 8	Woningbouwprogramma volgens GRS Ninove met aanduiding van het plangebied	24
Figuur 9	Synthese gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS Ninove met aanduiding van het plangebied	25
Figuur 10	Knelpunten in de lokale mobiliteitstoestand volgens het mobiliteitsplan Ninove	26
Figuur 11	Impressies van de langetermijntwikkeling Online Fitness	38

Figuur 12	Uitbreidingsmogelijkheden garage Schockaert	40
Figuur 13	Samenvatting van de gewenste ruimtelijke structuur	41
Figuur 14	Aanduiding planonderdelen	52

LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1	Bestemmings- en ruimtelijke uitvoeringsplannen	27
Tabel 2	Wegen en waterwegen	34
Tabel 3	Watertoets	42
Tabel 4	Indicatoren inschatting van de gradatie van de impact van het RUP	53
Tabel 5	Inschatting van de gradatie van de impact van het RUP	54
Tabel 6	Beoordeling mogelijke milieueffecten	54
Tabel 7	Mogelijke milieueffecten	55

LIJST VAN KAARTEN

Kaart 1	Afbakening van het plangebied	5
Kaart 2	Orthofoto 2020	8
Kaart 3	Opnamepunten foto's	14
Kaart 4	Gewestplan	29
Kaart 5	Onroerend erfgoed	32
Kaart 6	Biologische waarderingskaart	35
Kaart 7	Buurt- en voetwegen	36
Kaart 8	Overstromingsgevoelige gebieden 2017	45
Kaart 9	Infiltratiegevoelige gebieden	46
Kaart 10	Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	47
Kaart 11	Erosiegevoelige percelen 2018	48
Kaart 12	Hellingenkaart	49

1

INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Het stadsbestuur van Ninove heeft op 8 april 2019 SOLVA, het intergemeentelijk samenwerkingsverband voor ruimtelijke ordening en socio-economische expansie voor Zuid-Oost-Vlaanderen, aangesteld voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Bovenhoekstraat'.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bovenhoekstraat' wordt opgemaakt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Artikel 2.2.5 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De volgende onderdelen dienen opgenomen te worden in het plan:

- een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer;
- een weergave van de juridische toestand;
- een weergave van de feitelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van plan-MER, passende beoordeling, VR, ...;

- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of een compensatie in de zin van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Op 1 juli 2016 bekrachtigde de Vlaamse Regering een nieuw decreet waardoor de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Overeenkomstig artikel 2.2.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gaat het om een geïntegreerd planningsproces: de effectbeoordelingen worden tijdens het ruimtelijk planningsproces procedureel en inhoudelijk geïntegreerd in hetzelfde proces. De integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het geïntegreerde planningsproces (zie artikel 2.2.4. § 1 VCRO) bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten:

- de startnota;
- de scopingnota;
- het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voorliggend document betreft de scopingnota. Volgens § 3 van het artikel 2.2.4. bouwt de scopingnota voort op de startnota en bevat de deze minstens

dezelfde onderdelen als de startnota. De scopingnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd, alsook de methode ervan. Bij de opmaak wordt rekening gehouden met de adviezen en het resultaat van de participatie, vermeld in artikel 2.2.7, § 2, artikel 2.2.12, § 2, en artikel 2.2.18, § 2, van de codex. De diensten, bevoegd voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage, integreren hun kwaliteitsbeoordeling over de inhoudsafbakening van het planmilieueffectrapport conform artikel 4.2.8, § 6, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, respectievelijk van het ruimtelijk veiligheidsrapport conform artikel 4.4.2, § 3, van het voormelde decreet, in de scopingnota. De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.2 AANLEIDING TOT OPMAAK EN DOELSTELLING

Op 1 februari 2018 diende Online Fitness bvba een aanvraag voor een planologisch attest in bij de stad Ninove om de bestaande fitness in Bovenhoekstraat 39 te 9406 Outer uit te breiden. Een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. Bij behoud vermeldt het planologisch attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn. Zowel aan het behoud als aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden kunnen voorwaarden worden verbonden. In het planologisch attest worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Daarenboven houdt het planologisch attest rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Op 21 juni 2018 verleende de gemeenteraad van de stad een planologisch attest waarin wordt gesteld dat het bedrijf behouden kan blijven op de plaats waar het vandaag gevestigd is. Naast beperkte uitbreidingen op korte termijn die via omgevingsvergunning aangevraagd kunnen worden, engageert de

stad zich om een RUP op te maken voor het volledige woonuitbreidingsgebied, rekening houdende met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Artikel 4.4.26 van de VCRO stelt immers dat het betrokken bestuur verplicht is om na afgifte van het planologisch attest een RUP-procedure op te starten en binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest advies te vragen over de startnota van het RUP overeenkomstig artikel 2.2.18, § 2, eerste lid van de VCRO. Na de goedkeuring van het RUP kunnen ook de langetermijnontwikkelingen die voorzien zijn in het planologisch attest gerealiseerd worden.

De doelstelling van het RUP is bijgevolg tweeledig: enerzijds worden de langetermijnontwikkelingen zoals geschetst in het planologisch attest mogelijk gemaakt, rekening houdende met de ruimtelijke inpasbaarheid en draagkracht van de omgeving, anderzijds wordt uitvoering gegeven aan de planologische visie voor het hele binnengebied, zijnde de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied waar, in de mate de ruimtelijke draagkracht dit toelaat, tegemoet gekomen wordt aan plaatselijke ruimtevragen.

1.3 OPBOUW VAN DEZE NOTA

Hoofdstuk 2 van voorliggende startnota geeft een situering en afbakening van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat dieper in de op de bestaande feitelijke toestand. In hoofdstuk 4 wordt de inhoud van het planologisch attest kort geschetst alsook welke ruimtevragen hiermee gepaard gaan. Hoofdstuk 5 bevat de planningscontext waarbinnen dit RUP wordt opgemaakt en hoofdstuk 6 schetst de bestaande juridische toestand van het plangebied. Rekening houdende met de beleidsmatige randvoorwaarden uit hoofdstuk 7, geeft hoofdstuk 8 de gewenste ruimtelijke structuur voor het plangebied aan. De watertoets is terug te vinden in hoofdstuk 9. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten ten gevolge van het plan is terug te vinden in hoofdstuk 10. Tot slot bevat hoofdstuk 11 de overige decretale bepalingen die bij een RUP van toepassing zijn.

2

SITUERING VAN HET PLANGEBIED

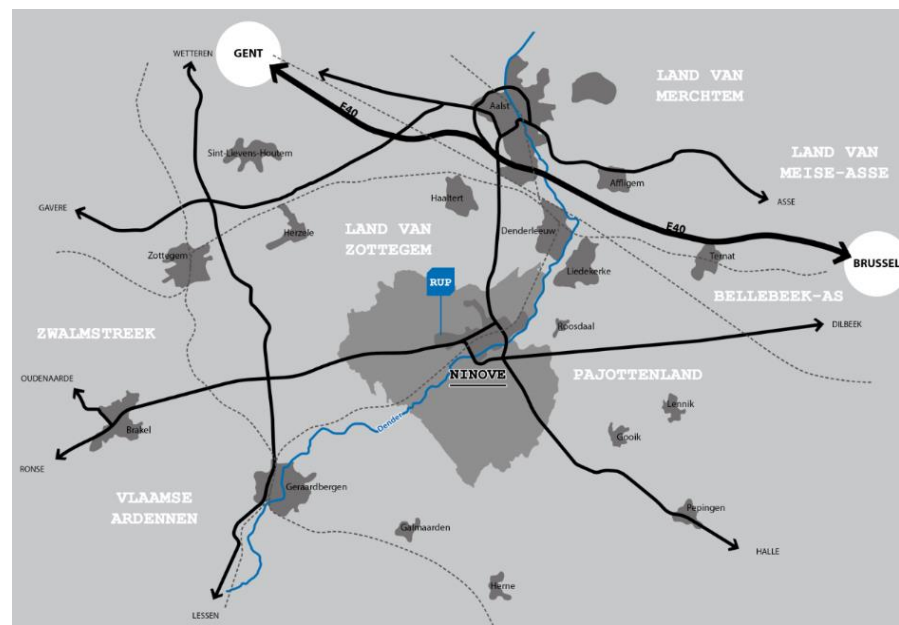
2.1 SITUERING VAN NINOVE BINNEN DE REGIO

Ninove ligt in het zuidoosten van de provincie Oost-Vlaanderen en grenst aan de provincie Vlaams-Brabant. Buurgemeenten in de provincie Oost-Vlaanderen zijn Denderleeuw, Haaltert, Herzele en Geraardsbergen. Buurgemeenten in de provincie Vlaams-Brabant zijn Galmaarden, Gooik, Roosdaal en Liedekerke. De gemeente heeft volgende deelgemeenten: Appelterre-Eichem, Aspelare, Denderwindeke, Lieferinge, Meerbeke, Nederhasselt, Neigem, Ninove, Okegem, Outer, Pollare en Voorde.

Ninove is net zoals Geraardsbergen, Aalst en Dendermonde een Denderstad. De Dender loopt dwars door de stad en is een bepalend element voor het fysisch systeem. Ook de plateaus met leemgronden zijn kenmerkend. De gemeente ligt in het Land van Zottegem ten noordwesten van de Dender en in het Pajottenland ten zuidoosten van de Dender. De gemeente kent een geschiedenis met grotere landerijen, kleinere lokale fabriekjes (tabak, lucifers, brouwerijen) en huisnijverheid als aanvulling bij het gezinsinkomen van pendelaars op de boerentram. Rondom het centrum van Ninove, langs de Dender, fungeerden een beperkt aantal grotere industriële vestigingen als werkgever. Van deze geschiedenis zijn er nog steeds stille getuigen in het landschap: oudere vierkandhoeves, wind- en watermolens of schoorstenen en populierenbosjes of meer stedelijk, verschillende wijken met kleinere arbeidershuisjes. Intussen heeft het centrum van Ninove zijn commerciële uitstraling voor de omliggende landelijke kernen in zowel Ninove als in de omliggende gemeenten behouden. Via stadsvernieuwing wordt gepoogd de toekomst van deze verzorgende rol op een kwalitatieve wijze te verzekeren en de band met de Dender opnieuw aan te halen.

Ninove is via 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 de spoorlijn

Geraardsbergen-Aalst via Denderleeuw waar dit spoor aantakt op de lijn Gent-Brussel. Gelegen ten westen van het centrumgebied van het Vlaanderen, ondergaat de gemeente een steeds sterkere residentiële druk vanuit het Brusselse. In de gemeente is een sterk lintvormig nederzettingspatroon aanwezig.



Figuur 1 Situering van de stad Ninove binnen de regio

2.2 SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLAN- GEBIED

Het plangebied situeert zich ten noordwesten van de stads kern van Ninove en is net buiten de stadsring gelegen. Landschappelijk bevindt het gebied zich tussen twee valleigebieden: ten noorden van het plangebied stroomt de Molenbeek, ten zuiden stroomt de Dender.

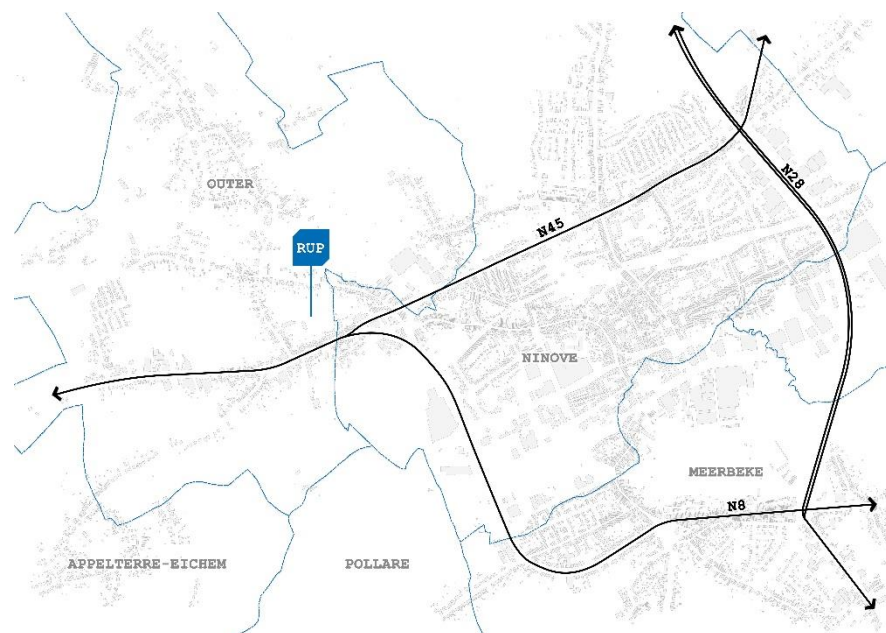
Langs de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het woonlint langsheen de gewestweg N8 (Brakelsesteenweg). Deze as verzorgt de verbinding met Brakel en wordt gekenmerkt door een concentratie aan grootschalige kleinhandelszaken. Ter hoogte van het plangebied blijft de aanwezigheid ervan nog relatief beperkt – de grootste concentraties bevinden zich net ten oosten (kleinhandelsconcentratie ‘Ninovita’) en meer westelijk – en overweegt de gesloten bebouwingstypologie.

Het woonlint langsheen de Outerstraat is de noordoostelijke grens van het plangebied. Deze weg vormt de verbinding tussen het stadscentrum en deelgemeente Outer. Langs de zijde van het stadscentrum overweegt eveneens de gesloten bebouwingstypologie. Verder in de richting van Outer wordt de gesloten woningwand meer en meer doorbroken. Een mix van woningtypologieën zorgt voor een meer landelijk karakter hier.

De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het woonlint langsheen de Bovenhoekstraat. Deze straat is een residentiële eenrichtingsweg (van Brakelsesteenweg richting Outer) waar zich eveneens een mix aan bebouwingstypologieën bevindt die een meer landelijk karakter krijgt in de richting van Outer.

In de startnota werd initieel het hele gebied begrepen tussen de Brakelsesteenweg, Outerstraat en Bovenhoekstraat als plangebied beschouwd. Dit werd vervolgens verfijnd op basis van de eerste raadpleging en de doelstellingen van het RUP. Als uitgangspunt wordt de herbestemming van het hele woonuitbreidingsgebied dat zich achter de woonlinten van de aanpalende straten bevindt, naar voor geschoven. Langsheen de Outerstraat

bevinden zich twee zones waar het woonuitbreidingsgebied grenst tot aan de straatzijde en er dus geen woonlint aanwezig is op het gewestplan. Het ene is reeds bebouwd, het andere is nog deels onbebouwd. Beiden worden opgenomen in de contour van het RUP. Om het gebied doorwaadbaar te maken voor zacht verkeer, wordt deze contour uitgebreid met twee zones in het woonlint die toelaten een veilige en aangename verbinding te creëren tussen Outerstraat en Bovenhoekstraat.



Figuur 2 Situering van het plangebied binnen Ninove

Kaart 1 Afbakening van het plangebied



2.3 ALTERNATIEVEN VOOR HET PLANGEBIED

2.3.1 BASISALTERNATIEF

Het basialternatief bestaat in de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied dat zich in het bouwblok afgebakend door Brakelsesteenweg, Outerstraat en Bovenhoekstraat bevindt.

2.3.2 NULALTERNATIEF

Het nulalternatief is het 'alternatief' dat erin bestaat het voornemen van het plan niet uit te voeren. In dit geval wordt er dan geen RUP opgemaakt. De huidige planologische bestemmingen worden niet gewijzigd, de gewestplanbestemming blijft behouden.

Naar aanleiding van het gunstig planologisch attest voor Online Fitness bvba op 21 juni 2018 heeft het stadsbestuur zich echter geëngageerd tot opmaak van een RUP voor het woninguitbreidingsgebied waardoor het nulalternatief is niet wenselijk en daarom niet weerhouden wordt.

2.3.3 LOCATIEALTERNATIEF

Een locatiealternatief is een alternatief dat erin bestaat het plan (of delen ervan) te realiseren op een andere locatie dan die voorzien in het basialternatief.

Het planologisch attest voor Online Fitness bvba bevestigt dat het bedrijf behouden kan blijven op de plaats waar het gevestigd is. Het onderzoeken van alternatieve locaties is bijgevolg niet aan de orde. Tijdens de eerste raadpleging van de startnota gaf ook garage Schockaert aan beperkte uitbreidingswensen te hebben. Ook hier betreft het een bestaand bedrijf waardoor locatiealternatieven niet aan de orde zijn.

2.3.4 INRICHTINGSALTERNATIEVEN

Een inrichtingsalternatief is een alternatief dat erin bestaat binnen eenzelfde plangebied een andere (ruimtelijke) configuratie van dezelfde bouwstenen te voorzien.

Het planologisch attest biedt de mogelijkheid om het bedrijf Online Fitness op korte termijn beperkt uit te breiden. Een omgevingsvergunningsaanvraag is hiervoor verleend. Rekening houdende hiermee, zullen bij de uitwerking van het RUP verschillende inrichtingsmogelijkheden geanalyseerd worden. Zo werden inrichtingsalternatieven voor het opvangen van de parkeerbehoefte ten opzichte van elkaar afgewogen. Enkel de meest essentiële en kwalitatieve elementen voor de gewenste ontwikkeling zullen uiteindelijk doorvertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Voor garage Schockaert zijn de inrichtingsalternatieven beperkt gezien het een beperkte uitbreidingswens van de huidige bedrijfssite betreft..

2.4 REIKWIJDTE

Gelet op de ligging van het plangebied en de lokale schaal van ontwikkeling, wordt aangenomen dat de reikwijdte van het RUP zich beperkt tot de grenzen van het plangebied.

2.5 DETAILLERINGSGRAAD

Het RUP regelt de planologische bestemming en bijhorende inrichtingsvoorschriften voor het plangebied. Hierbij wordt gestreefd naar een evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit. De afbakening van het RUP gebeurt op niveau van de kadastrale percelen. De detailleringsgraad van het RUP is hoger dan de detailleringsgraad van het gewestplan.

3

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

KAART ORTHOFOTO 2020

Het plangebied met een totale oppervlakte van 7,51 ha wordt omrand door voornamelijk residentiële linten van bebouwing die een grotendeels onbebouwd binnengebied omsluiten. Het bebouwingslint langsheen de Brakelsesteenweg bestaat langs de westzijde voornamelijk uit gesloten bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met zadeldak. Langs de westzijde bevinden zich ook enkele andere functies in dit lint, waaronder een autogarage, die algemeen dieper insnijden in het binnengebied dan de tuinzones van de aanpalende woningen. Ook de Outerstraat wordt gekenmerkt door residentieel weefsel dat echter een landelijker karakter krijgt in de richting van Outer. Centraal langsheen de Outerstraat ligt nog een onbebouwde ruimte met een straatbreedte van ± 40 m die doorzichten biedt naar het binnengebied. Dit bestaat voornamelijk uit graslanden die aan de professionele landbouw onttrokken zijn. Enkel groenschermen en -massa's compartimenteren het binnengebied. Het gebied wordt tevens doorsneden door twee hoogspanningsleidingen; de ene doorsnijdt het plangebied ter hoogte van Outerstraat nr. 130 en loopt verder zuidwestwaarts ter hoogte van Bovenhoekstraat 34, de andere lijn doorsnijdt het plangebied ter hoogte van Outerstraat 126 en loopt verder zuidwaarts ter hoogte van Brakelsesteenweg nr. 161. Het terrein is licht hellend in zuidwestelijke richting met het laagste punt op de hoek van de Brakelsesteenweg en de Outerstraat op +19m TAW en het hoogste punt ongeveer ter hoogte van het kruispunt van de Brakelsesteenweg met de Bovenhoekstraat op +29 m. De Bovenhoekstraat wordt gekenmerkt door een relatief landelijk woonweefsel. In deze straat bevindt zich het bedrijf Online Fitness dat in 2018 een goedgekeurd planologisch attest kreeg voor bestemming en uitbreiding van haar activiteiten op deze plaats.





RUP BOVENHOEKSTRAAT

ORTHOFOTO 2020

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  kadastrale percelen

0 50 100 150 m



Schaal: 1/5000



Bron onderlegger: GRB, AGIV (maart 2019)

Bron: GDI - Vlaanderen

Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



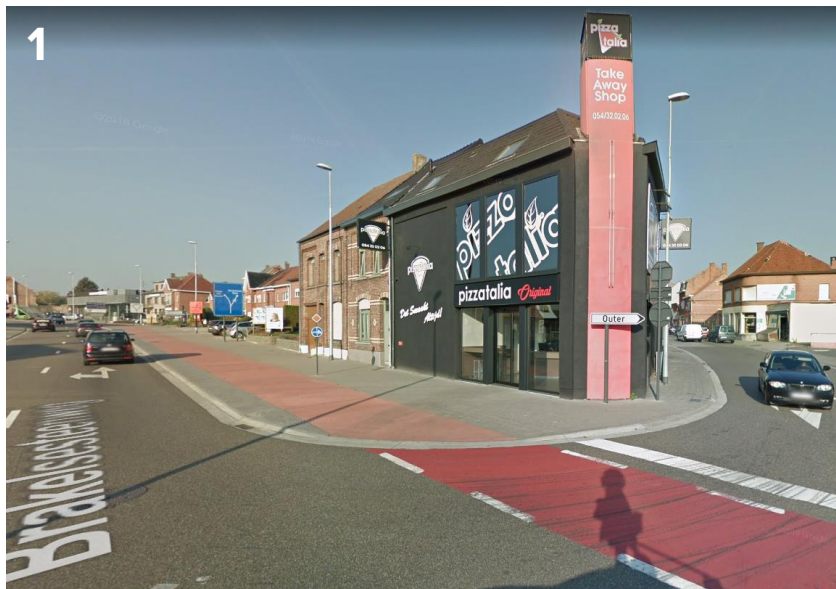
Stadsbestuur Ninove
Centrumlaan 100
9400 NINOVE

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteeuweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

3.1 FOTOREPORTAGE





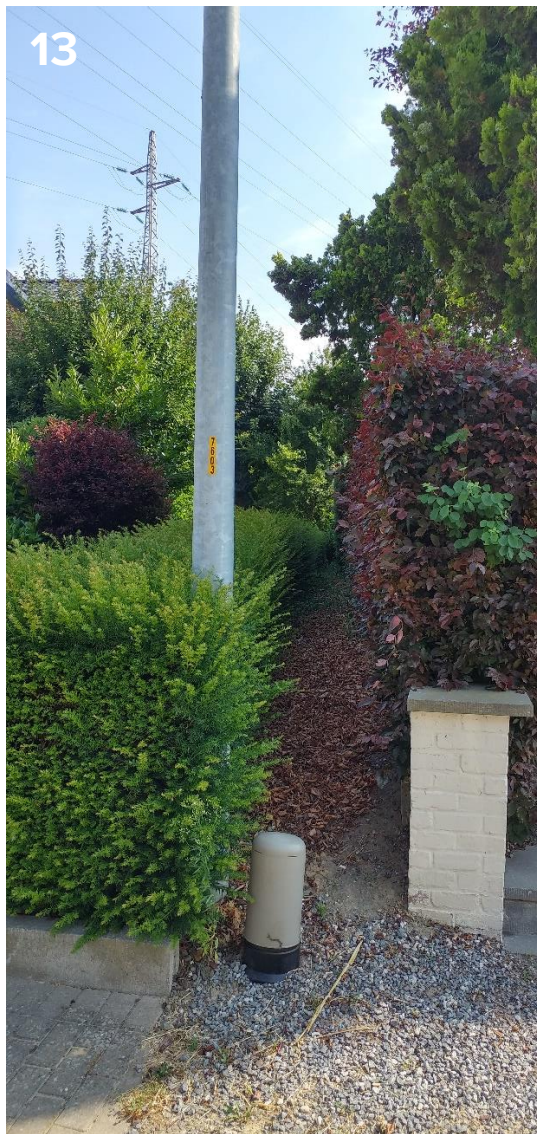


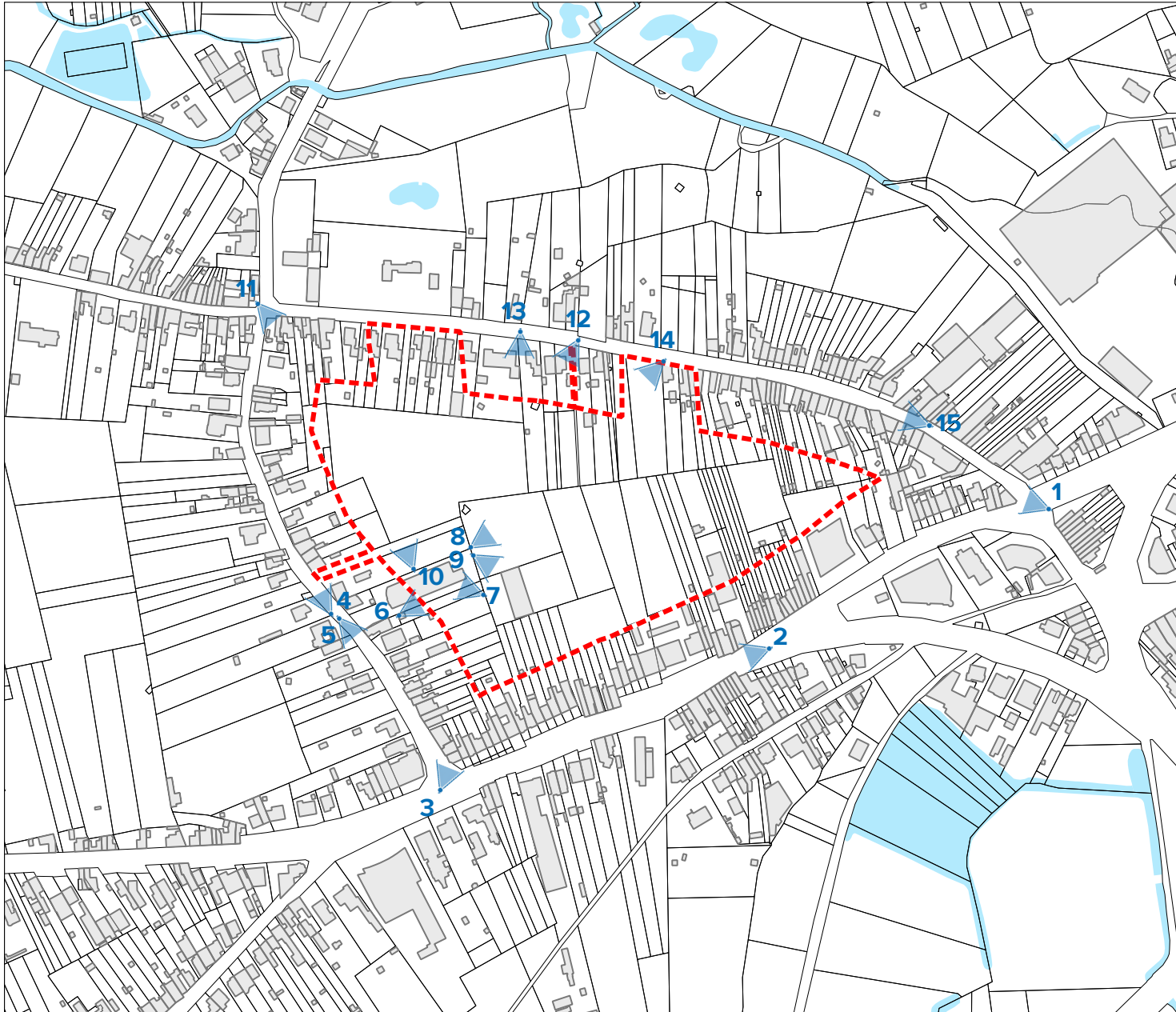
11



12










RUP BOVENHOEKSTRAAT

FOTOREPORTAGE

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

0 50 100 150 m

Schaal: 1/5000



Bron onderlegger: GRB, AGIV (maart 2019)

Bron: GDI - Vlaanderen

Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



Stadsbestuur Ninove
Centrumlaan 100
9400 NINOVE

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

4 PLANOLOGISCH ATTEST

4.1 HISTORIEK VAN DE SITE

De site van het bedrijf in de Bovenhoekstraat kent een lange geschiedenis. Een 60-tal jaar geleden hadden de grootouders van de huidige zaakvoerder een bloeiende zaak op de markt. Stockage gebeurde in een garage op het terrein. Door de groei van de zaak werd de ruimte uitgebouwd tot het bestaande volume waar nadien een kledingfabriek in gehuisvest werd. Later werd dit door de ouders tot klinisch laboratorium omgevormd en sinds 2005 gebruikt de zaakvoerder het gebouw als fitness. Online Fitness heeft naast deze vestiging ook vestigingen in Tervuren en Brakel. Gezien de historiek van het bedrijf, de sterke lokale verankering en de beschikbare vrije ruimte in het moederfiliaal in Ninove, wenst Online Fitness hier zijn activiteiten en faciliteiten verder uit te bouwen en te versterken. Daarom verwierf de zaakvoerder de loods achteraan op de site, die voordien werd gebruikt voor de opslag en herstelling van werfkranen, met het oog op verder uitbreiding van de fitnessfaciliteiten.

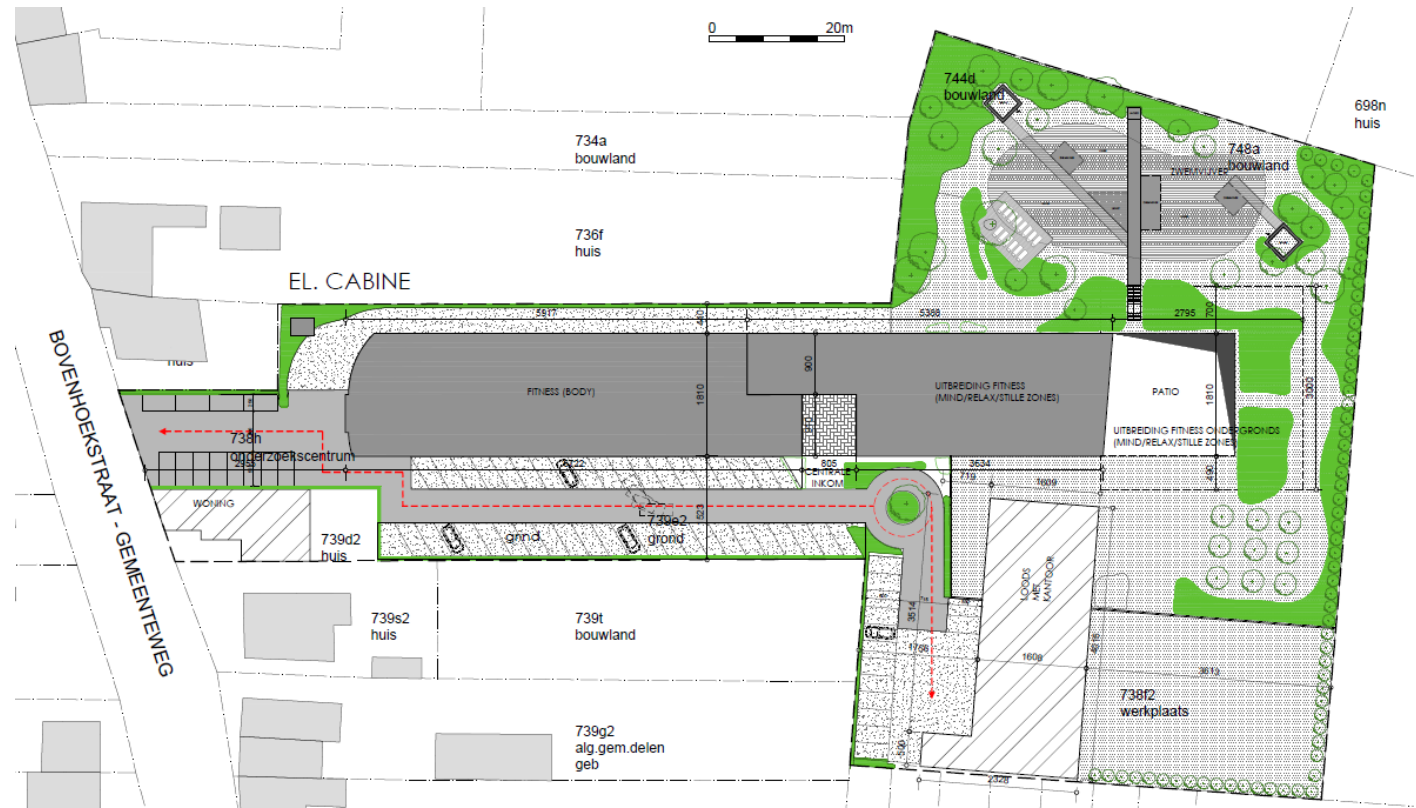


4.2 RUIMTEBEHOEFTE KORTE TERMIJN

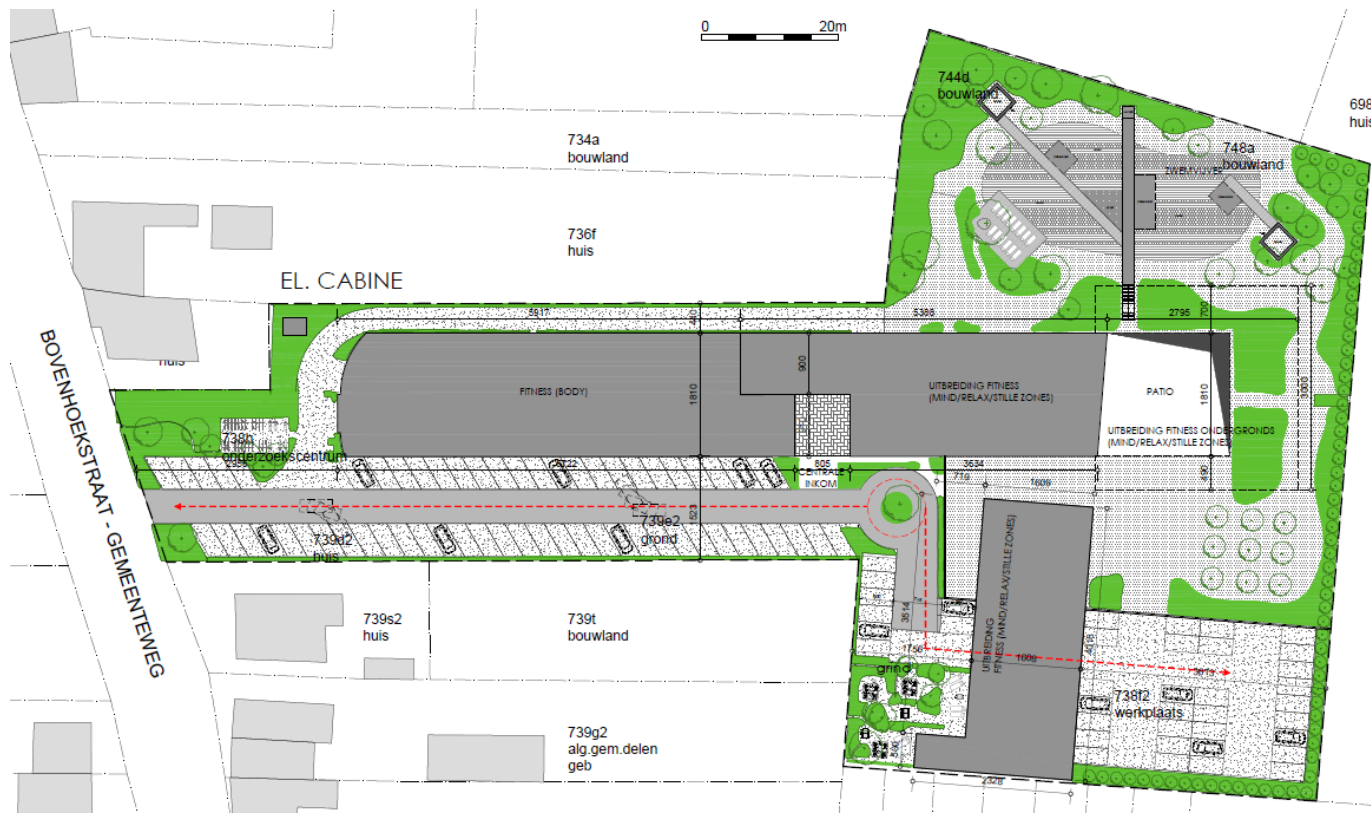
De uitbater wenst de focus te leggen op een totaalbeleving van Body & Mind/Relax. Hiervoor is er nood aan een verdubbeling van de oppervlakte op korte termijn (± 2 jaar) waarbij naast Body het aspect Mind/Relax verder uitgebouwd wordt. Het gebouw waar de fitness zich nu in bevindt, laat niet toe dat er nog verder (kwalitatief) uitgebreid wordt. Concreet dient het aanbod leslokalen, sauna's, behandelingsruimtes uitgebreid te worden, alsook (extra) grotere kantoren. Omwille van praktische, organisatorische en stedenbouwkundige redenen wordt deze uitbreiding in het verlengde van en geschakeld aan de bestaande fitness ingeplant.

4.3 RUIMTEBEHOEFTE LANGE TERMIJN

Op lange termijn (± 10 jaar) wordt gestreefd naar een functionele site, waarbij ook de achterliggende loods volledig in de beleving opgenomen wordt en een extensie vormt van de Mind/Relax uit de eerste uitbreiding.



Figuur 3 Gewenste uitbreiding korte termijn volgens planologisch attest



Figuur 4 Gewenste uitbreiding lange termijn volgens planologisch attest

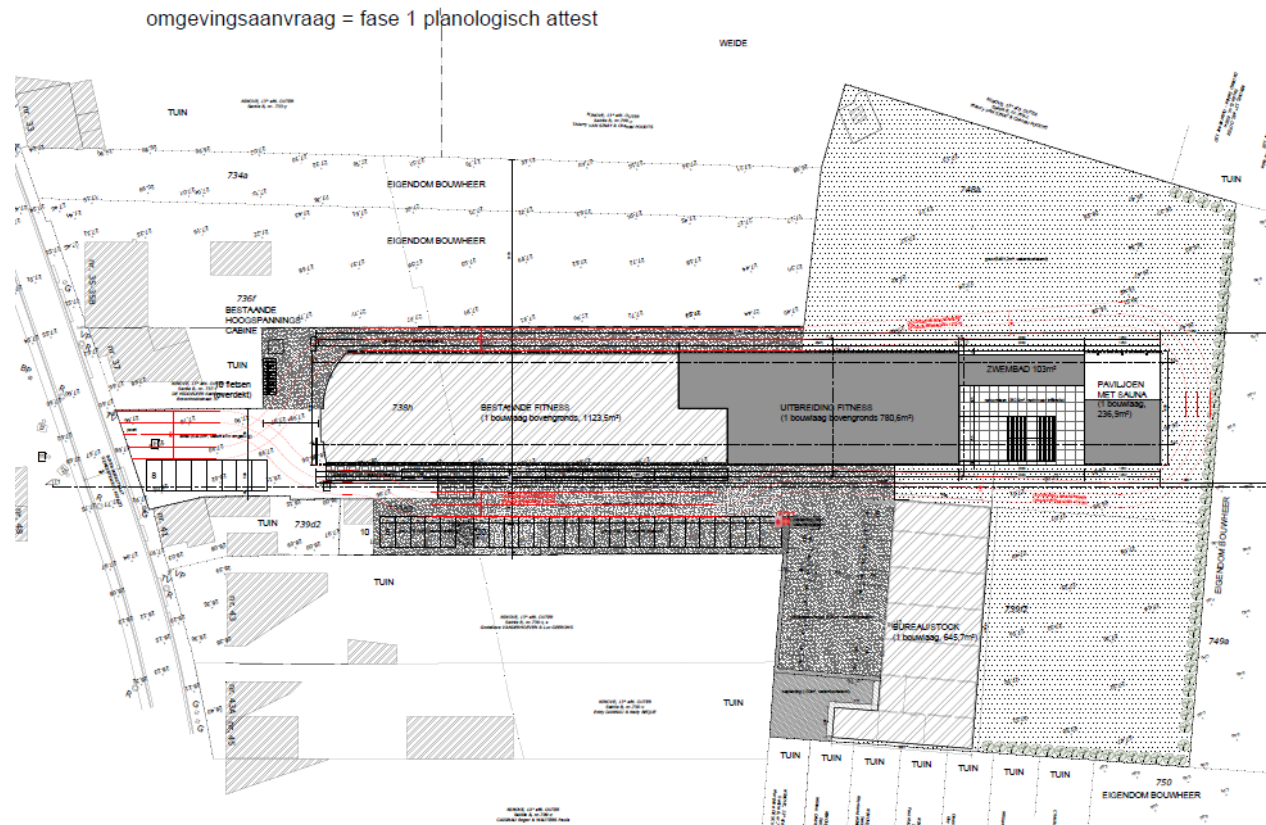
Er is de optie om het terrein van de ouderlijke woning mee te nemen in het ontwerp, indien er bijvoorbeeld nood blijkt te zijn aan extra parkeerplaatsen.

4.4 BESLISSING PLANOLOGISCH ATTEST

De gemeenteraad van Ninove besliste op 21 juni 2018 dat het bedrijf Online Fitness kan worden bestendig op de bestaande bedrijfssite. Op korte termijn kan het bedrijf uitbreiden met de gebouwen van fase één met uitsluiting van de tuin en met uitsluiting van de ontwikkeling van de bestaande loods met achterliggende parking die voorzien is in fase twee, mits voldaan wordt aan de voorwaarden en lasten zoals aangegeven in de deeladviezen van de betrokken adviesinstanties. Voor de lange termijn engageert de stad zich om een RUP op te maken van het woonuitbreidingsgebied, rekening houdend met de uitspraken van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Na de goedkeuring van het RUP kan ook de tuin en de langetermijntoekomst gerealiseerd worden.

4.5 OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG

In navolging van en conform het planologisch attest werd op 14 september 2020 een omgevingsvergunningsaanvraag verleend door het college van burgemeester en schepenen voor de realisatie van de kortetermijnbehoeften. Deze behoeften zijn vergunbaar op basis van het afgeleverde planologisch attest. Het betreft de uitbreiding van het bestaande gebouw naar achteren toe met achterliggend een zwembad en paviljoen met sauna. Ten opzichte van de situatie bij aanvraag van het planologisch attest heeft de eigenaar van het bedrijf enkele bijkomende gronden ten noorden van de huidige site verworven (aangeduid op plan als 'eigendom bouwheer'). Dit biedt de potentie om de landschappelijke integratie van de ontwikkeling op lange termijn, waarvoor dit RUP wordt opgemaakt, te verhogen. Door de uitbreiding van de parking niet achter de bestaande loods – en dus dieper in het binnengebied – te voorzien, maar wel langs de noordzijde van het bestaande gebouw, kan het groene karakter van het binnengebied nog sterker gevrijwaard worden.



Figuur 5 Inplantingsplan omgevingsvergunningsaanvraag kortetermijnbehoeften

5 PLANNINGSCONTEXT

5.1 NINOVE IN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

De stad Ninove wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Dit houdt in dat een bepaald gedeelte van de stad beleidsmatig geselecteerd is als stedelijk gebied. Het versterken, verweven en concentreren van diverse functies staat centraal in dit gebied. De afbakening van het stedelijke gebied binnen de gemeentegrenzen gebeurt door middel van een provinciaal RUP. Het plangebied ligt volledig binnen deze afbakening.

In het stedelijk gebied wordt het versterken van de multifunctionaliteit vooropgesteld. Het versterken van de multifunctionaliteit door verweving kan de sociale, economische en culturele slagkracht en dynamiek van de stedelijke gebieden ten goede komen.

Het verweven is het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten op een dusdanige wijze dat er een ruimtelijke meerwaarde, vormen van synergie en een complementariteit ontstaat. De wijze waarop en de mate waarin het verweven haalbaar is, heeft te maken met de hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik teweegbrengen, met de bestaande ruimtelijke structuur, met de ruimtelijke draagkracht (= eigenheid van de ruimte) en met de mate waarin de activiteit de ruimtelijke structuur wijzigt.

Om de verwevingsdoelstelling te bereiken, moeten de bestaande zonerende bestemmingsvoorschriften in de plannen van aanleg worden geëvalueerd en – waar nodig – worden bijgesteld. Daarbij moet steeds vertrokken worden van een streven naar ruimtelijke kwaliteit en naar het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht.

Omdat verweving verbonden is aan een bepaald schaalniveau, kunnen verschillende types van verweving worden gedefinieerd. Bijkomend onderzoek is nodig om voor elk van deze types te bepalen welke activiteiten en/of functies er al dan niet thuishoren.

Op 28 januari 2011 is de Vlaamse Regering het proces gestart dat moet leiden tot de vaststelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering de strategische visie van het BRV goed. De strategische visie is gericht op het beter benutten van het bestaande ruimtebeslag en het maximaal vrijwaren van de open ruimte en wordt vertaald in 6 strategische doelstellingen. Het BRV bouwt voort op de robuuste krijtlijnen van het RSV.

5.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS) werd op 18 februari 2004 definitief goedgekeurd en gedeeltelijk herzien op 18 juli 2012.

5.2.1 DEELRUIMTES 'DENDERSTEDEN' EN 'ZUIDELIJK OPENRUIMTEGEBIED'

Ninove vormt samen met Dendermonde, Aalst en Geraardsbergen de deelruimte '**Dendersteden**'. Deze steden vormen de ruggengraat van de ontwikkelingen tussen Gent en Brussel. Zij worden als stedelijke polen versterkt en moeten instaan voor het opvangen en structureren van de groei die zich onder invloed van (vooral) Brussel in het buitengebied manifesteert.

Ninove is tevens geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau in de deelruimte **'zuidelijk openruimtegebied'**. De stad moet zich 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.

5.2.2 SELECTIE VAN HOOFDDORPEN EN WOONKERNEN

Hoofddorpen en woonkernen zijn die kernen in het buitengebied die van structureel belang zijn binnen de provinciale nederzettingsstructuur. Ze vullen de stedelijke gebieden aan als centrale plaatsen op lokaal niveau.

Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen omdat zij als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein worden beschouwd. Inzake wonen en voorzieningen is er echter geen verschil in de taakstelling tussen hoofddorpen en woonkernen. In het PRS is Outer geselecteerd als hoofddorp.

5.3 PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED NINOVE

Als uitwerking van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen legde de Vlaamse overheid de afbakening van de kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau op aan de provinciale overheid. Voor Ninove is deze afbakening vastgelegd in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP), in een zogenaamd afbakeningsplan, dat is goedgekeurd op 19 oktober 2012. Het afbakeningsplan bepaalt een ruimtelijke lijn omheen die gebieden waar een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Door het vastleggen van deze lijn worden enerzijds de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen betreffende de stedelijke gebieden geldig. Anderzijds kan deze lijn later worden gebruikt bij het verder vorm geven aan het ondersteunend beleid voor stedelijke gebieden (opmaken van plannen, richten van subsidies, differentiëren van procedures enz.).

De afbakening van het kleinstedelijk gebied heeft een richtinggevend statuut. Elke overheid kan op die manier zijn specifieke projecten, initiatieven en inrichtingsplannen in verband met het kleinstedelijk gebied binnen deze afbakeningslijn uitvoeren.

Het plangebied ligt volledig binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Ninove. De uitgangspunten voor de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied zijn:

- Een compacte stad
- Stedelijke functies met een goede bereikbaarheid
- Optimaal en duurzaam ruimtegebruik
- Optimaal benutten van potenties voor stedelijke ontwikkelingen
- Een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving

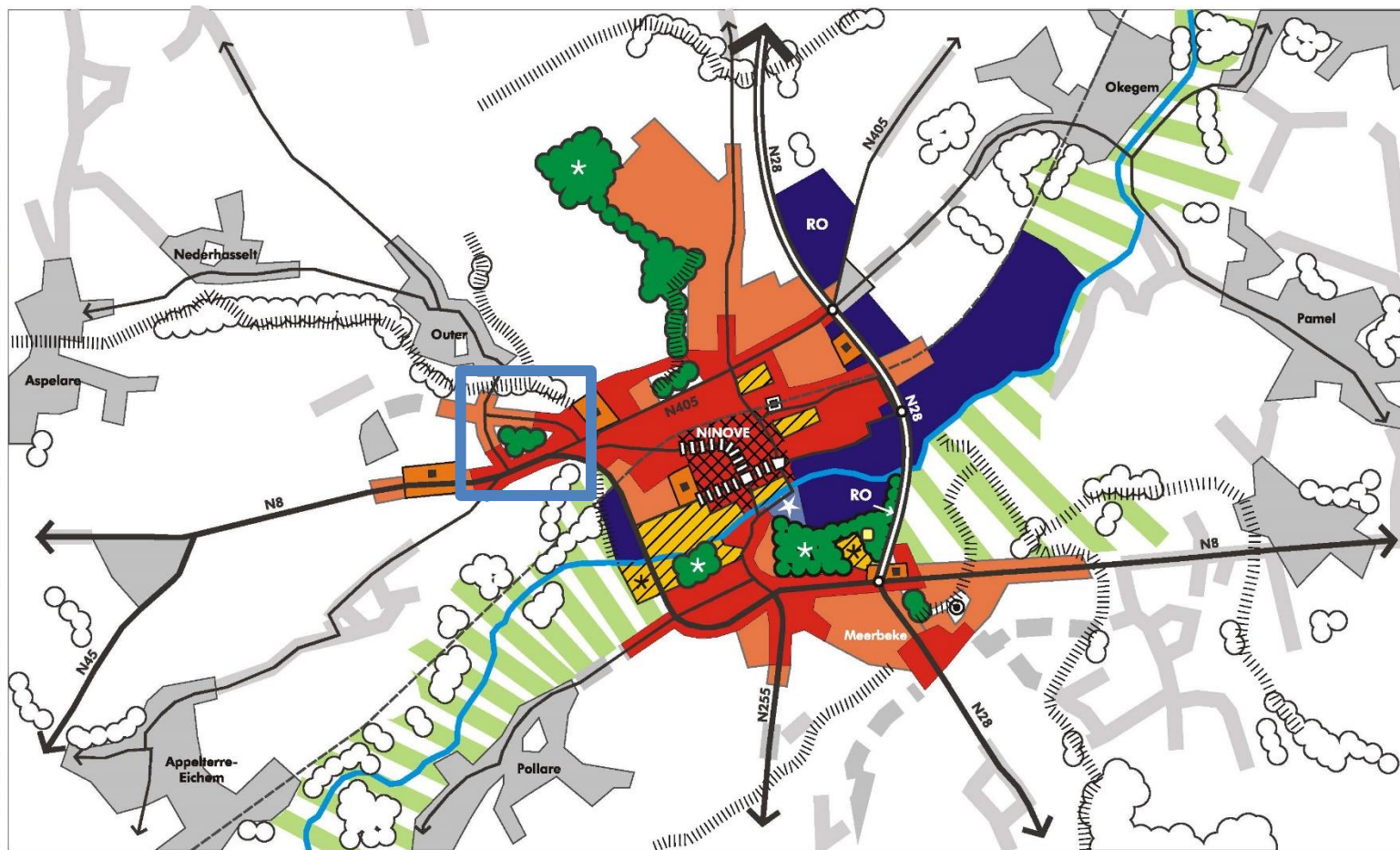
Daarnaast worden ook enkele ruimtelijke concepten gehanteerd om deze uitgangspunten te concretiseren. Één ervan betreft het uitbouwen van een kwaliteitsvolle stedelijke groenstructuur. Dit gebeurt door een gefaseerde versterking van de bestaande groenstructuur en door het benutten van de

potenties voor de versterking hiervan. Op niveau van het gehele stedelijk gebied gaat het over Burchtdam en (op lage termijn) over het randstedelijk groengebied op het ontginningsgebied Hof ter Duyst en langs de Snoekgracht. Het plangebied van voorliggend RUP, hier ‘Molenhoek genaamd’, wordt daarbij aangeduid als een groengebied op lokaal niveau.



Figuur 6 Gewenste stedelijke recreatieve groenstructuur volgens PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove met aanduiding van het plangebied

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED NINOVE



- | | | | | | |
|--|---------------------------|--|------------------------------|--|-------------------------------------|
| | verdichte binnenstad | | woonreservegebied | | Dendervallei als natuurlijk element |
| | versterkte woonomgeving | | gemengd bedrijventerrein | | doortrekkersterrein |
| | stedelijke voorziening | | regionaal bedrijventerrein | | primaire weg |
| | strategisch projectgebied | | stedelijk groengebied | | secundaire weg |
| | kernwinkelgebied | | stedelijk recreatief element | | lokale weg |
| | kleinhandelsconcentratie | | | | station |

**hypothese van
gewenste ruimtelijke structuur**

augustus 2011

WES



Figuur 7 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur volgens afbakening kleinstedelijk gebied Ninove met aanduiding van het plangebied

5.4 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN NINOVE

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Ninove is definitief vastgesteld op 13 januari 2011.

5.4.1 INFORMATIEF GEDEELTE

5.4.1.1 BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Het GRS stelt dat de omgeving van de Brakelsesteenweg en delen van Outer gebieden zijn die onder verstedelijkingsdruk staan. De grootschalige detailhandel langs de Brakelsesteenweg functioneert op bovenlokaal niveau. De omliggende gebieden kennen met hun autobereikbaarheid een hoge immobiliënactiviteit en dreigen te evolueren naar gebieden met een stedelijk karakter. Op vlak van planologisch bestemde zones voor recreatie, scoort Ninove relatief gezien zeer laag ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde.

5.4.2 RICHTINGGEVEND GEDEELTE

5.4.2.1 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Het plangebied wordt aangeduid als randstedelijke woonomgeving. Dergelijke gebieden hebben een meer perifeer karakter dan de stedelijke woonomgevingen. Een afwerking van de bebouwing binnen het woongebied met aangepaste dichtheden en stedenbouwkundige voorwaarden die aangepast zijn aan de bestaande bebouwing (bijvoorbeeld tuinwijkenmerken), zijn gewenst. Op de grens zijn recreatieve ontwikkelingen mogelijk voor zover zij bijdragen tot de afwerking van het stedelijk gebied naar de open ruimte.

5.4.2.2 WONINGBOUWPROGRAMMATIE

Uit onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de opmaak van het GRS is duidelijk gebleken dat er geen behoefte is aan het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden gezien de juridisch reeds vastgelegde

woongebieden ruimschoots volstaan om de taakstelling op vlak van wonen in te vullen. Een aantal woonuitbreidingsgebieden worden wel aangeduid als 'te reserveren' in functie van eventuele toekomstige behoefte.

Het plangebied, hier aangeduid als 'WUG01 Outerstraat-Bovenhoekstraat-Brakelsesteenweg' wordt in het GRS echter aangeduid als te herbestemmen. Er wordt verwezen naar het afbakeningsproces kleinstedelijk gebied dat het gebied als groengebied aanduidt. Het GRS stelt dat de herbestemming van onder andere dit gebied op initiatief van de provincie zal gebeuren in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Indien dit alsnog niet zou gebeuren, wenst de gemeente hier geen initiatief te nemen voor ontwikkeling.

De herbestemming van het gebied is echter niet gebeurd tijdens het afbakeningsproces kleinstedelijke gebieden. Door het verlenen van een planologisch attest heeft het stadsbestuur zich geëngageerd tot de opmaak van een RUP voor het hele woonuitbreidingsgebied.

5.4.2.3 RECREATIE

Nieuwe overdekte recreatieve infrastructuur moet verweven worden binnen de kernen en het stedelijk weefsel. Het plangebied is gelegen in de randstedelijke woonomgeving, niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming, noch in risicogebied voor overstromingen. Volgens het algemeen beoordelingskader voor recreatieve infrastructuur uit het GRS kan hier uitgebreid worden op maat van het functioneren van de betreffende kern.

5.4.2.4 ZONEVREEMDE BEDRIJVGHEID

Zonevremde bedrijven worden individueel beoordeeld op hun inpasbaarheid in de omgeving. De beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur vormt hierin een belangrijk beleidskader. De synthese van de gewenste ruimtelijke structuur geeft een toekomstperspectief voor die omgeving en de afweging moet worden gemaakt of en in welke mate de zonevremde bedrijvigheid deze gewenste toestand hypothekeert. Tegenover dit ruimtelijk beleidskader worden richtinggevend vijf

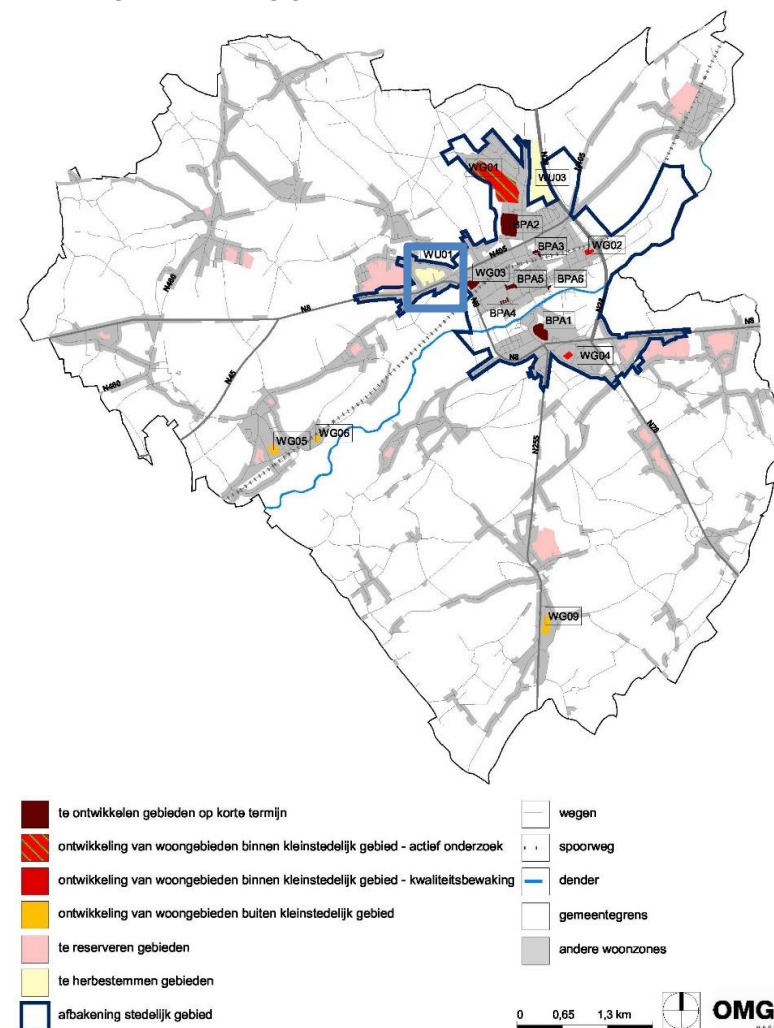
ontwikkelingscategorieën geplaatst. Dit laat toe een eerste globale uitspraak te doen over de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van bedrijven. Per bedrijf kan dit ontwikkelingsperspectief op een gemotiveerde wijze verder verfijnd, gedetailleerd en zo nodig worden aangepast. Bijkomende criteria zijn onder meer de vergunningtoestand, de aard van de activiteiten en de hinder voor de omgeving, de ontsluiting, de uitbreidingsbehoefte enz. Bij de beoordeling van zonevreemde bedrijven zal het minimaal ruimtebeslag een belangrijk criterium zijn. Bij een gunstige evaluatie kunnen deze in principe in hun omgeving worden ingepast. Bij de beoordeling en opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal de gemeente ook de vergunningtoestand in rekening brengen. Zij zal enkel de grotendeels vergunde infrastructuur en de vergund geachte infrastructuur in beschouwing nemen als vertrekpunt voor het ontwikkelingsperspectief.

Volgens de gewenste ruimtelijke structuur van het GRS bevindt het plangebied zich binnen of aansluitend bij de randstedelijke woonomgeving. Dit betekent dat ontwikkelingscategorie 4 (tot 5) van toepassing is wat impliceert dat bedrijven in deze zone kunnen ontwikkelen, mits randvoorwaarden voor uitbreiding in acht genomen worden. De maximale uitbreiding wordt bepaald door de draagkracht van het gebied en de inpasbaar in de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Eventuele nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn, ook naar aard en dynamiek van de activiteit. Voor categorie 5 geldt dat er geen beperkingen zijn voor de aard van de activiteiten voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.

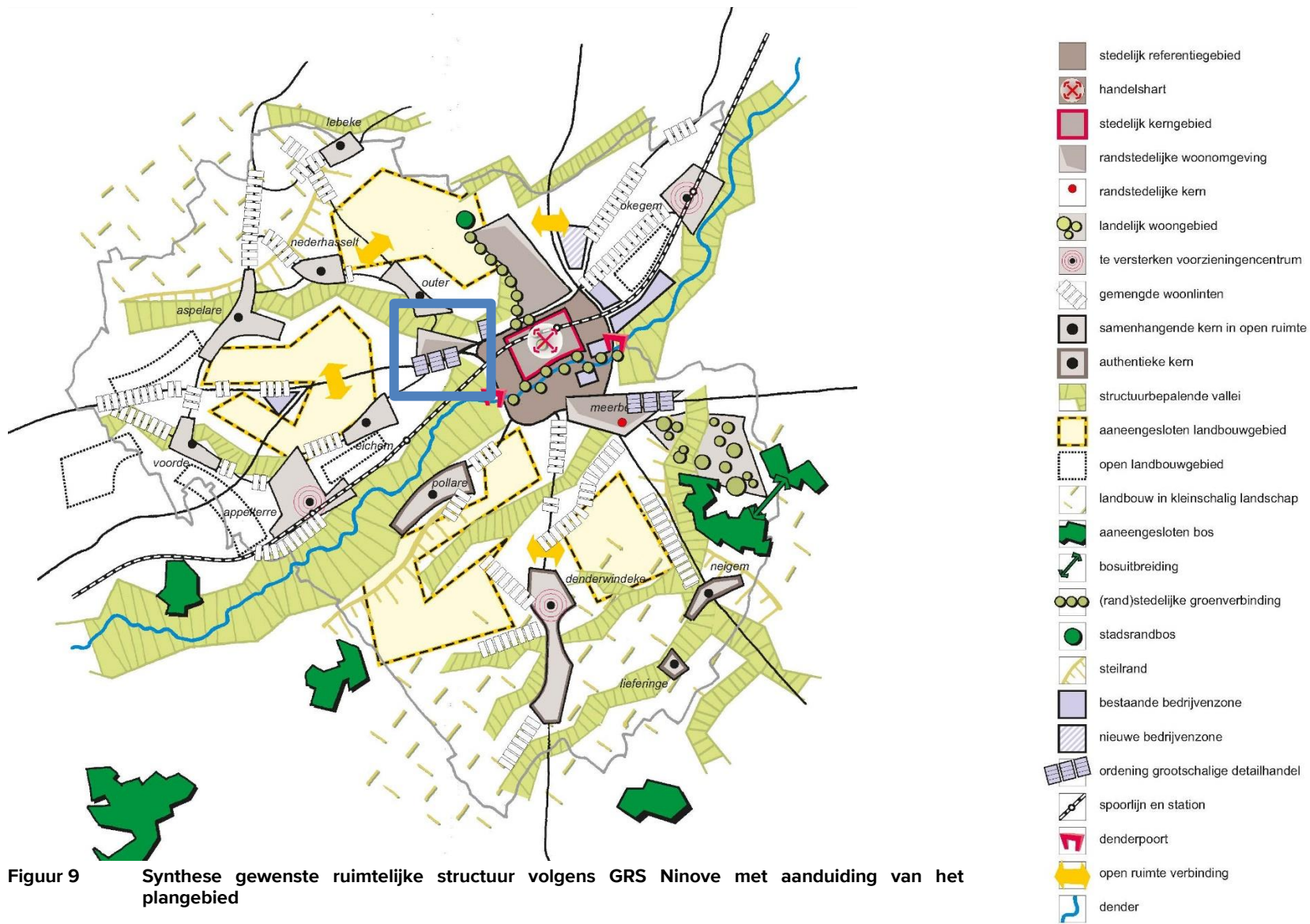
5.4.3 BINDEND GEDEELTE

De bindende bepalingen van het GRS Ninove bevatten een voorstel tot reservatie van de woonuitbreidingsgebieden in kleinstedelijk gebied. Hierin stelt het gemeentebestuur aan de deputatie voor om de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden in kleinstedelijk gebied pas mogelijk te maken nadat voldaan is aan volgende voorwaarden: gemeentelijke actualisatie van het woningbouwprogramma en gedegen aftoetsing en omschrijving van de randvoorwaarden op basis van een inrichtingsstudie. Gezien het

woonuitbreidingsgebied hier niet aangewend zal worden voor woningbouw, hoeft er geen rekening gehouden te worden met deze voorwaarden.



Figuur 8 Woningbouwprogramma volgens GRS Ninove met aanduiding van het plangebied

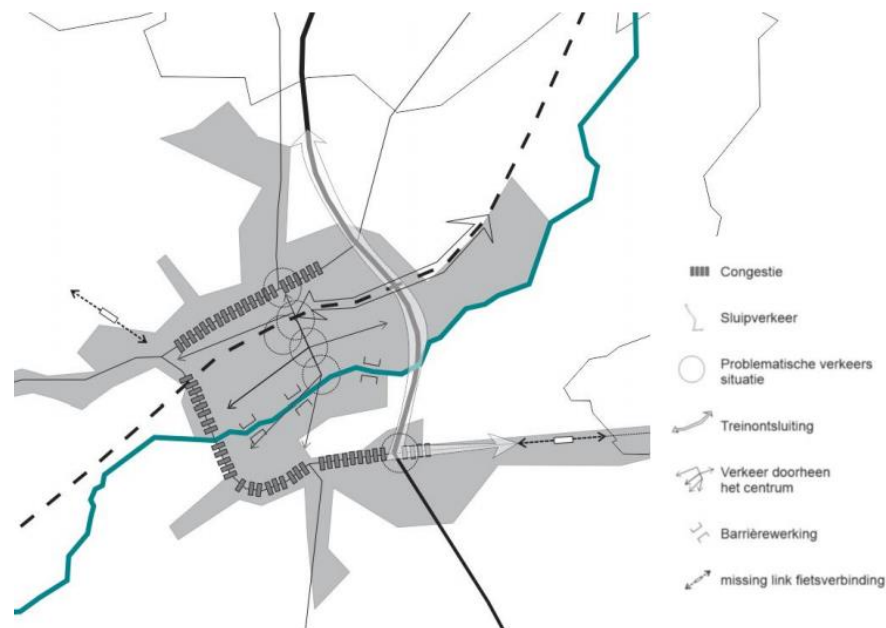


Figuur 9 Synthese gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS Ninove met aanduiding van het plangebied

5.5 MOBILITEITSPLAN NINOVE

Op 25 oktober 2018 keurde de gemeenteraad het verbreed en verdiept mobiliteitsplan van de stad goed. Ninove wil een bereikbare, toegankelijke, verkeersvelige en verkeersleefbare stad zijn. Één van de gedetecteerde knelpunten betreft de missing links in het fietsnetwerk tussen de kernen en het stadscentrum, onder meer tussen Outer en het stadscentrum, waardoor grote omrijfactoren ontstaan. Bovendien verschaffen de bestaande fietsvoorzieningen onvoldoende veiligheid voor het fietsverkeer. Zowel de Outerstraat als de Brakelsesteenweg zijn aangeduid als onderdeel van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

De Outerstraat en de Bovenhoekstraat zijn geselecteerd als lokale ontsluitingswegen (lokale weg type II). Deze wegen geven ontsluiting naar de gemeentelijke en bovengemeentelijke verbindingswegen. Hun functie is verzamelen op woonkern- of wijkniveau met als aanvullende functie het toegang geven. De Brakelsesteenweg is door de provincie geselecteerd als secundaire weg type II.



Figuur 10 Knelpunten in de lokale mobiliteitstoestand volgens het mobiliteitsplan Ninove

6

BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

KAART GEWESTPLAN

6.1 BESTEMMINGS- EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Tabel 1 Bestemmings- en ruimtelijke uitvoeringsplannen

BESTEMMINGS- RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN	EN	BINNEN PLANGEBIED	GRENZEND PLANGEBIED	AAN
Gewestplan		Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (KB 30/05/1978 en latere wijzigingen) ▀ woonuitbreidingsgebied ▀ woongebied	Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (KB 30/05/1978 en latere wijzigingen) ▀ woongebied ▀ gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid, kleine en middelgrote ondernemingen	
BPA/APA		Geen	Geen	
Gewestelijk RUP		Geen	Geen	
Provinciaal RUP		Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove (19/10/2012)	Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove (19/10/2012)	
Gemeentelijk RUP		Geen	Geen	

6.1.1 GEWESTPLAN

Het plangebied is gelegen binnen het bij KB op 30 mei 1978 goedgekeurde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

Het plangebied is hoofdzakelijk gelegen binnen de bestemming woonuitbreidingsgebied. In de toelichting bij het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-

gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen wordt omschreven welke activiteiten er in dit gebied mogelijk zijn.

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Langsheen de randen van het plangebied bevindt zich een 50m breed woonlint dat op twee plaatsen langsheen de Outerstraat onderbroken wordt; hier grenst het woonuitbreidingsgebied tot aan de straatzijde.

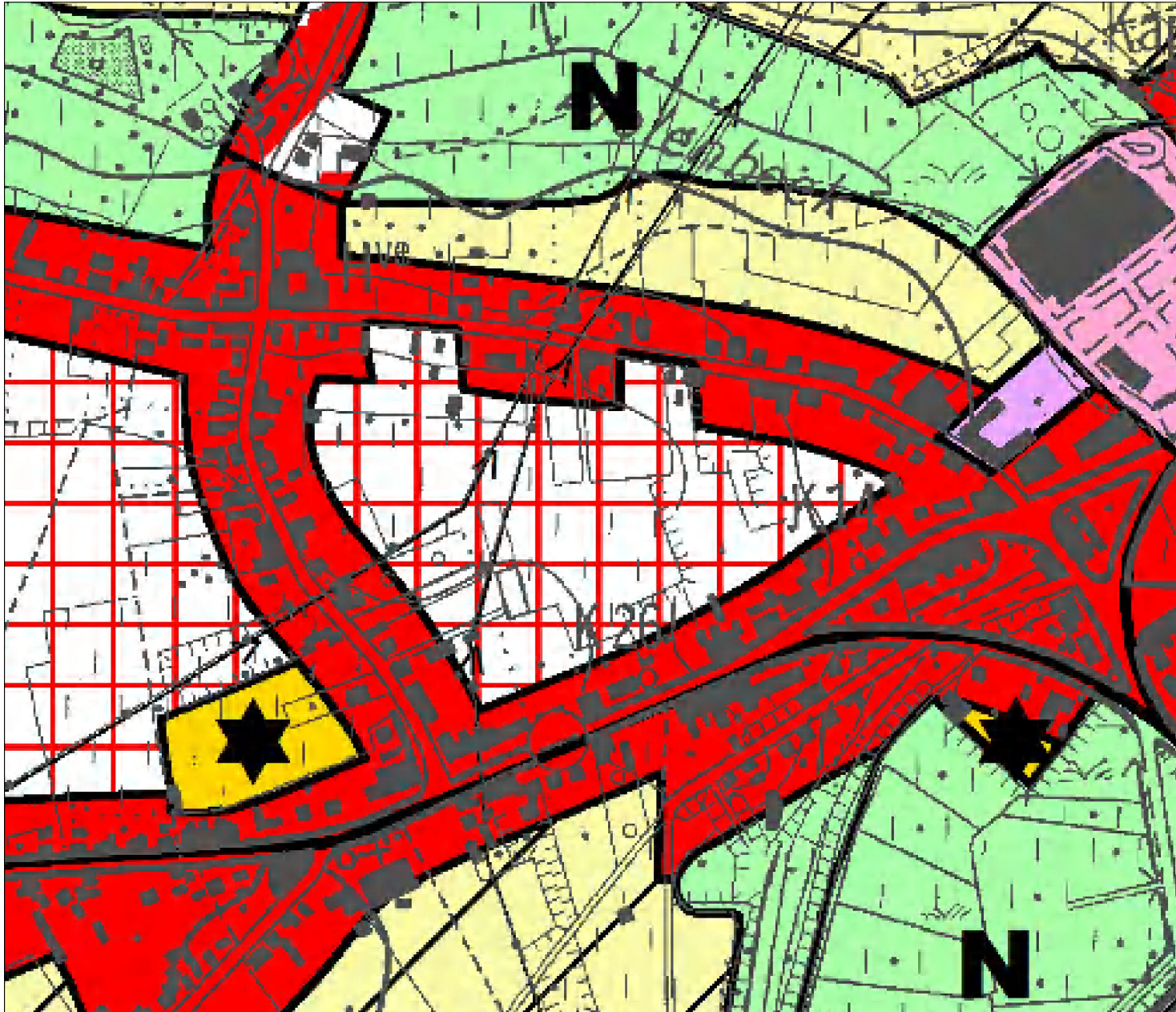
6.1.2 PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED NINOVE

Het plangebied bevindt zich volledig binnen de afbakeninglijn van het provinciaal RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove dat is goedgekeurd op 19 oktober 2012.

6.2 VERGUNNINGSTOESTAND ONLINE FITNESS

- ▀ Vergunning 14-04-1965: bouwen van een garage - nieuwbouw bijgebouw (738d2)
- ▀ Weigering 30-08-1976: bouwen van garages - verbouwen van/tot of uitbreiden van een gezinswoning (738d2)
- ▀ Vergunning 03-05-1977: bouwen van een garage - nieuwbouw bijgebouw (738d2)

- Vergunning 31-01-1986 na beroep bij deputatie: uitbreiden confectieatelier - Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten,... (738h, 738d2, 738e2)
- Vergunning 09-06-1988 na beroep bij deputatie, 15-12-1988 na beroep bij Vlaamse regering - uitbreiden confectieatelier - verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten,... (738h, 738d2, 738e2)
- Vergunning 13-09-1988 (738f2, 748a) - regularisatie tot bouwen van bureeluitbreiding - andere
- Vergunning 31-03-1992 (738h, 738e2) inrichten en uitbreiden van bedrijfsgebouw tot labo - verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten,...
- ontvangstbewijs 17-08-2000, verder geen vermelding van vergunning (738f2) - regularisatie bouwen opslagruimte - andere
- vergunning 28-10-2004 (738h) - plaatsen elektriciteitscabine - nieuwbouw bijgebouw
- stedenbouwkundig attest 05-03-2009 (738f2, 748a) - nieuwbouw eensgezinswoning
- vergunning 23-03-2010 (738h) - uitbreiden fitness - verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten,...
- vergunning 11-05-2010 (738f2) - verbouwen van een bestaande te regulariseren garage/opslagruimte - verbouwen van/tot of uitbreiden van bijgebouw
- vergunning 12-06-2014 (738F2) - bouwen van een appartement met twee wooneenheden - nieuwbouw meergezinswoning




RUP BOVENHOEKSTRAAT

GEWESTPLAN

LEGENDE

REFERENTIE

 kadastrale percelen

GEWESTPLAN

-  woongebied
-  woongebied met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebied
-  agrarisch gebied
-  landschappelijk waardevol agrarisch gebied
-  gebied voor dagrecreatie
-  dienstverleningsgebied
-  gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
-  natuurgebied

0 50 100 150 m

Schaal: 1/5000



Bron onderlegger: GRB, AGIV (maart 2019)
 Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.
 Opmerking: de projectie van het GRB op het gewestplan is slechts een eigen interpretatie en heeft enkel een informatieve waarde

OPDRACHTGEVER



Stadsbestuur Ninove
 Centrumlaan 100
 9400 NINOVE

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
 Gentsteeuweg 1B
 9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

7

BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN

7.1 ERFGOED

▀ KAART ONROEREND ERFGOED

7.1.1 INVENTARISSEN

Sinds 1 januari 2015 is het Onroerenderfgoeddecreet van kracht. Het decreet voorziet de vaststelling van vijf inventarissen:

- ▀ de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- ▀ de landschapsatlas;
- ▀ de inventaris van de archeologische zones;
- ▀ de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde;
- ▀ de inventaris van historische tuinen en parken.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen **geïnventariseerd** en **vastgesteld** onroerend erfgoed. Geïnventariseerd onroerend erfgoed is opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Zo'n opname heeft geen rechtsgevolgen. Het goed wordt enkel beschreven en gedocumenteerd. Vastgesteld onroerend erfgoed is opgenomen in de inventaris én via een juridische procedure 'vastgesteld'. Bij een vastgesteld item moet de overheid, eigenaar of beheerder rekening houden met bepaalde rechtsgevolgen, die verschillen naargelang de inventaris.

7.1.1.1 INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

De vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed bepaalt éénduidig in een overzichtelijke lijst per gemeente het gebouwd patrimonium van Vlaanderen.

In het plangebied zelf is er geen bouwkundig erfgoed aanwezig. Net ten noorden van het plangebied, op de hoek van de Outerstraat en de Smid Lambrechtstraat bevindt zich het vastgestelde relict Hof ter Krugel, Het gaat

om een bakstenen boerenburgerhuis en haakse dwarsschuur onder zadeldakken.

7.1.1.2 LANDSCHAPSATLAS

De landschapsatlas is een wetenschappelijke inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. De inventaris geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. De relictien zijn afkomstig van verschillende periodes en geven aan hoe het landschap gegroeid is.

Er zijn geen landschapsatlasrelictien in het plangebied, noch in de nabije omgeving ervan gekend.

7.1.1.3 INVENTARIS ARCHEOLOGISCHE ZONES

De inventaris van archeologische zones brengt in kaart in welke gebieden archeologische resten of sporen in de grond zitten. Bij de selectie van zones spelen twee elementen een belangrijke rol: er moet een goede aanwijzing zijn voor de aanwezigheid van archeologisch erfgoed en er moet een goede aanwijzing zijn dat dit erfgoed nog voldoende bewaard is om archeologische waarde te hebben.

Er zijn geen archeologische zones gekend binnen het plangebied, noch in de nabije omgeving ervan.

7.1.1.4 INVENTARIS VAN HOUTIGE BEPLANTINGEN MET ERFGOEDWAARDE

Bomen en struiken die bijzonder oud, groot of zeldzaam zijn of die een historische betekenis hebben, kunnen een plaats krijgen in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde.

Binnen het plangebied treffen we geen houtige beplantingen met erfgoedwaarde aan, noch in de nabije omgeving ervan.

7.1.1.5 INVENTARIS VAN HISTORISCHE TUIJEN EN PARKEN

De inventaris van historische tuinen en parken brengt zowel bescheiden voortuinen en villatuinen als stadsparken en kasteeldomeinen in kaart.

Er zijn geen historische tuinen of parken gekend binnen het plangebied, noch in de nabije omgeving ervan.

7.1.2 BESCHERMINGEN

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

- een beschermd monument;
- een beschermd cultuurhistorisch landschap;
- een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- een beschermd archeologische site.

7.1.2.1 BESCHERMD MONUMENT

Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde.

Er zijn geen beschermd monumenten gelegen in het plangebied, noch in de nabije omgeving ervan.

7.1.2.2 BESCHERMD CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP

Een cultuurhistorisch landschap is een gebied dat weinig bebouwd is en erfgoedwaarde bezit, waardoor het van algemeen belang is.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische landschappen waargenomen, noch in de nabije omgeving ervan.

7.1.2.3 BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT

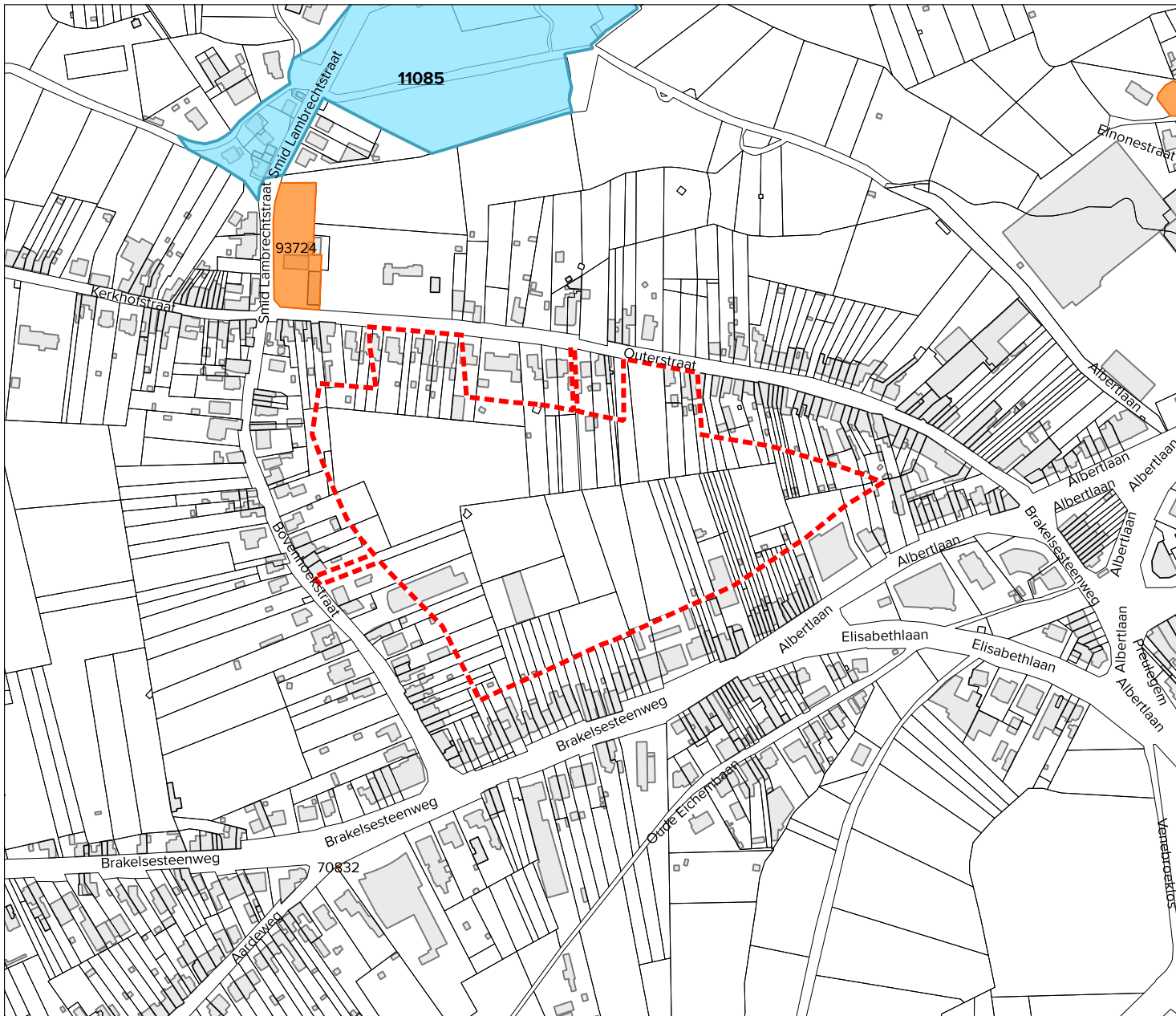
De term stads- of dorpsgezicht duidt op een groepering van onroerende goederen met de omgevende bestanddelen die door hun erfgoedwaarde van algemeen belang zijn.

Binnen het plangebied zijn er geen beschermd stads- of dorpsgezichten aangeduid. Het beschermd dorpsgezicht van Outer bevindt zich ten noorden van het plangebied. De zicht- en functionele relaties met het plangebied zijn zeer beperkt.

7.1.2.4 BESCHERMD ARCHEOLOGISCHE SITE

Op een archeologische site gaat het niet alleen om de sporen en restanten van menselijke activiteit uit het verleden, maar ook over de context waarin ze worden aangetroffen en de relaties tussen de objecten, sporen en vondsten.

Er bevinden zich geen beschermd archeologische sites binnen het plangebied, noch in de nabije omgeving ervan.






RUP BOVENHOEKSTRAAT



ONROEREND ERFGOED

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

ERFGOEDOBJECTEN

-  stads- en dorpsgezichten
- 11085** Dorpskern Outer
-  bouwkundig relict
- 70832 Onze-Lieve-Vrouwkapel
- 85886 Kapel
- 93724 Hof ter Krugel

0 50 100 150 m

Schaal: 1/5000



Bron onderlegger: GRB, AGIV (maart 2019)

Bron: GDI - Vlaanderen

Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



Stadsbestuur Ninove
Centrumlaan 100
9400 NINOVE

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

7.2 NATUUR

7.2.1 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

► BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

De biologische waarderingskaart (versie 2, 2014), is een inventaris opgemaakt door het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) en geeft een indicatie van de biologische waardering van de karteringseenheid op basis van de criteria biotoopzeldzaamheid, biologische kwaliteit, algemene kwetsbaarheid en vervangbaarheid. De biologische waarderingskaart kan een goede inschatting geven of een (groene) gewestplanbestemming nog steeds adequaat is op een specifiek perceel.

De meest biologisch waardevolle terreinen bevinden zich centraal in het binnengebied. Het gaat voornamelijk soortenrijk permanent cultuurgrasland (hp*). Dit is een halfnatuurlijke vegetatie bestaande uit grasland gekenmerkt door het langdurige grondgebruik als grasweide, hooiland of wisselweide met ofwel cultuurhistorische waarde, ofwel een soortenrijke vegetatie van kruiden en grassoorten waarbij het milieu wordt gekenmerkt door aanwezigheid van sloten, greppels, poelen, uitgesproken microreliëf, bronnen of kwelzones.

Daarnaast zijn ook nog verschillende kleine landschapselementen aanwezig zoals een bomenrij met dominantie van populier en een talud. Een beperkte hoogstamboomgaard bevindt zich op een huiskavel van een woning in de Outerstraat.

7.2.2 VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is een samenhangend en georganiseerd geheel van de belangrijkste (bestaande of nieuwe) natuur- en bosgebieden, waarin een specifiek beleid inzake het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur wordt uitgevoerd via beschermingsmaatregelen. Het bestaat uit de Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). De afbakening van het

VEN verloopt in twee fasen. In een eerste fase die in 2003 is afgerond, zijn ca. 85.000ha definitief vastgelegd door de Vlaamse Regering. De tweede fase verloopt volledig via de ruimtelijke ordening gezien de consensus hier moeilijker ligt en gelijktijdig ook de afbakening van de agrarische structuur wordt geregeld.

In het plangebied van dit RUP zijn geen VEN-gebieden gesitueerd. Het meest nabijgelegen VEN-gebied betreft een onderdeel van de Vallei van de Dender (nr. 222) en bevindt op ± 150 m ten zuiden, langs de overzijde van de Brakelsesteenweg.

7.2.3 DECREET BETREFFENDE HET NATUURBEHOUD EN HET NATUURLIJK MILIEU

Artikel 36ter van het decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk milieu (decreet Natuurbehoud) bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aanwezen zijn als speciale beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (richtlijn 79/409/EEG van 2 februari 1979) en de Habitatrichtlijn (richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992). De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en natuurgebieden (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten. De gebieden die vallen onder de richtlijnen moeten uitgroeien tot een Europees netwerk van natuurgebieden. Dit netwerk wordt Natura 2000 genoemd.

7.2.3.1 VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN

De Vogelrichtlijn bevat een lijst van zeldzame of bedreigde vogelsoorten. Voor deze vogelsoorten en voor belangrijke overwinteringsgebieden van trekvogels moeten speciale beschermingszones (vogelrichtlijngebieden) worden aangewezen.

Binnen dit plangebied, noch in de nabije omgeving zijn er vogelrichtlijngebieden aanwezig.

7.2.3.2 HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN

In de Habitatrictlijn staat de bescherming van natuurlijke en half-natuurlijke habitats centraal. In de bijlagen van de Habitatrictlijn worden 500 plantensoorten, 200 diersoorten (geen vogels, omdat die al onder de vogelrichtlijn vallen) en 198 habitats genoemd. Ze worden bovendien verdeeld over verschillende biogeografische regio's en in prioritaire en niet-prioritaire soorten. Ook voor Habitatrictlijn moeten speciale beschermingszones (habitatrictlijngebieden) worden aangewezen.

Binnen dit plangebied, noch in de nabije omgeving zijn er habitatrictlijngebieden aanwezig.

7.2.4 BOSDECREET

Het Bosdecreet is een decreet dat werd uitgevaardigd op 13 juni 1990 door de Vlaamse Regering en tot doel heeft het behoud, de bescherming, het beheer en het herstel van de bossen en van hun natuurlijk milieu en de aanleg van de bossen te regelen. De wettelijke bepalingen inzake ontbossing en de compensatie die daaruit moet volgen zijn in de eerste plaats te vinden in artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990. Om te voorkomen dat het kostbare bosareaal nog verder afneemt, gelden drie grote basisprincipes:

- ontbossing is verboden, tenzij anders bepaald in het Bosdecreet van 13 juni 1990;
- als ontbossing niet verboden is, dan is een vergunning vereist;
- een vergunning voor ontbossen kan niet worden verleend zonder compensatie.

Art. 96 en 97 van het Bosdecreet wijzen erop dat ingrijpende wijzigingen en beschadigingen van de bodem, de strooisel-, kruid-, of boomlaag verboden zijn behoudens machtiging van het Agentschap.

7.3 WEGEN EN WATERWEGEN

Tabel 2 Wegen en waterwegen

WEGEN EN WATERWEGEN	BINNEN PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gewestwegen	Geen	➤ N45 - Brakelsesteenweg
Buurt- en voetwegen	➤ Voetweg nr 92	➤ Buurtweg nr. 4 (Outerstraat) en nr. 39 (Bovenhoekstraat)
Waterwegen	➤ Geen	Geen

7.3.1 GEWESTWEGEN

De Brakelsesteenweg (N45) die de zuidelijke afbakening van het RUP vormt, is een gewestweg.

7.3.2 BUURTWEGEN

- KAART BUURT- EN VOETWEGEN

Binnen het plangebied situeert zich (juridisch) voetweg nr. 92 die opgenomen is in de Atlas der Buurtwegen. Deze smalle, doodlopende voetweg situeert zich tussen de woningen Outerstraat 130 en 132, maar is vandaag niet meer toegankelijk.

7.3.3 WATERWEGEN




Binnen het plangebied zijn er geen waterlopen aanwezig. Ongeveer 200 m ten noorden en parallel aan het plangebied stroomt de Molenbeek (O5125), waterloop van tweede categorie. De Dender bevindt zich ongeveer 700 m ten zuiden van het plangebied.

RUP BOVENHOEKSTRAAT

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

BIOLOGISCHE WAARDERING

-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol

0 50 100 150 m

Schaal: 1/5000



Bron onderlegger: GRB, AGIV (maart 2019)

Bron: GDI - Vlaanderen

Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

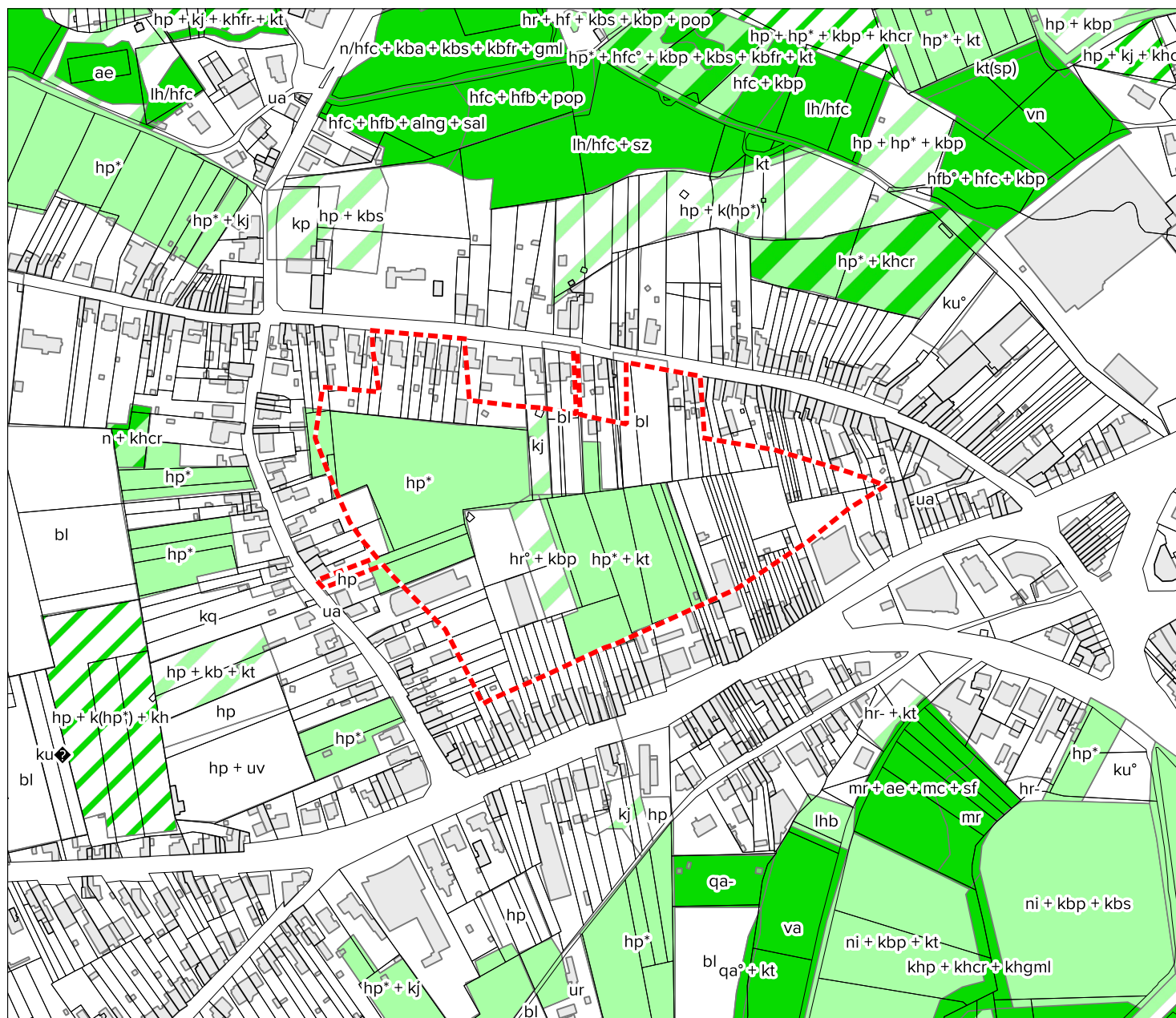


Stadsbestuur Ninove
Centrumlaan 100
9400 NINOVE

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteeuweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM








RUP BOVENHOEKSTRAAT




BUURT- EN VOETWEGEN

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

BUURT- EN VOETWEGEN

-  buurtweg (c) met nummer
-  voetweg (s) met nummer
-  buurtwegwijziging

- A - afgeschaff
- PA - deel afgeschaff bij verplaatsing
- PN - nieuw deel bij verplaatsing

0 50 100 150 m

Schaal: 1/5000



Bron onderlegger: GRB, AGIV (maart 2019)

Bron: GDI - Vlaanderen

Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



Stadsbestuur Ninove
Centrumlaan 100
9400 NINOVE

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteeuweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

8

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

8.1 STERKTES EN ZWAKTES

STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none">➤ Binnengebied als groene long voor randstedelijke woonzone➤ Ligging binnen afbakening kleinstedelijk gebied Ninove➤ Goede bereikbaarheid van het plangebied met gemotoriseerd verkeer➤ Recreatiepool die het binnengebied oplaadt	<ul style="list-style-type: none">➤ Nagenoeg geen interne tragewegenstructuur in het binnengebied, en al zeker geen met verbindende functie➤ Afwezigheid van fietsinfrastructuur rondom het plangebied➤ Versnipperde eigendomsstructuur beperkt ontwikkelingskansen als aaneengesloten, toegankelijk groengebied

8.2 VISIE

De stad Ninove wenst het woonuitbreidingsgebied te herbestemmen als gemengd openruimtegebied zodat het gebied blijvend een rol kan vervullen als groengebied op stadsdeelniveau. Het groengebied behoudt hierbij haar private karakter, maar wordt doorwaadbaar gemaakt voor traag verkeer. Langs de zijde van de Outerstraat wordt de bestaande losweg tussen huisnummer 124 en 126 hiervoor ingezet. In de Bovenhoekstraat wordt een nieuw tracé gecreëerd rechts van huisnummer 33 dat via het terrein van Online Fitness aansluiting vindt bij de bestaande losweg richting Outerstraat. Voetgangers en fietsers kunnen op die manier het binnengebied als veilige en aangename doorsteek gebruiken. Daarnaast worden mogelijkheden voor Online Fitness geboden, rekening houdende met de ruimtelijk inpasbaarheid van deze activiteit in het groengebied. Tijdens de eerste raadpleging van het RUP maakte Garage Schockaert, gehuisvest op Brakelsesteenweg 55 eveneens haar wensen over voor het beperkt uitbreiden van de activiteiten. Deze vraag werd onderzocht en de stad acht het opportuun (deels) tegemoet te komen aan de vraag van het bedrijf, mits de nodige randvoorwaarden teneinde landschappelijke inpassing te garanderen en mits het voorzien van een uitdoofbeleid na stopzetting van de activiteiten. Ten slotte wordt het woonlint langsheen de Outerstraat hersteld.

8.2.1 GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED

Het binnengebied wordt in hoofdzaak herbestemd als gemengd openruimtegebied. In het gemengd openruimtegebied zijn natuurbehoud en -educatie, bosbouw, landschapszorg en landbouw nevensgeschikte functies. Bovendien is het gebied in principe bouwvrij. Dat moet toelaten om de rol van groengebied op stadsdeelniveau zo goed mogelijk op te kunnen nemen. Er wordt hierbij gestreefd naar een uitbouw van de bestaande groenstructuren, zonder in concurrentie te treden met de aanwezige (beperkte) landbouwactiviteiten (grasland en akkerland) in het noorden van

het binnengebied. Recreatief medegebruik is toegestaan wat impliceert dat bijvoorbeeld het creëren van speelweides of -bossen mogelijk is. Zoals gezegd, is het gebied in principe bouwvrij. In uitzondering hierop kan wel kleinschalige infrastructuur worden aangebracht in functie van landbouw of hobbylandbouw of gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor natuureducatie of recreatief medegebruik. Concreet kunnen bijvoorbeeld paden voor niet-gemotoriseerd verkeer aangelegd worden en beperkte infrastructuur zoals schuilhokken voor dieren of informatieborden, speeltuigen en zitbanken.

Voor zowel het bedrijf Online Fitness als voor het bedrijf garage Schockaert worden afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften en bijhorende ruimtelijke contouren voorzien. Een zone voor dagrecreatie geeft richting aan de langetermijnplannen voor de percelen en gebouwen van Online Fitness. Het afgeleverde planologische attest geldt daarbij als basis. Een zone voor bedrijvigheid biedt perspectieven aan de bestaande garage Schockaert die in het zuidwesten aan het plangebied grenst.

8.2.2 ONLINE FITNESS

Het bedrijf Online Fitness krijgt uitbreidingsmogelijkheden zoals reeds bevestigd in het planologisch attest, maar waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke inpassing in de groene omgeving. Ten opzichte van de situatie bij aanvraag van het planologisch attest heeft de eigenaar van het bedrijf enkele bijkomende gronden rond de bestaande bedrijfssite verworven. Dit biedt de potentie om de landschappelijke integratie van deze ontwikkeling in het groene binnengebied te verhogen. Door de uitbreiding van de parking niet achter de bestaande loods – en dus dieper in het binnengebied – te voorzien, maar wel langs de noordzijde van het bestaande gebouw, meer in de nabijheid van het bebouwde lint langsheen de Bovenhoekstraat, wordt het groene karakter van het binnengebied beter gevrijwaard. Waar de parking/ontsluiting van het bedrijf grenst aan een activiteit die anders is dan ‘dagrecreatie’, dient een dens en voldoende hoog groenscherm gerealiseerd te worden dat de activiteiten visueel buffert naar

de omgeving. Langs de overige zijden dient een landschappelijke inkleding van de activiteiten voorzien te worden om de verenigbaarheid van de activiteiten en het gemengd openruimtegebied te garanderen. De zone biedt plaats aan geluidsarme dagrecreatie. Verblijfsrecreatie en lawaaiërende (gemotoriseerde) activiteiten zijn er niet toegelaten.

Om het binnengebied doorwaadbaar te maken voor traag verkeer wordt langs de noordzijde van de zone voor dagrecreatie een indicatieve aanduiding van een tracé voor voetgangers en fietsers voorzien. Dit tracé dient logisch en functioneel te zijn. Hier wordt een veilige en aangename verbinding tussen Outerstraat en Bovenhoekstraat gecreëerd. De juridisch bestaande, maar in de praktijk verdwenen voetweg nr. 92 wordt deels opgeheven, deels verplaatst en verbreed.

Figuur 11 Impressies van de langetermijnontwikkeling Online Fitness





8.2.3 GARAGE SCHOCKAERT

De werkplaatsen en de toonzaal van Garage Schockaert zijn sinds 2011 gevestigd op de huidige locatie op de Brakelsesteenweg 55. Deze locatie vormt een uitbreiding van de activiteiten die gedurende vier decennia in de Lebekestraat in Outer werden uitgeoefend. Op deze initiële locatie bevindt zich nog steeds de carrosserieafdeling van het bedrijf. Het bedrijf is gespecialiseerd in de herstelling en het onderhoud van wagens en de verkoop van nieuwe en tweedehandswagens.

In 2011 stelde het bedrijf 7 werknemers tewerk op de site. Dit is uitgegroeid tot 15 werknemers vandaag. Het bedrijf genereert een aanzienlijke verkeersstroom: dagelijks worden gemiddeld een 33-tal aankomende verkeersbewegingen gegenereerd door klanten, 15 door personeel en een 7-tal door leveranciers. Gelet op de rechtstreekse aansluiting van het bedrijf op de Brakelsesteenweg, levert dit geen problemen op naar verkeersoverlast. Algemeen beschouwd kan gesteld worden dat het bedrijf zich op vandaag goed heeft weten in te bedden in de omgeving.

Het bedrijf, gelegen in woongebied, denkt na over het uitbreiden van haar bestaande werking, maar loopt tegen haar planologische limieten op het huidige perceel. In 2015 werd de woning Brakelsesteenweg 47 aangekocht. Na sloop ervan werd het terrein ingericht als parking voor het stallen van voertuigen. Recent werden ook de percelen 1757T en 1759E2 in het binnengebied verworven, alsook perceel 1760D4 dat zich rechts van het bedrijfsgebouw bevindt.

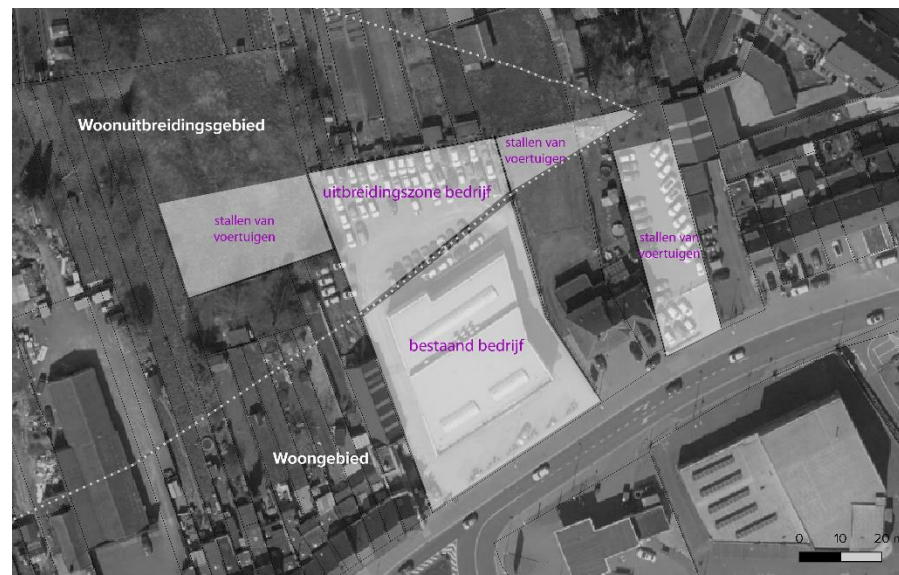
Op korte termijn wenst het bedrijf een uitbreiding van de werkplaatsen te realiseren en dit in eerste instantie achter de bestaande bedrijfsgebouwen, momenteel verhard in functie van het stallen van voertuigen. De gestalde voertuigen zouden op hun beurt dan kunnen gestationeerd worden op het aanpalende perceel rechts van het bedrijfsperceel en op de aanpalende percelen in het binnengebied die eigendom zijn van het bedrijf. Omwille van de ligging in woonuitbreidingsgebied is deze visie vandaag niet vergunbaar.

Het onderkennen van de vraag tot uitbreiden binnen het lopende planningsproces, moet toelaten de zoektocht naar efficiëntie op een kwalitatieve manier te ondersteunen in het bestaande weefsel. Zo kan aangestuurd worden op een ruimtegebruik dat zoveel mogelijk in overeenstemming is met de opbouw van het binnengebied; een eventuele uitbreiding past meer richting randen van het binnengebied dan wel in de richting van het centrale open deel van het binnengebied.

Het afwegingskader dat het GRS biedt voor zonevreemde bedrijvigheid dient als richtsnoer voor de afweging van (momenteel zonevreemde) uitbreidingen van bestaande bedrijven. Volgens deze visie worden uitbreidingen bepaald door de draagkracht van het gebied en de inpasbaarheid in de omgeving waarbij de toegelaten activiteiten beperkt worden.

De stad kan akkoord gaan met een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen op het bestaande bedrijfsperceel. Ook het achterste deel van de rechts aanpalende percelen kunnen ingezet worden als ruimte voor bedrijvigheid, maar hier kunnen geen gebouwen opgetrokken worden, enkel stalling van voertuigen in open lucht is hier toegestaan. Ook in het binnengebied kunnen

geenzins bouwmogelijkheden gecreëerd worden. Het gedeelte van het perceel 1759E2 dat rechtstreeks aansluit op het bestaande bedrijfsperceel kan wel ingezet worden voor het stallen van voertuigen. Om de integratie van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving te optimaliseren, dienen de uitbreidingen zo compact mogelijk te gebeuren rondom de bestaande bedrijfssite en dienen nieuwe bedrijfsactiviteiten adequaat gebufferd te worden naar de omgeving.



Figuur 12 **Uitbreidingsmogelijkheden garage Schockaert**



Figuur 13 Samenvatting van de gewenste ruimtelijke structuur

9

WATERTOETS

- KAART OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN 2017
- KAART INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN
- KAART GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
- KAART EROSIEGEVOELIGE PERCELEN 2018
- KAART HELLINGENKAART

9.1 INLEIDING

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (BS 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

"Art. 8. § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten

op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Artikel 8 § 5 van het decreet integraal waterbeleid stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen onderworpen dienen te worden aan de watertoets.

9.2 TOETSING

Het plangebied behoort tot het Denderbekken. De watertoetskaarten geven voor het plangebied de in Tabel 3 opgenomen aspecten weer.

Tabel 3 Watertoets

THEMATISCHE KAART	PLANGEBIED
Waterlopen	Molenbeek (O5125) ten noorden van het plangebied
Overstromingsgevoeligheid (2017)	Niet overstromingsgevoelig
Infiltratiegevoeligheid	Niet infiltratiegevoelig
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Matig gevoelig
Erosiegevoelige percelen (2018)	Zeer laag
Hellingen	Zeer beperkt
Winterbed	Neen

Watergevoelig openruimtegebied	Neen
--------------------------------	------

9.2.1 BEOORDELING VAN DE EFFECTEN OP HET WATERSYSTEEM

9.2.1.1 WIJZIGING VAN HET OVERSTROMINGSREGIME

Door het RUP zullen beperkte mogelijkheden tot bijkomende bebouwing en verharding ontstaan. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient te worden nageleefd. Rekening houdende met deze stedenbouwkundige verordening die ook van toepassing is op de werken die in verdere uitvoering van het ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen uitgevoerd worden, zal de mogelijke impact op de waterhuishouding beperkt blijven.

9.2.1.2 WIJZIGING VAN DE INFILTRATIE- EN AFSTROMINGSHOEVEELHEID

De kaart met infiltratiegevoelige gebieden toont aan dat het plangebied niet infiltratiegevoelig is. Dit wil zeggen dat de bodem het hemelwater niet goed laat infiltreren.

Voorliggend RUP maakt beperkte bijkomende bebouwing en verharding mogelijk waardoor de infiltratie- en afstromingshoeveelheid van hemelwater kan wijzigen. Om mogelijke effecten ten gevolge van het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan op het watersysteem te verhelpen, dienen een aantal maatregelen genomen te worden:

- Stedenbouwkundige aanvragen na inwerkingtreding van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan dienen minstens te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Prioriteit dient daarbij uit te gaan naar hergebruik van hemelwater (bijvoorbeeld

sanitair) en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

- Vanuit de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen wordt aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m², bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Zo worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/watertoets.html>);
- Het gebruik van waterdoorlatende materialen wordt aangemoedigd, tenzij dit om functionele of praktische redenen niet aangewezen is of vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.
- Waterdoorlatende materialen moeten geplaatst worden op een waterdoorlatende funderingslaag.
- Bij de waterdoorlatende verhardingen moet infiltratie mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of zonder afvoergoten aan te leggen en door opstaande randen te voorzien die het versneld afstromen beletten.
- Indien de waterdoorlatende verhardingen niet kunnen aangelegd worden volgens de bovenstaande voorwaarden dan moeten deze verhardingen beschouwd worden als normale verharde oppervlakken waarvan het hemelwater moet afgevoerd worden naar de infiltratiezones.

9.2.1.3 WIJZIGEN VAN HET EROSIEGEDRAG

Het plangebied is niet erosiegevoelig. Het voorliggend RUP maakt geen ingrepen mogelijk die het erosiegedrag sterk zullen wijzigen. Het gebied

behoudt grotendeels de groene invulling zoals die vandaag ook aanwezig is, waardoor weinig effecten op het erosiegedrag wordt verwacht.

9.2.1.4 WIJZIGING VAN DE GRONDWATERSTROMING

Met grondwaterstroming wordt de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming van kwel bedoeld. Voor de watertoets is de ondiepe grondwaterstroming van belang. Deze stroming kan immers beïnvloed of verstoord worden door ondergrondse constructies.

Het plangebied is gelegen in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstroming. Voor dit type geldt dat ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m tot nadelige effecten kan leiden. Gelet op de geplande invulling van het gebied, kan worden aangenomen deze grenzen niet overschreden zullen worden. Indien dit toch zou gebeuren, dient bij de vergunningsaanvraag aangetoond te worden dat er zich geen significant negatieve effecten zullen voordoen.

9.2.1.5 WIJZIGING VAN HET OPPERVLAKTE- EN GRONDWATER

Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone in het kader van een grondwaterwinning. De discipline grond- en oppervlaktewater valt uiteen in twee subdisciplines, namelijk de grond- en oppervlaktewaterhuishouding en de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.

9.2.1.5.1 Wijziging van de grond- en oppervlaktewaterhuishouding

Volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA) maakt het plangebied deel uit van het Denderbekken.

Er kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP kan resulteren in een beperkte toename aan bebouwing en verhardingen. De nodige maatregelen dienen dan ook genomen te worden om het afvloeiend hemelwater op te vangen, te hergebruiken, te infiltreren of in laatste instantie vertraagd af te voeren. Prioriteit gaat naar het hergebruik boven infiltratie en pas dan buffering met vertraagde afvoer. Indien de nodige maatregelen worden genomen zoals voorzien in de vigerende wetgeving, kan er gesteld worden

dat er geen sprake zal zijn van een negatief effect op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding.

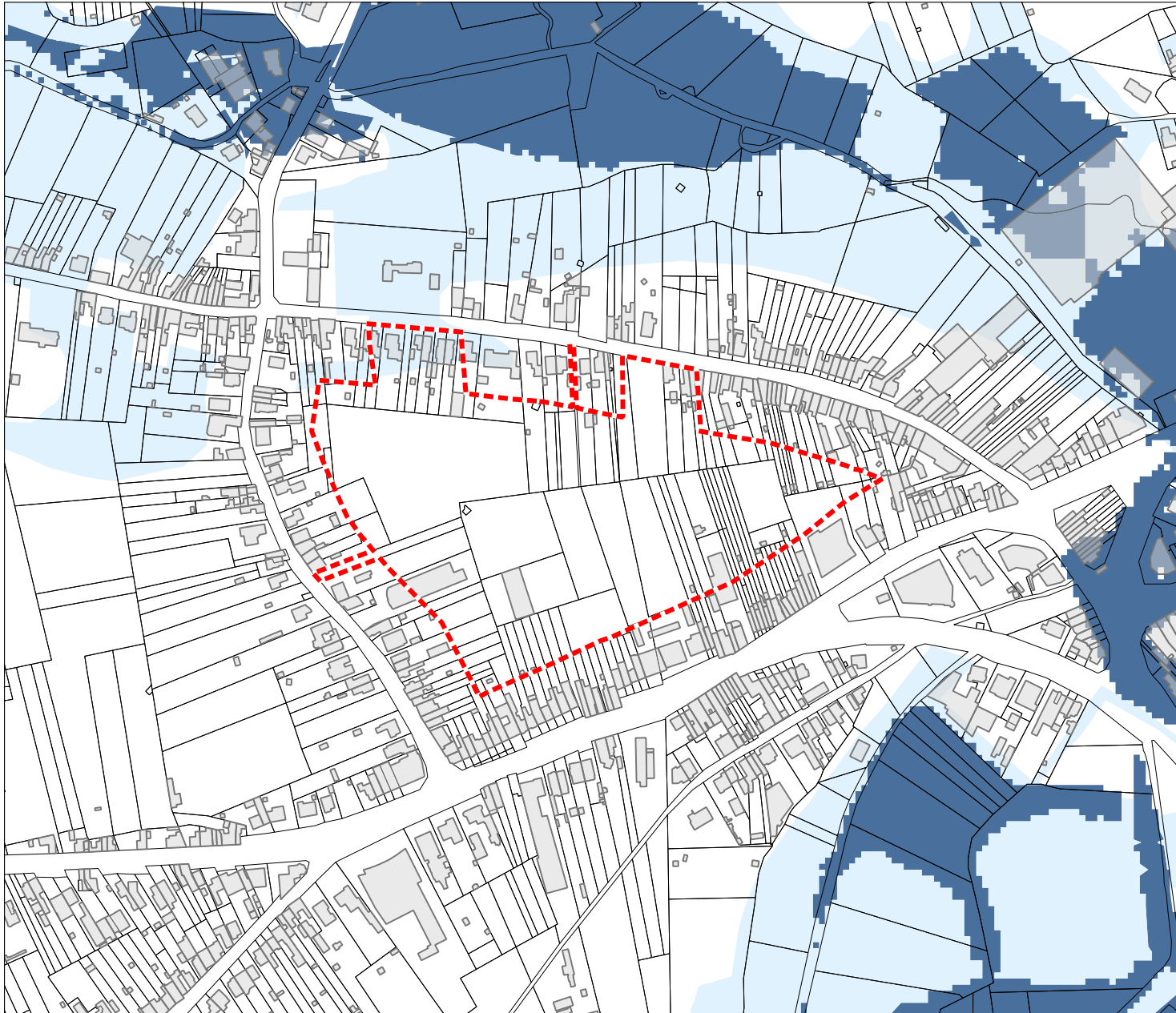
9.2.1.5.2 Wijziging van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied. Er kan verwacht worden dat de bestemming van het RUP geen activiteiten zullen voortbrengen die een significante invloed hebben op de kwaliteit van het watersysteem.

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) is het plangebied grotendeels opgenomen in centraal gebied wat impliceert dat aangesloten kan worden op bestaande riolering die op zijn beurt is aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie.

9.2.2 CONCLUSIE

De gevolgen van het RUP 'Bovenhoekstraat' op de waterhuishouding zullen zeer beperkt zijn. Er kan gesteld worden dat voorliggend plan geen significante nadelige effecten zal hebben op het watersysteem, mits rekening wordt gehouden met de vigerende wetgeving.






RUP BOVENHOEKSTRAAT




OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN 2017

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID

-  niet overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig

0 50 100 150 m

Schaal: 1/5000



Bron onderlegger: GRB, AGIV (maart 2019)

Bron: GDI - Vlaanderen

Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

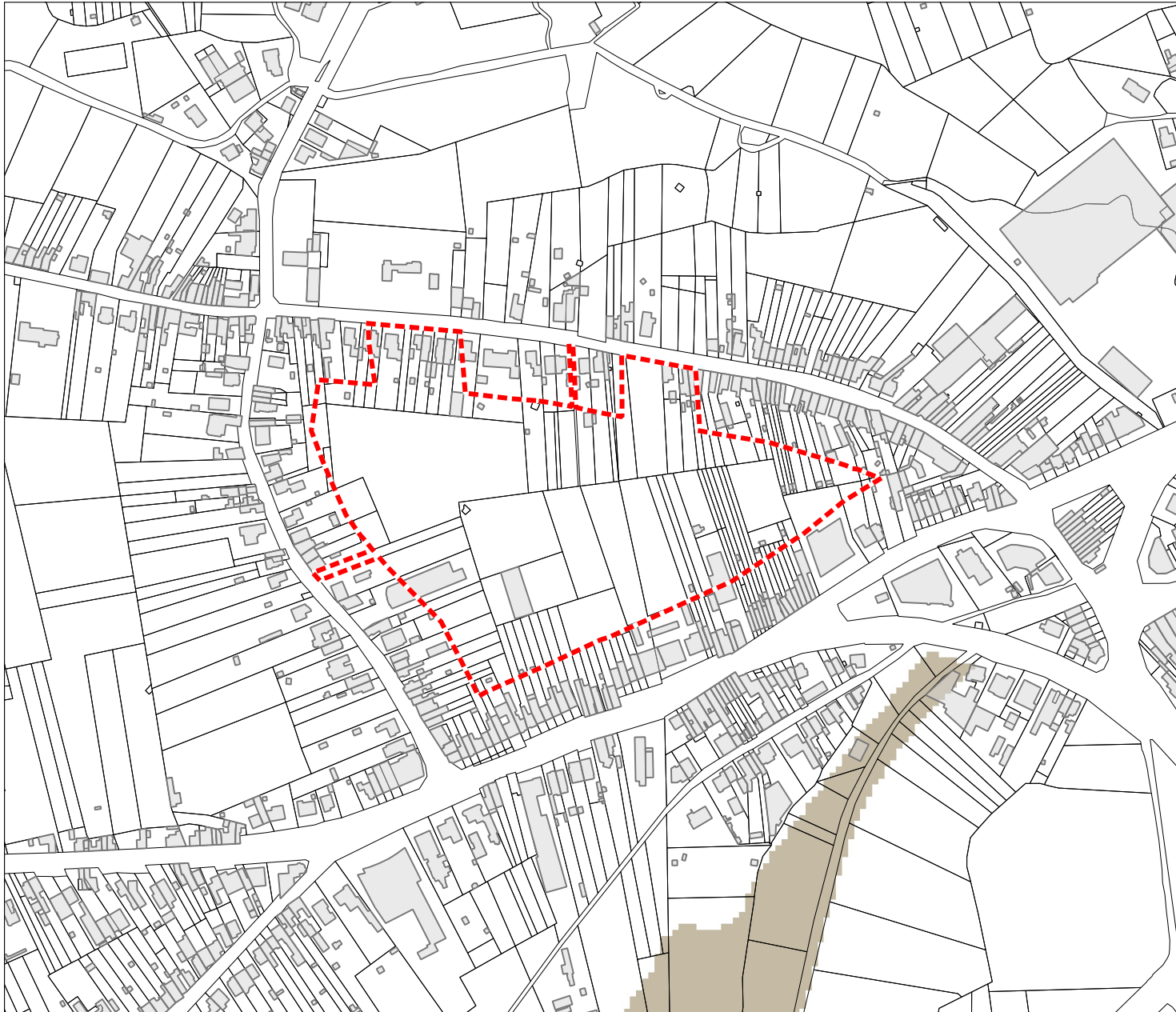


Stadsbestuur Ninove
Centrumlaan 100
9400 NINOVE

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteeuweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM






RUP BOVENHOEKSTRAAT



INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

INFILTRATIEGEVOELIGHEID

-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig

0 50 100 150 m

Schaal: 1/5000



Bron onderlegger: GRB, AGIV (maart 2019)

Bron: GDI - Vlaanderen

Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

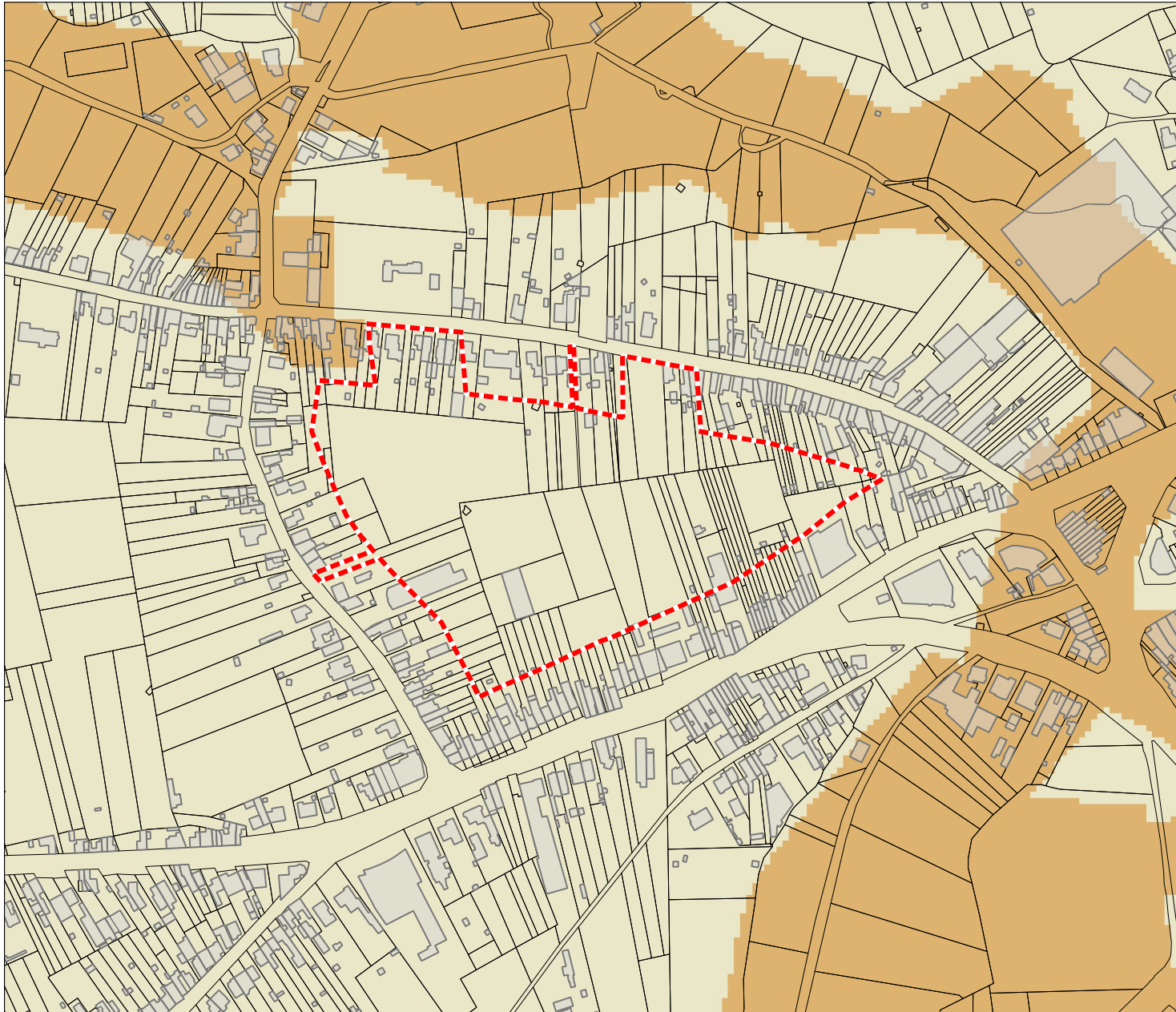


Stadsbestuur Ninove
Centrumlaan 100
9400 NINOVE

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteeuweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM






RUP BOVENHOEKSTRAAT

GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGHEID

-  matig gevoelig
-  zeer gevoelig

0 50 100 150 m

Schaal: 1/5000



Bron onderlegger: GRB, AGIV (maart 2019)

Bron: GDI - Vlaanderen

Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



Stadsbestuur Ninove
Centrumlaan 100
9400 NINOVE

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteeuweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM






RUP BOVENHOEKSTRAAT



EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

LEGENDE


REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

EROSIEGEVOELIGHEID

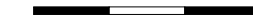
-  niet erosiegevoelig
-  erosiegevoelig

WATERLOPEN

-  atlas der waterlopen

S.253 - naam

0 50 100 150 m



Schaal: 1/5000



Bron onderlegger: GRB, AGIV (maart 2019)

Bron: GDI - Vlaanderen

Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

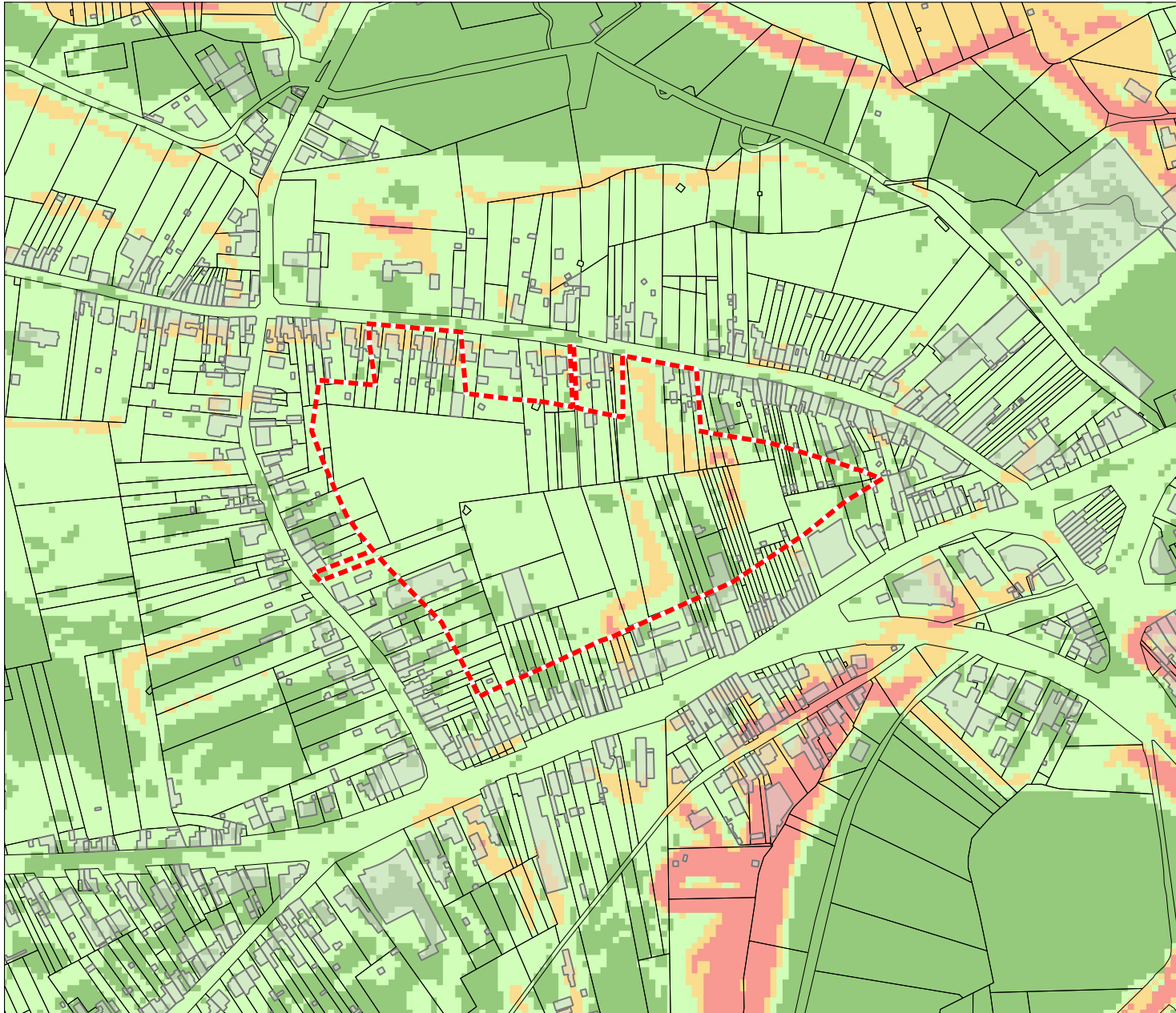


Stadsbestuur Ninove
Centrumlaan 100
9400 NINOVE

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM






RUP BOVENHOEKSTRAAT





HELLINGENKAART

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

HELLINGEN

-  < 0.5%
-  0.5 - 5%
-  5 - 10%
-  > 10%

0 50 100 150 m

Schaal: 1/5000



Bron onderlegger: GRB, AGIV (maart 2019)

Bron: GDI - Vlaanderen

Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



Stadsbestuur Ninove
Centrumlaan 100
9400 NINOVE

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteeuweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

10 BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

10.1 INLEIDING

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen. Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportage-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer (in casu de stad Ninove) een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) volgen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een screeningsnota of verzoek tot raadpleging op waarin wordt nagegaan of een plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Op 1 juli 2016 bekrachtigde de Vlaamse Regering een nieuw decreet waardoor de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Overeenkomstig artikel 2.2.1. §1 gaat het om een geïntegreerd planningsproces: de effectbeoordelingen worden tijdens het ruimtelijk planningsproces procedureel en inhoudelijk geïntegreerd in hetzelfde proces. De integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

In de startnota wordt de beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan gemaakt. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt:

- ▶ in voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
- ▶ in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
- ▶ een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

10.2 ONDERZOEK TOT SCREENINGSPLICHT

Bij dit onderzoek tot screeningsplicht wordt nagegaan of het plan al dan niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen twee groepen van plannen en programma's:

Groep A

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan, die tegelijkertijd:

- betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (een RUP voldoet per definitie aan deze voorwaarde);
- een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor één of meerdere projecten die worden opgesomd in bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004;
- een kader vormen voor projecten die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

Het RUP omvat mogelijk functies of activiteiten die het kader vormen voor vergunningen aangaande projecten opgesomd in bijlage III, meer bepaald onder rubriek 10b 'Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)'.

Het RUP regelt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau waardoor niet voldaan is aan alle bovenvermelde voorwaarden. Het betreft de herbestemming van een woonuitbreidingsgebied van ± 8,16 ha. Deze oppervlakte bedraagt 0,0011% van de totale oppervlakte van het grondgebied van de stad Ninove. De geplande activiteiten worden geacht het lokale karakter niet te overschrijden.

Groep B

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is. Een passende beoordeling moet worden opgemaakt wanneer aan volgende voorwaarden is voldaan:

- Het voorgenomen plan heeft niet te maken met het beheer van een speciale beschermingszone (SBZ).

- Op basis van de voortoets kan een betekenisvolle aantasting van de beschermde habitats of soorten uit de SBZ niet worden uitgesloten.
- Het gaat niet om een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging.

De meest nabije SBZ bevindt zich op 4 km in vogelvlucht van het plangebied. Het betreft een onderdeel van de Bossen van de Vlaamse Ardennen en Zuidvlaamse bossen. Gelet op de aard van het RUP en de afstand tot de SBZ, zal het RUP geen directe noch indirecte impact hebben op dit gebied. Het RUP regelt een klein gebied op lokaal niveau zoals hierboven gemotiveerd. Geconcludeerd wordt dat er geen passende beoordeling vereist is.

10.2.1 CONCLUSIE

Het onderzoek tot screeningsplicht heeft uitgewezen dat voor dit RUP geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk is. Het RUP vormt weliswaar mogelijk het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004, maar het RUP regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en is bijgevolg screeningsgerechtigd.

10.3 PLAN-MER-SCREENING NAAR AANLEIDING VAN PLANOLOGISCH ATTEST

Naar aanleiding van de aanvraag van het planologisch attest van het bedrijf Online Fitness werd reeds een plan-mer-screeningsnota opgemaakt waarin werd aangetoond dat er specifiek voor de uitbreiding van het bedrijf geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Dit screeningsdossier is terug te vinden op www.lne.be/mer-dossierdatabank en heeft als dossiercode SCRPL17262. Op 25 januari 2018 besliste de dienst MER dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijk negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER bijgevolg niet nodig is.

De contour van het RUP is echter groter dan de contour van het planologisch attest. Naast het bestendigen van de uitbreiding van het bedrijf bestaat de

doelstelling van het RUP in het herbestemmen van het woonuitbreidingsgebied naar groengebied waarbij in grote mate de bestaande toestand planologisch wordt bestendigd. Daarnaast worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd voor de garage Schockaert. In dit hoofdstuk wordt geargumenteed dat ook voor de totaliteit van het RUP geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

10.4 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE

10.4.1 REFERENTIESITUATIE

De referentiesituatie is de toestand van het milieu die als vergelijkingsbasis dient voor het beschrijven en beoordelen van de impact van een plan of project. Als referentiesituatie wordt de bestaande feitelijke toestand van het plangebied beschouwd die besproken wordt in Hoofdstuk 3 van deze nota.

Teneinde de bijkomende milieueffecten van de voorgenomen activiteiten in te schatten wordt uitgegaan van zowel de huidige feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand (de bestemming woonuitbreidingsgebied).

10.4.2 PLANONDERDELEN

Een planonderdeel is een gedeelte van het grafisch plan van het RUP waarvoor het volgende geldt:

- Het verschil tussen de mogelijkheden van het geldende verordenende plan en de mogelijkheden van het voorgenomen plan is voor heel het planonderdeel gelijk;
- de verhouding tussen de bestaande toestand en de mogelijkheden uit het voorgenomen RUP is voor heel het planonderdeel gelijk.

Er kunnen vier planonderdelen onderscheiden worden, namelijk:

1. herbestemming van het grootste deel van het woonuitbreidingsgebied naar openruimtegebied;

2. herbestemming van een deel van het woonuitbreidingsgebied naar zone voor recreatie;
3. herbestemming van een deel van het woonuitbreidingsgebied naar zone voor wonen;
4. herbestemming van een deel van het woonuitbreidingsgebied naar zone voor bedrijvigheid.



Figuur 14 Aanduiding planonderdelen

Zoals geargumenteed bij paragraaf 10.3 van deze nota werd voor planonderdeel 2 (herbestemming naar recreatiefunctie) reeds aangetoond dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Onderdeel 3 bestaat uit twee deelzones. De westelijke zone betreft een bestendig van de bestaande toestand, dus hier zijn geen milieueffecten te verwachten. De oostelijke zone betreft de herbestemming van het deel van het woonuitbreidingsgebied dat gelegen is aan de Outerstraat, maar vandaag nog niet ontwikkeld is, naar woongebied. De juridische mogelijkheden van dit terrein wijzigen hier nagenoeg niet gezien woonuitbreidingsgebied vandaag reeds ontwikkeld kan worden voor

woning, zij het onder bepaalde voorwaarden die door de herbestemming wegvallen. Ook voor dit onderdeel zijn bijgevolg geen milieueffecten te verwachten ten gevolge van het planinitiatief. Onderdeel 1 betreft de herbestemming van woonuitbreidingsgebied naar openruimtegebied. De te verwachten milieueffecten zullen voornamelijk positief zijn gezien de ontwikkelingsmogelijkheden sterk worden ingeperkt ten gevolge van het planinitiatief. Onderdeel 4, de uitbreiding van het bestaande bedrijf, betreft een relatief kleine zone waardoor ook hier de milieueffecten beperkt zijn. Waar relevant wordt het onderscheid gemaakt tussen de verschillende planonderdelen.

10.4.3 INSCHATTING VAN DE GRADATIE VAN DE IMPACT

Om de impact van het voorgenomen plan te kunnen omschrijven, moet er nagegaan worden in welke mate het voorgenomen plan verschilt van het geldende plan en op welke wijze er omgegaan wordt met de bestaande toestand. De mate waarin het voorgenomen plan afwijkt, heeft een invloed op de wijze waarop de bespreking van de mogelijke milieueffecten moet gebeuren. Er worden drie gradaties onderscheiden:

1. Het voorgenomen plan heeft vermoedelijk **geen milieueffecten**. Hierbij volstaat een algemene bespreking van de verhouding tussen het geldende plan en het voorgenomen plan.
2. Het voorgenomen plan heeft **milieueffecten die vermoedelijk niet significant** zijn. Hierbij is een meer uitgebreide bespreking van de verhouding tussen het geldend plan, het voorgenomen plan en de bestaande toestand als referentietoestand gewenst.
3. Het voorgenomen plan heeft **milieueffecten die significant** kunnen zijn. Hierbij is een bespreking gewenst van de verhouding tussen het geldend plan, het voorgenomen plan en de bestaande toestand als referentietoestand gewenst en dit per milieudiscipline om aan te tonen dat er geen vermoeden is van significante milieueffecten.

Aan de hand van de drie onderstaande indicatoren wordt bepaald in welke mate het voorgenomen plan afwijkt van het geldende plan of de bestaande toestand:

- Activiteiten: de mate waarin het voorgenomen plan andere activiteiten stedenbouwkundig vergunbaar maakt ten opzichte van het vandaag geldende plan;
- bodemafdekking: de mate waarin het voorgenomen plan een wijziging toelaat van de bodemafdekking ten opzichte van het vandaag geldende plan;
- bestaande toestand: de mate waarop het voorgenomen plan louter een bestending is van de huidige stedenbouwkundige vergunde of vergund geachte toestand.

Tabel 4 Indicatoren inschatting van de gradatie van de impact van het RUP

	VERWACHTE MILIEUIMPACT	ACTIVITEITEN	BODEM-AFDEKKING	BESTAANDE TOESTAND
0	Geen impact	er worden geen andere activiteiten stedenbouwkundig vergunbaar gemaakt	er wordt geen wijziging van de totale bodemafdekking voorzien	het voorgenomen plan heeft enkel tot doel de bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand te bevestigen

1	Bepaalde impact	er worden andere activiteiten stedenbouwkundig vergunbaar maar deze sluiten ofwel nauw aan bij de huidige vergunbare activiteiten of houden enkel de uitsluiting van bepaalde activiteiten in	er worden wijzigingen voorzien in de totale bodemafdekking, maar deze is ofwel niet omvangrijk in oppervlak, of stelt enkel een beperking van de totale bodemafdekking t.o.v. het geldend plan voor	het voorgenomen plan heeft tot doel de bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand te bevestigen, en laat ook bijkomende ontwikkelingen toe die nauw aansluiten bij de bestaande toestand
2	Impact	de toegelaten activiteiten zijn grondig verschillend tussen het voorgenomen plan en het geldend plan	de totale bodemafdekking neemt toe met een grote oppervlakte	het voorgenomen plan heeft tot doel om de bestaande stedenbouwkundige vergunde of vergund geachte toestand te verwijderen

Voor voorliggend RUP ziet deze inschatting er als volgt uit:

Tabel 5 **Inschatting van de gradatie van de impact van het RUP**

PLAN-ONDERDEEL	ACTIVITEITEN	BODEM-AFDEKKING	BESTAANDE TOESTAND
RUP	1	1	1

Uit bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan mogelijk **milieueffecten** genereert die **significant** kunnen zijn. Hierbij is een bespreking gewenst van de verhouding tussen het geldend plan, het voorgenomen plan en de bestaande toestand als referentietoestand gewenst en dit per milieudiscipline om aan te tonen dat er geen vermoeden is van significante milieueffecten.

10.5 **AANDACHTSPUNTEN VANUIT DE HUIDIGE TOESTAND VAN HET MILIEU**

De elementen die de huidige toestand van het milieu in en rond het plangebied bepalen, zijn reeds besproken in voorgaande hoofdstukken. Op basis van dit onderzoek en gelet op de doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van dit RUP zijn er geen aandachtspunten die in rekening gebracht moeten worden bij het beschrijven en onderzoek van de mogelijke milieueffecten.

10.6 **BESCHRIJVING EN BEOORDELING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN PER DISCIPLINE**

De mogelijke effecten voor de verschillende disciplines worden als volgt beoordeeld:

Tabel 6 **Beoordeling mogelijke milieueffecten**

CODE	BEOORDELING
/	Niet relevant
G	Geen effect of een zeer minimaal effect
NN	Aanzienlijk negatief effect
N	Negatief effect
P	Positief effect
PP	Aanzienlijk positief effect

Onderstaande tabel dient in samenhang gelezen te worden met de beschrijving van de referentiesituatie (bestaande feitelijke toestand, zie hoofdstuk 3 en het nulalternatief (bestaande juridische toestand, zie hoofdstuk 6) en het daarbij behorende kaartmateriaal.

Tabel 7 Mogelijke milieueffecten

BODEM	
Beschrijving van de bestaande feitelijke (referentiesituatie) en huidige planologische situatie (nulalternatief)	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ De bodem van het plangebied bestaat volgens de bodemkaart uitdroge leem. Langsheen de randen is de bodem antropogeen verstoord door bebouwing. ➤ Het plangebied omvat geen waardevolle bodems volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen. ➤ Bij OVAM zijn volgende gegevens aangaande bodemverontreiniging in dit plangebied gekend: oriënterende bodemonderzoeken nrs. 28221, 33421, 82903; eindevaluatieonderzoek nr. 16345. 	
Effectbeschrijving en – beoordeling t.o.v. de bestaande feitelijke en huidige planologische situatie	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ De ontwikkelingen die dit RUP mogelijk maken, brengen weinig tot geen grote reliëfwijzigingen met zich mee. ➤ Ten opzichte van de huidige planologische situatie worden de mogelijkheden tot bodemafdekking sterk ingeperkt. ➤ Binnen het RUP worden geen activiteiten toegelaten die aanleiding kunnen geven tot bodemverontreiniging en bodemerosie. ➤ Eventuele ruimtelijke uitbreidingen van de activiteiten van garage Schockaert (planonderdeel 4) dienen te voldoen aan vigerende sectorale wetgeving inzake milieu. ➤ Het plan heeft geen betrekking op de energie- of grondstoffenvoorraden. 	G
WATER	
Beschrijving van de bestaande feitelijke (referentiesituatie) en huidige planologische situatie (nulalternatief)	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Binnen het plangebied zijn er geen waterlopen aanwezig. ➤ Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied ➤ Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermingszone voor grondwaterwinning. 	

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Voor een volledig overzicht van de referentiesituatie en de kaart van de watertoets wordt verwezen naar hoofdstuk 9 'Watertoets'. 	
Effectbeschrijving en – beoordeling t.o.v. de bestaande feitelijke en huidige planologische situatie	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ De mogelijke effecten en maatregelen van het RUP worden beschreven in 9.2.1 'Beoordeling van de effecten op het watersysteem'. De gevolgen van het RUP 'Bovenhoekstraat' op de waterhuishouding zullen zeer beperkt zijn. Er kan gesteld worden dat voorliggend plan geen significante nadelige effecten zal hebben op het watersysteem, mits rekening gehouden wordt met de vigerende wetgeving. 	G
Er zijn vanuit de discipline water geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.	

FAUNA, FLORA EN BIODIVERSITEIT	
Beschrijving van de bestaande feitelijke (referentiesituatie) en huidige planologische situatie (nulalternatief)	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Het plangebied is deels biologisch waardevol, voornamelijk onder de vorm van permanent cultuurhistorisch grasland. ➤ Het plangebied is niet gelegen in of in de nabije omgeving van een VEN-gebied. ➤ Binnen het plangebied noch binnen de nabije omgeving ervan komen Vogel- of Habitatrichtlijngebieden voor. 	
Effectbeschrijving en – beoordeling t.o.v. de bestaande feitelijke en huidige planologische situatie	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ De vigerende sectorale wetgeving inzake natuur (o.a. Bosdecreet) blijft van toepassing. ➤ De herbestemming van het woonuitbreidingsgebied naar openruimtegebied (onderdeel 1) heeft een positief effect op dit aspect ten opzichte van de huidige planologische situatie waar het volledige gebied als woonontwikkeling aangewend kan worden. ➤ De uitbreiding van het bedrijf Schockaert gebeurt in biologisch minder waardevol gebied waardoor het effect zeer beperkt is. 	G

De realisatie van het RUP leidt niet tot significante effecten inzake fauna en flora en biodiversiteit.	
---	--

LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Beschrijving van de bestaande feitelijke (referentiesituatie) en huidige planologische situatie (nulalternatief)

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Binnen het plangebied is er geen gekend erfgoed aanwezig. ➤ Het plangebied betreft een binnengebied gevormd door de omliggende woonstraten Bovenhoekstraat, Outerstraat en Brakelsesteenweg. De straten betreffen dicht aaneengesloten woonlinten. Op enkele onbebouwde percelen na betreft het een gesloten bouwblok. ➤ Er zijn geen archeologische zones gelegen binnen het plangebied. 	
---	--

Effectbeschrijving en – beoordeling t.o.v. de bestaande feitelijke en huidige planologische situatie

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gelet op de afwezigheid van onroerend erfgoed zijn er geen effecten te verwachten voor deze discipline. ➤ De vigerende wetgeving inzake archeologie is van toepassing. ➤ Het landschap in het binnengebied wordt grotendeels gevrijwaard ten opzichte van een mogelijke woonontwikkeling conform de huidige planologische toestand. 	G
De realisatie van het RUP leidt niet tot significante effecten inzake landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.	

MOBILITEIT

Beschrijving van de bestaande feitelijke (referentiesituatie) en huidige planologische situatie (nulalternatief)

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Binnen het plangebied zijn er geen openbare wegen aanwezig, met uitzondering van één doodlopende voetweg. De aanpalende bedrijven ontsluiten enkel via de omliggende wegen. 	
---	--

Effectbeschrijving en – beoordeling t.o.v. de bestaande feitelijke en huidige planologische situatie

<ul style="list-style-type: none"> ➤ De uitbreidingsmogelijkheden die geboden worden ten gevolge van het planologisch attest zullen zorgen voor een extra verkeersgeneratie, maar de activiteiten zijn niet van dergelijke schaal dat de capaciteit van huidige wegennet overschreden zou worden. De parkeerdruk ten gevolge van de activiteiten die mogelijk gemaakt zullen worden door het RUP, dient opgevangen te worden op eigen terrein (zie plan-mer-screeningsnota n.a.v. planologisch attest voor een uitgebreide analyse van de effecten). ➤ De bijkomende verkeersgeneratie ten gevolge van de uitbreidingsmogelijkheden die geboden worden aan garage Schockaert, zijn beperkt gezien het voornamelijk gaat over bijkomende stalling van voertuigen. Bovendien ontsluit de site rechtstreeks via de Brakelsesteenweg, een secundaire weg type II wat impliceert dat deze een verzamelende functie op regionaal niveau heeft. ➤ Ten opzichte van de bestaande planologische toestand waarbij woonontwikkeling mogelijk is, biedt een grotendeels groene invulling van het plangebied een verlaging van de verkeersdruk. 	G
De realisatie van het RUP leidt niet tot significante effecten inzake verkeer.	

GELUID, TRILLINGEN EN LICHT

Beschrijving van de bestaande feitelijke (referentiesituatie) en huidige planologische situatie (nulalternatief)

<ul style="list-style-type: none"> ➤ De geproduceerde geluiden, trillingen en verlichting zijn eigen aan de woonomgeving. 	
--	--

Effectbeschrijving en – beoordeling t.o.v. de bestaande feitelijke en huidige planologische situatie

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Het plan voorziet geen specifieke geluids- of trillingsproducerende activiteiten of functies. 	G
---	----------

<p>▼ Verlichting van eventuele activiteiten in het binnengebied dienen zo geconcentreerd te worden dat lichtverstrooiing wordt vermeden.</p>	
<p>De realisatie van het RUP leidt niet tot significante effecten inzake geluid, trillingen en licht.</p>	

MENS- EN GEZONDHEID EN VEILIGHEID	
<p>Beschrijving van de bestaande feitelijke (referentiesituatie) en huidige planologische situatie (nulalternatief)</p>	
<p>▼ Op het grondgebied van Ninove bevinden zich geen Seveso-bedrijven.</p>	
<p>Effectbeschrijving en – beoordeling t.o.v. de bestaande feitelijke en huidige planologische situatie</p>	
<p>▼ Het RUP vormt niet het kader voor nieuwe Seveso-bedrijven.</p> <p>▼ Noch ten opzichte van de bestaande, noch ten opzichte van de planologische toestand voorziet het RUP in activiteiten die gezien hun aard en omvang effecten zullen hebben op de gezondheid en veiligheid van de mens.</p>	G
<p>De realisatie van het RUP leidt niet tot significante effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens.</p>	

ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	
<p>Beschrijving van de bestaande feitelijke (referentiesituatie) en huidige planologische situatie (nulalternatief)</p>	
<p>▼ De verschillende planonderdelen hebben geen significante impact op de atmosfeer of het klimaat.</p>	
<p>Effectbeschrijving en – beoordeling t.o.v. de bestaande feitelijke en huidige planologische situatie</p>	
<p>▼ Het RUP voorziet geen activiteiten die een aanzienlijke invloed hebben op de atmosfeer of het klimaat.</p> <p>Het RUP voorziet activiteiten die gezien hun aard en omvang geen significante negatieve impact op de atmosfeer of het klimaat hebben.</p>	G

GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN	
<p>Beschrijving van de bestaande feitelijke (referentiesituatie) en huidige planologische situatie (nulalternatief)</p>	
<p>▼ Het plangebied van het RUP situeert zich binnen de grenzen van de stad Ninove op meer dan 2 km van de gemeentegrens.</p>	
<p>Effectbeschrijving en – beoordeling t.o.v. de bestaande feitelijke en huidige planologische situatie</p>	
<p>▼ Er worden geen grensoverschrijdende milieueffecten verwacht.</p> <p>Gezien de ligging en de aard van het RUP worden geen grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten verwacht.</p>	G

RUIMTELIJKE ORDENING	
<p>Beschrijving van de bestaande feitelijke (referentiesituatie) en huidige planologische situatie (nulalternatief)</p>	
<p>▼ Het woonuitbreidingsgebied Bovenhoekstraat is een woonuitbreidingsgebied binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove.</p>	
<p>Effectbeschrijving en – beoordeling t.o.v. de bestaande feitelijke en huidige planologische situatie</p>	
<p>▼ Het RUP is in overeenstemming met de principes van ruimtelijke structuurplanning op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau.</p> <p>De realisatie van het RUP leidt niet tot significante effecten inzake ruimtelijke ordening.</p>	G

10.7 CONCLUSIE

Er kan gesteld worden dat de voorgestelde planopties van het RUP op geen enkel vlak significant negatieve milieueffecten genereren. Het RUP valt volgens voorgaand effectenonderzoek bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 17 april 2007.

11 OVERIGE DECRE- TALE BEPALINGEN

11.1 RVR-TOETS

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds.

In het kader van dit RUP werd een ruimtelijke veiligheidstoets uitgevoerd op 19 juli 2019, met ref. RVR-AV-1076. De conclusie hieruit is dat het RUP niet verder voorgelegd dient te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering en er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt. Een afschrift van dit besluit is terug te vinden in de bijlagen.

12 EERSTE RAADPLEGING

In onderstaand overzicht worden de resultaten van het participatiemoment en de ontvangen reacties van alle betrokkenen tijdens de adviesperiode kort samengevat en wordt omschreven hoe hiermee zal worden omgegaan.

12.1 REACTIES TIJDENS HET PARTICIPATIEMOMENT

Het participatiemoment werd opgevat als een infomarkt (zie verslag van het participatiemoment voor meer duiding). Het concept van een infomarkt laat niet toe iedere (vaak persoonlijke, op de eigen situatie gerichte) vraagstelling van de aanwezigen in het verslag op te nemen. Daarom werden na afloop van het participatiemoment de vaakst voorkomende vragen/thema's gebundeld. Onderstaand overzicht hiervan betreft bijgevolg een niet-exhaustieve lijst die de hoofdmoot van de besproken punten bevat. Aanwezigen die zekerheid wensten over de opname van hun aanbeveling/opmerking in dit verslag, werd de mogelijkheid geboden deze schriftelijk achter te laten in een daartoe voorziene collectebus (zie onderdeel 12.1.2). Dit werd ook zo gecommuniceerd naar de aanwezigen.

12.1.1 MONDELINGE REACTIES

Uitbreiding fitness - procedure

Gezien de complexiteit van gevoerde procedures (planologisch attest, gevolgd door omgevingsvergunningsaanvraag en RUP-procedure) kwamen er veel vragen hieromtrent. Het planologisch attest werd op 21 juli 2018 afgeleverd door de gemeenteraad van Ninove. Hierin wordt gesteld dat het bedrijf op korte termijn kan uitbreiden met gebouwen van de zogenaamde fase 1 (korte termijn) met uitsluiting van de tuin en met uitsluiting van de ontwikkeling van de bestaande loods met achterliggende parking die voorzien is in fase 2 (lange termijn). De stad engageerde zich tevens om een RUP op te maken voor het woonuitbreidingsgebied, rekening houdende met de

uitspraken van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Een planologisch attest vervangt echter geen vergunning. Daarom diende het bedrijf een omgevingsvergunningsaanvraag in die van 20 september t.e.m. 20 oktober 2019 in openbaar onderzoek ligt. Tegelijk is de stad gestart met de opmaak van een RUP waarin ze het hele woonuitbreidingsgebied wenst te herbestemmen naar een groenzone met, indien blijkt dat dit ruimtelijk verantwoord wordt geacht, mogelijkheden voor de geplande langetermijnuitbreiding van de fitness. Dit participatiemoment en de hieraan gekoppelde eerste raadpleging die loopt van 14 oktober t.e.m. 13 december 2019 vormt het eerste van twee momenten tijdens de RUP-procedure waarop de burger inspraak krijgt. Deze eerste raadpleging heeft tot doel iedereen op de hoogte te stellen van het initiatief en kennis en input te vergaren. Het tweede moment tijdens de RUP-procedure waarop de burger inspraak krijgt, betreft het openbaar onderzoek van het RUP. Dan wordt effectief een herbestemmingsplan op tafel gelegd en kunnen hierop bezwaren en/of opmerkingen geformuleerd worden. Dit plan is er vandaag nog niet en wordt, onder meer op basis van de input vergaard tijdens de eerste raadpleging, vorm gegeven.

Uitbreiding fitness – ruimtelijke impact

Aanwezigen stellen zich de vraag of de voorgestelde uitbreiding van de fitness hier ruimtelijk aanvaardbaar is. Onder meer om de gedragenheid van dit project bij de buurt af te toetsen, wordt de eerste raadpleging en dit participatiemoment georganiseerd.

Onteigening

De stad wenst een woonontwikkeling in het binnengebied te verhinderen en de woonuitbreidingszone daarom te herbestemmen naar een groenzone conform de huidige bestaande toestand, met uitbreidingsmogelijkheden voor de fitness. De stad heeft echter geen intenties om eigendommen binnen dit gebied te verwerven om hier groene openbare ruimte te creëren. Van potentiële onteigening is geen sprake. Doelstelling is om het vandaag op het terrein groene

gebied juridisch in overeenstemming te brengen met de feitelijke toestand.

geformuleerde ruimtevraag. In het RUP zullen stedenbouwkundige voorschriften worden geformuleerd die de ruimtelijke inpasbaarheid garanderen.

➤ **Waardevermindering gronden**

Eigenaars informeren naar de waardevermindering van gronden ten gevolge van het RUP. Decretaal is vastgelegd in welke gevallen eigenaars aanspraak kunnen maken op een zogenaamde planschadevergoeding (d.i. de financiële schade die een eigenaar ondervindt bij een herbestemming) en welke procedure hiertoe gevoerd dient te worden. Dit onderdeel zal ook uitgewerkt worden zodra een plan wordt opgemaakt.

12.1.2 **SCHRIFTELIJKE AANBEVELINGEN/OPMERKINGEN TIJDENS HET PARTICIPATIEMOMENT**

Er werd tijdens het participatiemoment de mogelijkheid geboden om aanbevelingen of opmerkingen ter plekke te noteren en te deponeren in een daartoe voorziene collectebus. Er werden 5 reacties ingediend, met name:

INHOUDELIJKE OMSCHRIJVING REACTIE	HOE OMGAAN MET DEZE REACTIE?
<p>Reactie 1</p> <p>In het groengebied liefst geen doorgang maken. Kwestie van veiligheid voor de bewoners.</p>	<p>Een trage verbinding kan net de sociale controle in het binnengebied versterken.</p>
<p>Reactie 2</p> <p>Ik wil groengebied houden in Bovenhoekstraat. Ik woon op nr ■ (geanonimiseerd) en heb al genoeg overlast van parking en lawaai.</p>	<p>Momenteel is de planologische bestemming van het binnengebied woonuitbreidingsgebied wat impliceert dat het onder voorwaarden ontwikkeld kan worden als woonzone. Met het RUP wordt de groene bestemming juridisch verankerd. Naar aanleiding van het ingediende planologisch attest worden de mogelijkheden onderzocht om hier op ruimtelijk verantwoorde wijze tegemoet te komen aan de hierin</p>

Reactie 3

Het is belangrijk voor ons dat het groengebied wordt, dus geen verkaveling, industrie. Het is belangrijk dat de verkeerssituatie in de Outerstraat (her)bekeken wordt daar er nog extra auto's bijkomen

Momenteel is de planologische bestemming van het binnengebied woonuitbreidingsgebied wat impliceert dat het onder voorwaarden ontwikkeld kan worden als woonzone. Met het RUP wordt de groene bestemming juridisch verankerd. De nodige maatregelen met betrekking tot de verkeersveiligheid dienen genomen worden, maar een RUP is hiervoor niet het geschikte instrument. Dit dient buiten de procedure van het RUP geëvalueerd te worden.

Reactie 4

Ik wens dat het huidige plein, binnen de straten Bovenhoekstraat, Outerstraat en Brakelsesteenweg groen blijft en dat er geen straten of wegen in gelegd worden.

Momenteel is de planologische bestemming van het binnengebied woonuitbreidingsgebied wat impliceert dat het onder voorwaarden ontwikkeld kan worden als woonzone. Met het RUP wordt de groene bestemming juridisch verankerd.

Reactie 5

Momenteel liggen er weides achter Brakelsesteenweg nrs. 111/113/115. Deze mogen blijven. Graag de groenbestemming blijvend toewijzen (officieel maken) zodat er geen bouwwerken (e.g. sociale woningen) kunnen komen.

Momenteel is de planologische bestemming van het binnengebied woonuitbreidingsgebied wat impliceert dat het onder voorwaarden ontwikkeld kan worden als woonzone. Met het RUP wordt de groene bestemming juridisch verankerd.

12.1.3 OVERIGE SCHRIFTELIJKE REACTIES

Er werden vier schriftelijke reacties ingediend.

INHOUDELIJKE OMSCHRIJVING REACTIE	HOE OMGAAN MET DEZE REACTIE?
Reactie 1	
De autogarage gevestigd Brakelsesteenweg 55, vraagt om de mogelijkheden te bekijken voor eventuele ruimtelijke uitbreiding van de activiteiten.	In het verdere planproces zullen eventuele uitbreidingsmogelijkheden onderzocht worden op hun ruimtelijke inpasbaarheid en mits het groene karakter van het binnengebied niet wordt aangetast.
Reactie 2	
Parkeerproblematiek: bezwaar m.b.t. inplanting parkeerplaatsen + toename verkeer overschrijdt de ruimtelijke draagkracht manifest.	Mobiliteit werd reeds onderzocht naar aanleiding van de opmaak van de plan-mer-screeningsnota. Bij vergunningsdossiers zal een mobiliteitsstudie gevoegd moeten worden die duidelijk maakt welke mobiliteitsstromen verwacht worden en welke maatregelen genomen dienen te worden om eventueel negatieve effecten te milderen.
Bestaande wegenisstructuur is niet voorzien op verkeerstoename en leidt onder andere tot hoger risico op ongevallen en potentiële belemmering hulpdiensten bij noodsituaties.	De nodige maatregelen met betrekking tot de verkeersveiligheid dienen genomen worden.
Het voorzien van een tweede bouwlaag in plaats van een horizontale uitbreiding wordt voorgesteld.	Deze optie werd niet weerhouden bij goedkeuring van het planologisch attest omwille van de visuele impact in het binnengebied.
Aanvraag is niet inpasbaar in rustige, landelijke, residentiële karakter van de omgeving.	Het RUP heeft tot doel stedenbouwkundige voorschriften te bepalen die een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving moeten garanderen.
Verzoek om gehoord te worden door College en verantwoordelijke SOLVA	De reactie is duidelijk opgesteld; er zijn geen onduidelijkheden. Een hoorzitting lijkt momenteel niet opportuun.
Reactie 3	

Impact op vlak van mobiliteit, geluid, rust wordt in vraag gesteld

Deze disciplines werden reeds onderzocht in de plan-mer-screeningsnota. Bij iedere vergunningsaanvraag zullen deze aspecten opnieuw beoordeeld worden.

Aanvraag niet inpasbaar, eerder voor op een industrieterrein

Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening waarbij een verweving van functies wordt nagestreefd, lijkt deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar. Een bedrijventerrein is niet bestemd voor dergelijke recreatieve activiteiten.

Inbraakgevoeligheid stijgt door wandelweg in binnengebied

Een trage verbinding kan net de sociale controle in het binnengebied versterken.

Waardevermindering van de woning

Decretaal is vastgelegd in welke gevallen eigenaars aanspraak kunnen maken op een zogenaamde planschadevergoeding (d.i. de financiële schade die een eigenaar ondervindt bij een herbestemming) en welke procedure hiertoe gevoerd dient te worden. Dit onderdeel zal ook uitgewerkt worden zodra een plan wordt opgemaakt.

Reactie 4 (laattijdig ingediend)

Er dienen randvoorwaarden, onder meer met betrekking tot licht(verstrooiing en -vervuiling), geluid, mobiliteit, gebouwen, vastgelegd te worden.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zullen randvoorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige aspecten vastgelegd worden. Deze voorschriften mogen enkel stedenbouwkundig van aard zijn. Algemene regelgeving zoals het Burgerlijk Wetboek en andere sectorale wetgeving (zoals VLAREM) blijven onverminderd van toepassing.

Er wordt gepleit om het bestaande groen, en in het bijzonder de bomenrij, in stand te houden.

Het rooien van bomen is omgevingsvergunningplichtig. De opportuniteit ervan dient dan ook naar aanleiding van een eventuele vergunningsaanvraag beoordeeld te worden.

Stedenbouwkundige voorschriften dienen de landschappelijke inpasbaarheid te garanderen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zullen randvoorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige aspecten, waaronder de inpasbaarheid in de omgeving, vastgelegd worden.

De vraag wordt gesteld of de plan-mer-screeningsnota aangepast dient te worden naar aanleiding van wijziging van de plannen of er een MER opgesteld moet worden.

Het plan is van rechtswege niet plan-mer-plichtig. Het plan valt wel onder het toepassingsgebied van het DABM en er moet derhalve onderzocht worden of er geen aanzienlijke milieu-effecten zijn ten gevolge van dit plan, wat gebeurt door middel van een plan-mer-screening.

voorzien voor deze functies, verweven met het wonen. Let wel dat voldoende beperkend wordt omgegaan met de functie detailhandel, zeker rekening houdend met de ligging langs een invalsweg, maar buiten het kernwinkelgebied en op korte afstand van een geplande baanwinkelconcentratie.

Advies Agentschap Natuur en Bos

Gunstig /

Advies Departement Omgeving

Het vrijwaren van de landbouwactiviteit in het binnengebied dient verder gekaderd te worden. de formulering van een gepast voorschrift (bvb. gemengd open ruimtegebied of parkgebied) dringt zich in deze op.

Dit zal in het voorontwerp RUP verder uitgediept worden.

Het plangebied bevat een overdruk 'hoofdspanningslijn'. Het aanduiden van deze soort leiding in een RUP is een taak van de Vlaamse overheid. Dit betekent dat het gemeentebestuur een delegatie van de Vlaamse Regering moet krijgen om de leiding aan te duiden op het grafisch plan. Als het de bedoeling is om de bestaande aanduiding van de hoogspanningsleiding op het gewestplan te behouden, dan kan in plaats van een delegatie ook geopteerd worden om deze gewestplanoverdruk uitdrukkelijk te behouden. Hiervoor kan gesteund worden op artikel 7.4.5 VCRO: "De voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen vervangen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt."

Dit dient geëvalueerd te worden in samenhang met het advies van Elia.

Advies Agentschap Wonen-Vlaanderen

Gunstig /

12.2 ADVIEZEN VAN OVERHEIDSINSTANTIES TIJDENS ADVIESPERIODE VAN EERSTE RAADPLEGING

In onderstaande tabel worden de schriftelijke adviezen van de overheidsinstanties uitgebracht tijdens de adviesperiode kort samengevat en wordt omschreven hoe hiermee zal worden omgegaan.

INHOUDELIJKE ADVIES	OMSCHRIJVING	HOE OMGAAN MET DEZE REACIE?
Advies deputatie Oost-Vlaanderen		
Gunstig		/
Advies Sport Vlaanderen		
Gunstig		/
Advies Agentschap Innoveren en Ondernemen		
Er wordt ingestemd met de visie van het RUP.		/
Het Agentschap wenst er bij deze op te wijzen dat in het woongebied diverse economische functies zijn gevestigd, op een ruimtelijk passende locatie. Het agentschap vraagt voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te	Het vervolg van de procedure zal doorlopen worden met dit advies indachtig.	

Advies Elia

Er wordt gevraagd de hoogspanningsinstallatie te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen, zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften.

Dit dient geëvalueerd te worden in samenhang met het advies van het Departement Omgeving op dit specifieke punt.

Advies Gecoro

De Gecoro adviseert om de doorwaadbaarheid van het binnengebied maximaal na te streven door bvb. voetweg nr. 62 verder door te trekken of te verleggen zodat een comfortabele verbinding wordt gecreëerd tussen de Bovenhoekstraat en Outerstraat over het binnengebied dat gecreëerd wordt.

Dit zal in het voorontwerp RUP verder uitgediept worden.



BIJLAGEN

RVR-TOETS

uw bericht van
19/07/2019

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1076

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Bovenhoekstraat"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 19/07/2019, met ref. RVR-AV-1076), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

²Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

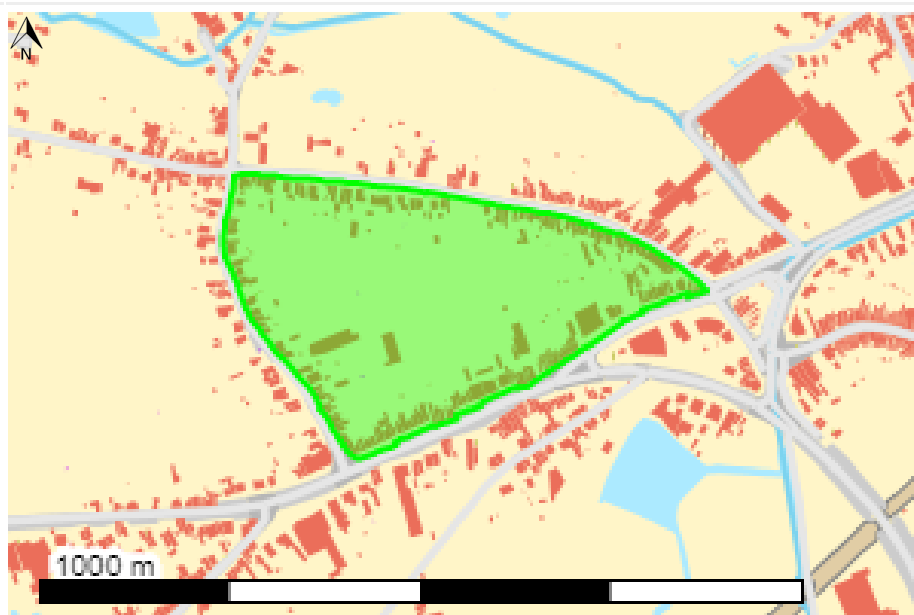
Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer

RUP titel RUP Bovenhoekstraat

Initiatiefnemer stad Ninove

Plangebied



Toets uitgevoerd op 19/07/2019

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

Vraag Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?

Antwoord Het plan omvat enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid.