



**STAD NINOVE**  
**TOELICHTINGSNOTA**  
**ONTWERP**

**RUP BOVENHOEKSTRAAT**



**DOSSIERSAMENSTELLING**

Startnota

Scopingnota

Voorontwerp RUP

- Toelichtingsnota
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Grafisch plan

Ontwerp RUP

- Toelichtingsnota
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Grafisch plan

Procesnota

**VERSIES**

1.0	11/02/2021
1.1	18/03/2021
2.0	28/07/2021
2.1	04/08/2021

**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, Stijn Monsaert

Gentsesteenweg 1B

9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

Tel: 053/73 74 20

alexander.de.wit@so-lva.be

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van 14 oktober 2019 tot 13 december 2019.

Op bevel,

De algemeen directeur,  
Carine COPPENS

De burgemeester,  
Tania DE JONGE

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van \_\_\_\_\_ tot \_\_\_\_\_

Op bevel,

De algemeen directeur,  
Carine COPPENS

De burgemeester,  
Tania DE JONGE

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van \_\_\_\_\_

Op bevel,

De algemeen directeur,  
Carine COPPENS

De voorzitter van de gemeenteraad,  
Dirk VANDERPOORTEN

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van \_\_\_\_\_

Op bevel,

De algemeen directeur,  
Carine COPPENS

De voorzitter van de gemeenteraad,  
Dirk VANDERPOORTEN





# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND .....</b>	<b>28</b>
1.1	ALGEMEEN .....	1	6.1	BESTEMMINGS- EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN..	28
1.2	AANLEIDING TOT OPMAAK EN DOELSTELLING .....	2	6.2	VERGUNNINGSTOESTAND ONLINE FITNESS .....	28
1.3	OPBOUW VAN DEZE NOTA.....	2			
<b>2</b>	<b>SITUERING VAN HET PLANGEBIED .....</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN .....</b>	<b>31</b>
2.1	SITUERING VAN NINOVE BINNEN DE REGIO .....	3	7.1	ERFGOED .....	31
2.2	SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED .....	4	7.2	NATUUR.....	34
2.3	ALTERNATIEVEN VOOR HET PLANGEBIED .....	6	7.3	WEGEN EN WATERWEGEN.....	35
2.4	REIKWIJDTE .....	6			
2.5	DETAILLERINGSGRAAD .....	6	<b>8</b>	<b>GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....</b>	<b>38</b>
<b>3</b>	<b>BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND .....</b>	<b>7</b>	8.1	STERKTES EN ZWAKTES .....	38
3.1	FOTOREPORTAGE .....	9	8.2	VISIE.....	38
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCH ATTEST .....</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>WATERTOETS.....</b>	<b>43</b>
4.1	HISTORIEK VAN DE SITE .....	15	9.1	INLEIDING .....	43
4.2	RUIMTEBEHOEFTE KORTE TERMIJN .....	16	9.2	TOETSING .....	43
4.3	RUIMTEBEHOEFTE LANGE TERMIJN.....	16			
4.4	BESLISSING PLANOLOGISCH ATTEST.....	17	<b>10</b>	<b>OVERIGE DECRETALE BEPALINGEN .....</b>	<b>50</b>
4.5	OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG .....	18	10.1	RVR-TOETS .....	50
<b>5</b>	<b>PLANNINGSCONTEXT .....</b>	<b>19</b>	10.2	ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT .....	50
5.1	NINOVE IN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN .....	19	10.3	(GRAFISCH) REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDINGSREGELING .....	50
5.2	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN.....	19	10.4	ROOILIJNPLAN .....	50
5.3	PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED NINOVE.....	21	10.5	LIJST VAN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN .....	52
5.4	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN NINOVE .....	23	10.6	RUIMTEBALANS .....	52
5.5	MOBILITEITSPAN NINOVE .....	27			
			►	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>53</b>

## 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 omgevingsvergunningaanvraag 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.....	25
Figuur 9	Synthese gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS Ninove met aanduiding van het plangebied.....	26
Figuur 10	Knelpunten in de lokale mobiliteitstoestand volgens het mobiliteitsplan Ninove ..	27
Figuur 11	Impressies van de langetermijnontwikkeling Online Fitness.....	39

## LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1	Bestemmings- en ruimtelijke uitvoeringsplannen ..	28
Tabel 2	Wegen en waterwegen ..	35
Tabel 3	Watertoets.....	43

## LIJST VAN KAARTEN

Kaart 1	Situering van het plangebied ..	5
Kaart 2	Orthofoto 2020 ..	8
Kaart 3	Opnamepunten foto's.....	14
Kaart 4	Gewestplan.....	30
Kaart 5	Onroerend erfgoed ..	33
Kaart 6	Biologische waarderingskaart.....	36
Kaart 7	Buurt- en voetwegen ..	37
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
Kaart 13	Grafisch register van percelen waarvoor een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoedingsregeling.....	51

# 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 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, mits ze ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar worden geacht.

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 nota 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. Tot slot bevat hoofdstuk 10 de overige decretale bepalingen die bij een RUP van toepassing zijn.

## 2

# SITUERING VAN HET PLANGEBIED

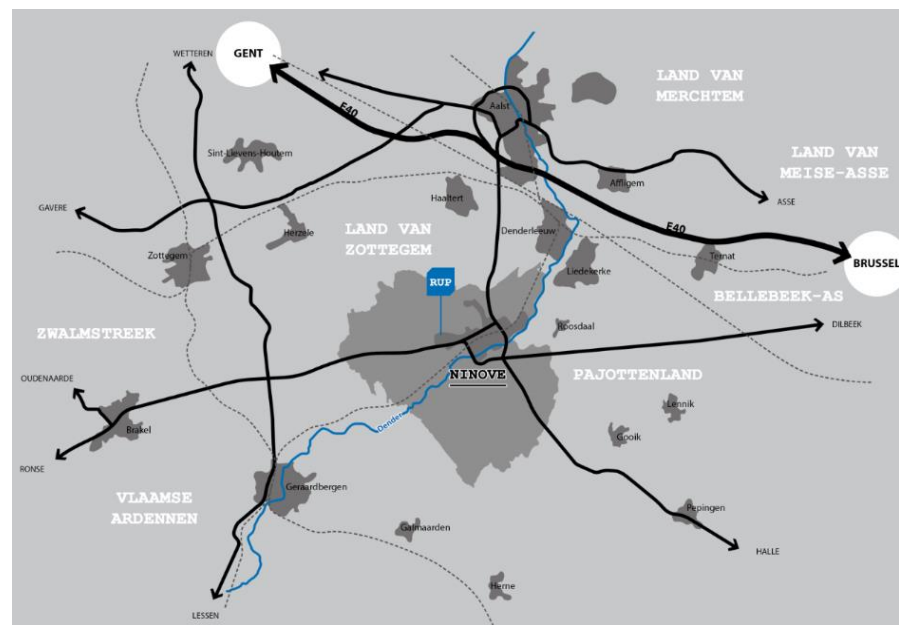
### 2.1 SITUERING VAN NINOVE BINNEN DE REGIO

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

### KAART SITUERING VAN HET PLANGEBIED

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.

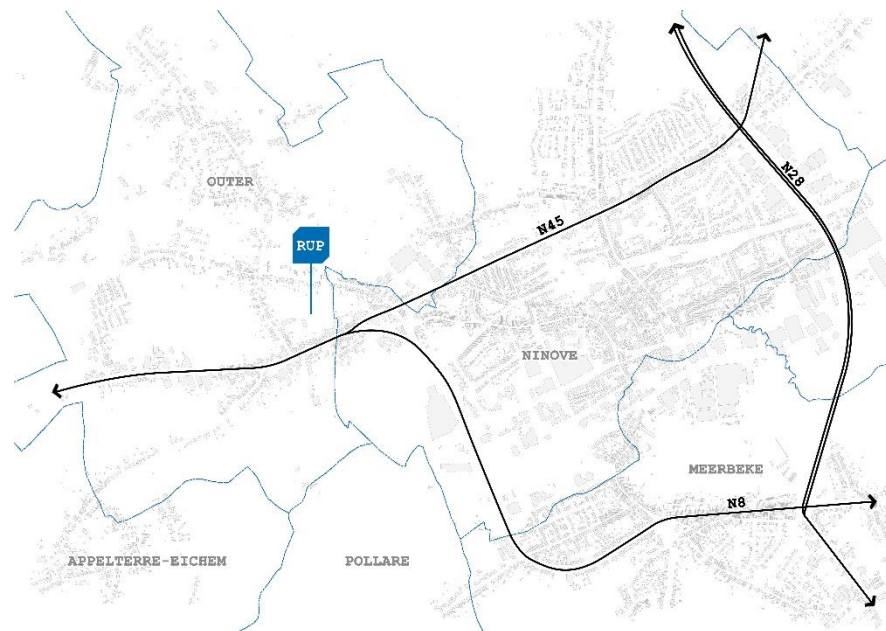
Langs de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het woonlint langsheen de gewestweg N8 (Brakelsesteenweg). Deze as verzorgt de verbinding met Brakel en wordt gekenmerkt door een concentratie aan grootschalige kleinhandelszaken. Ter hoogte van het plangebied blijft de aanwezigheid ervan nog relatief 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      Situering 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 Schokkaert 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 Schokkaert 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.







### 3.1 FOTOREPORTAGE













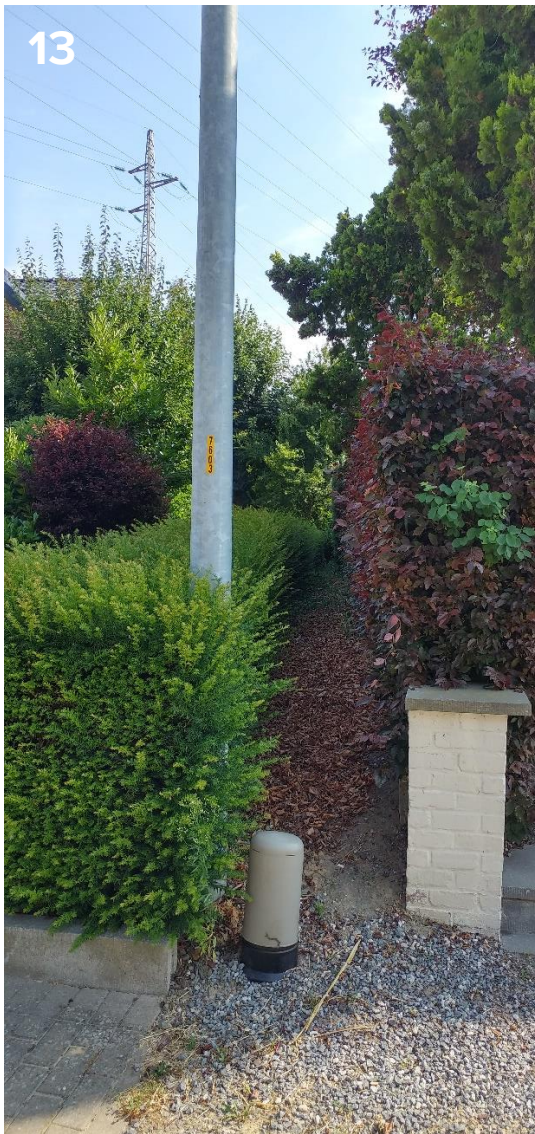
11

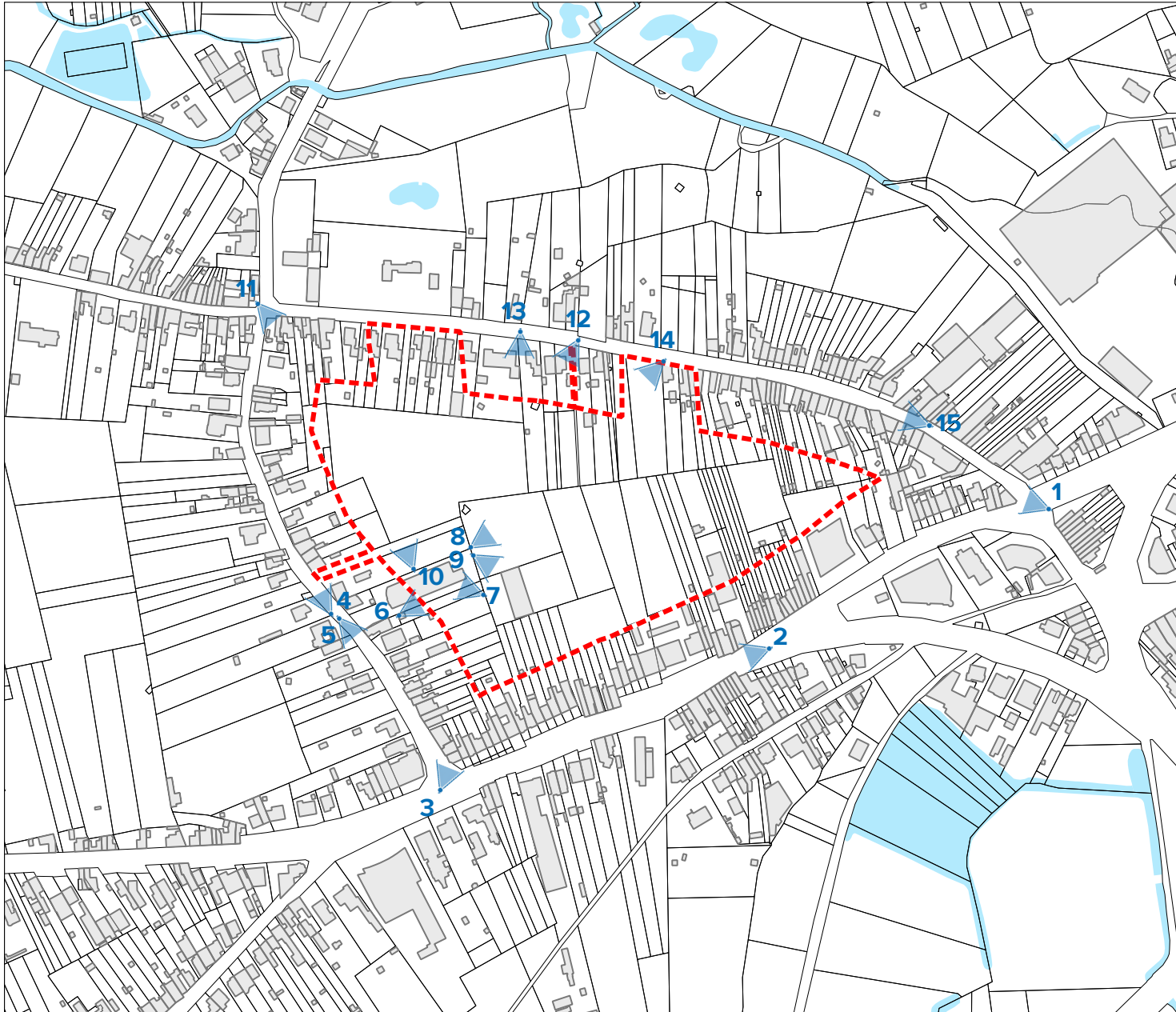


12












## 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  
Gentsteeuweg 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.

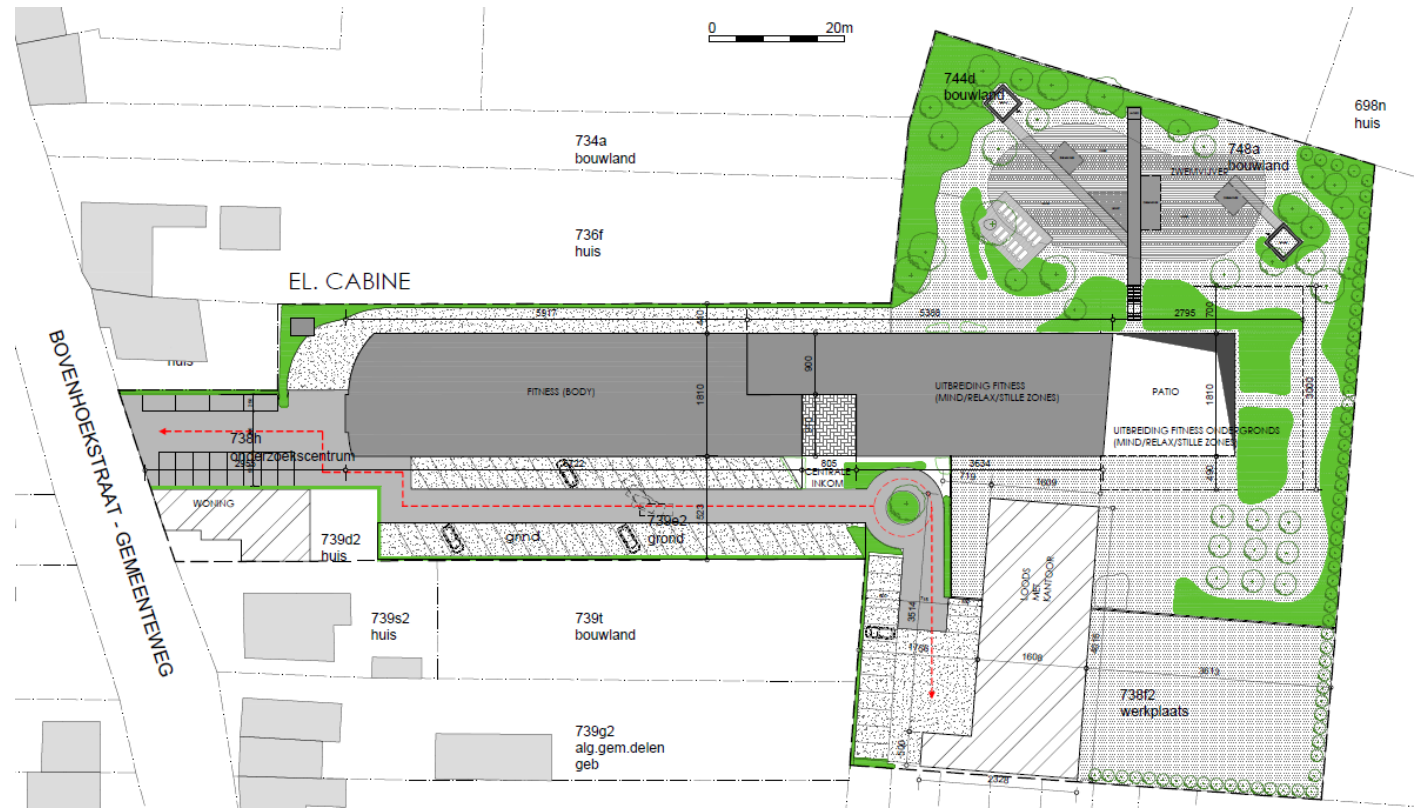


## 4.2 RUIMTEBEHOEFTE KORTE TERMIJN

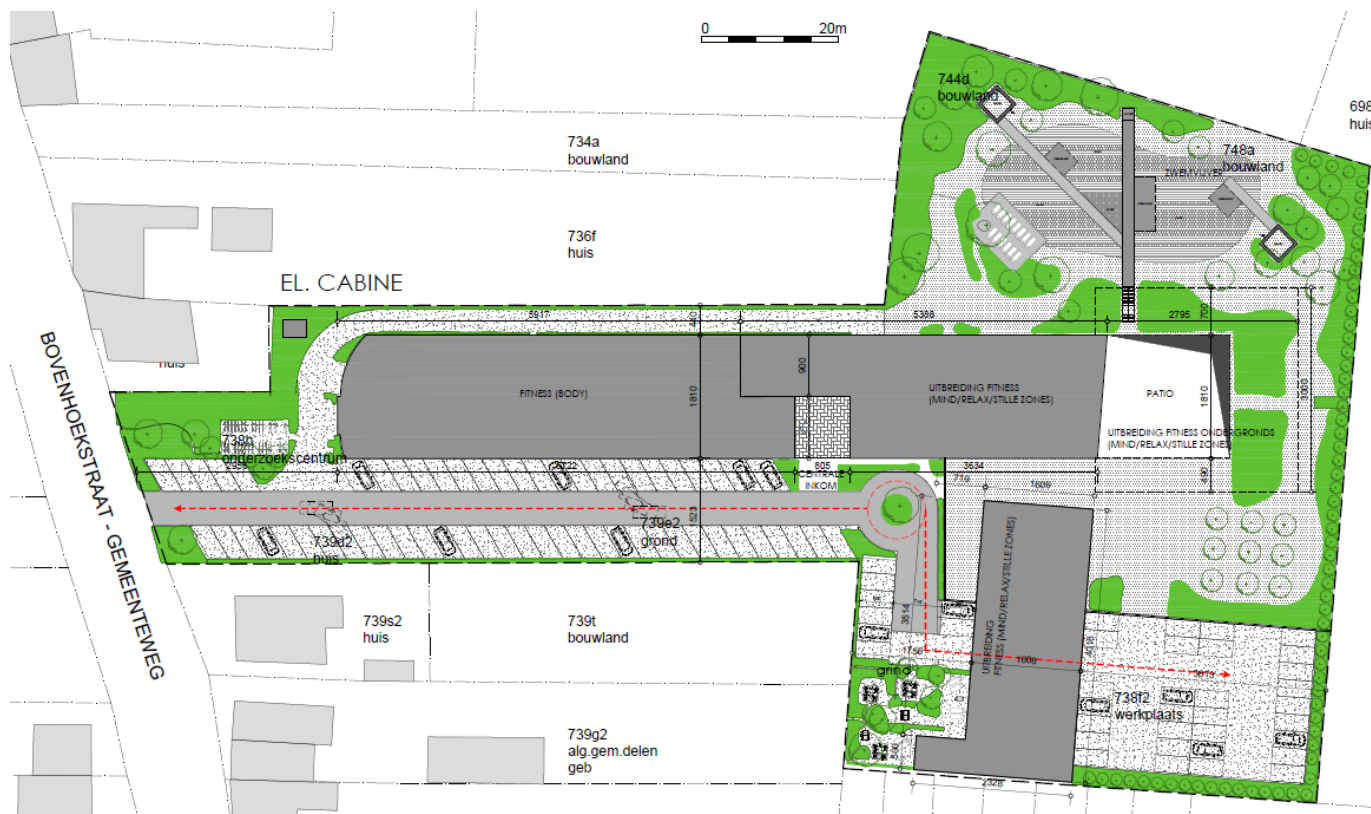
De uitbater wenst de focus te leggen op een totaalbeleving van Body & Mind/Relax. Hiervoor is er nood aan een verdubbeling van de oppervlakte op korte termijn ( $\pm 2$  jaar) waarbij naast Body het aspect Mind/Relax verder uitgebouwd wordt. Het gebouw waar de fitness zich nu in bevindt, laat niet toe 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 ( $\pm 10$  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

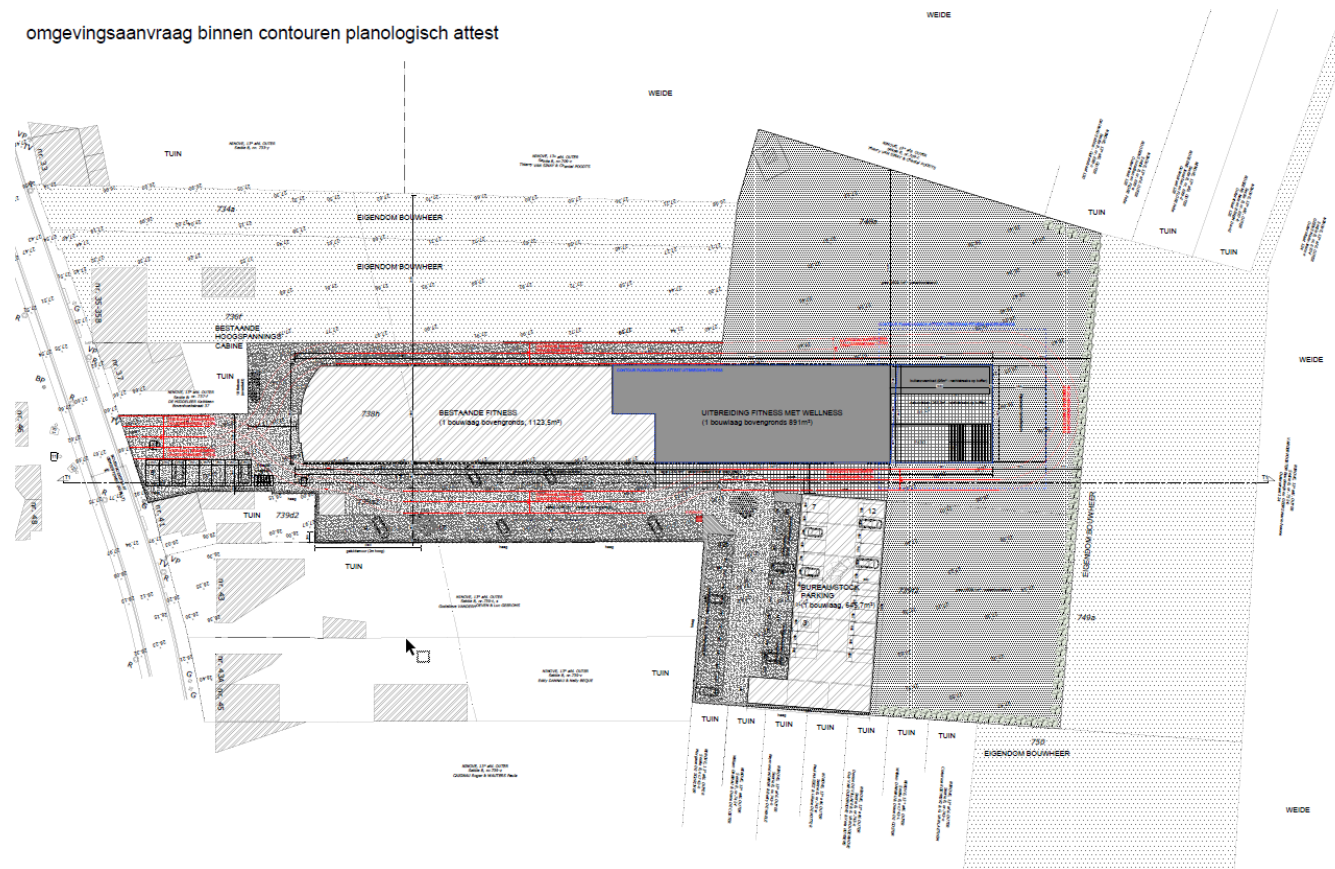
De gemeenteraad van Ninove besliste op 21 juni 2018 dat het bedrijf Online Fitness kan worden bestendig op de bestaande bedrijfssite. Op korte termijn kan het bedrijf uitbreiden met de gebouwen van fase één met uitsluiting van de tuin en met uitsluiting van de ontwikkeling van de bestaande loods met 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 langetermijnonontwikkeling gerealiseerd worden, mits de ruimtelijke inpasbaarheid wordt gewaarborgd.



## 4.5 OMGEVINGSVERGUN- NINGSAANVRAAG

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.

omgevingsaanvraag binnen contouren planologisch attest



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

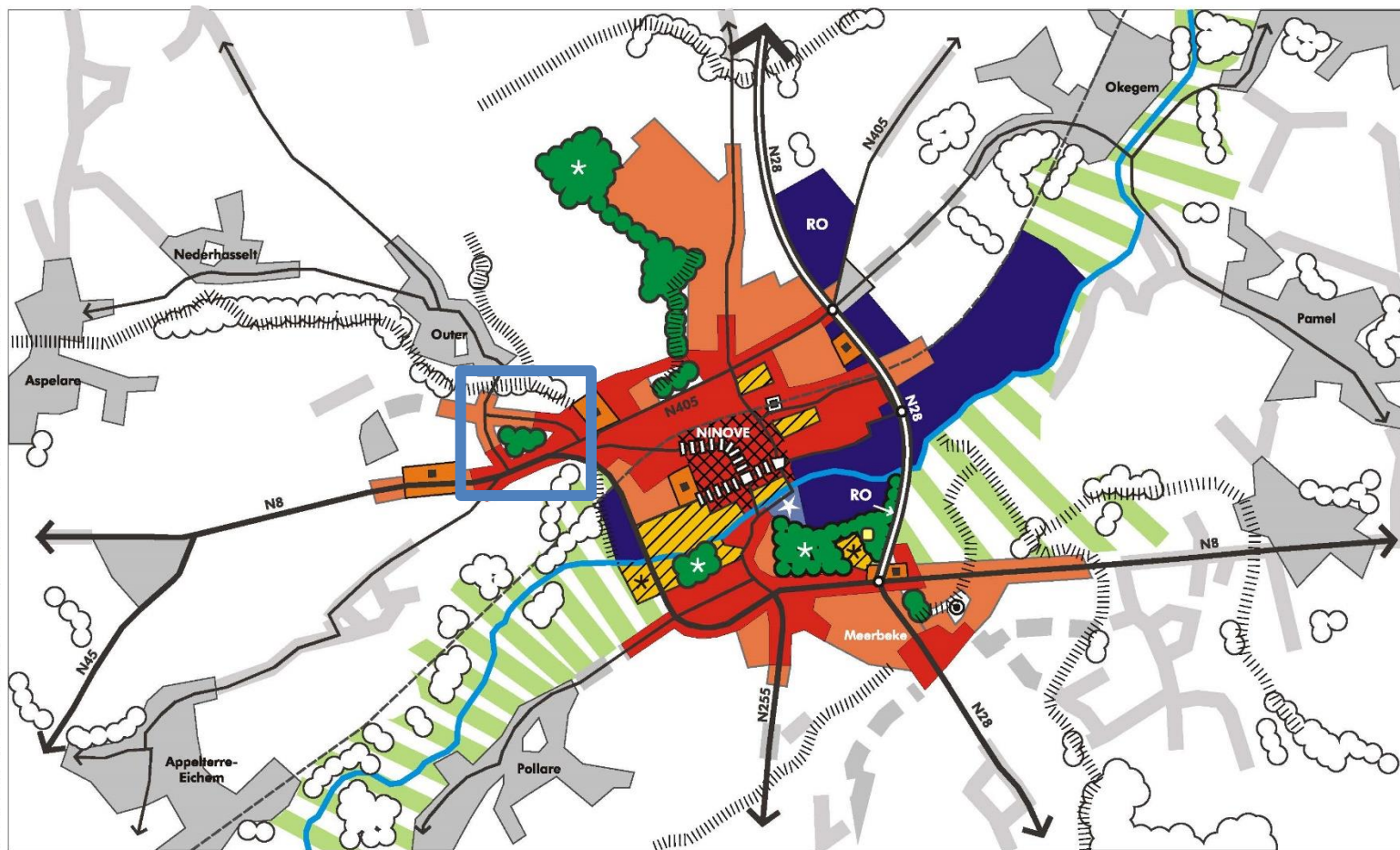
Daarnaast worden ook enkele ruimtelijke concepten gehanteerd om deze uitgangspunten te concretiseren. Één ervan betreft het uitbouwen van een kwaliteitsvolle stedelijke groenstructuur. Dit gebeurt door een gefaseerde versterking van de bestaande groenstructuur en door het benutten van de

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

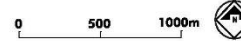


- |  |                           |  |                              |  |                                     |
|--|---------------------------|--|------------------------------|--|-------------------------------------|
|  | verdichte binnenstad      |  | woonreservegebied            |  | Dendervallei 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**

Zonevreemde 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 zonevreemde bedrijvigheid deze gewenste toestand hypothekeert. Tegenover dit ruimtelijk beleidskader worden richtinggevend vijf

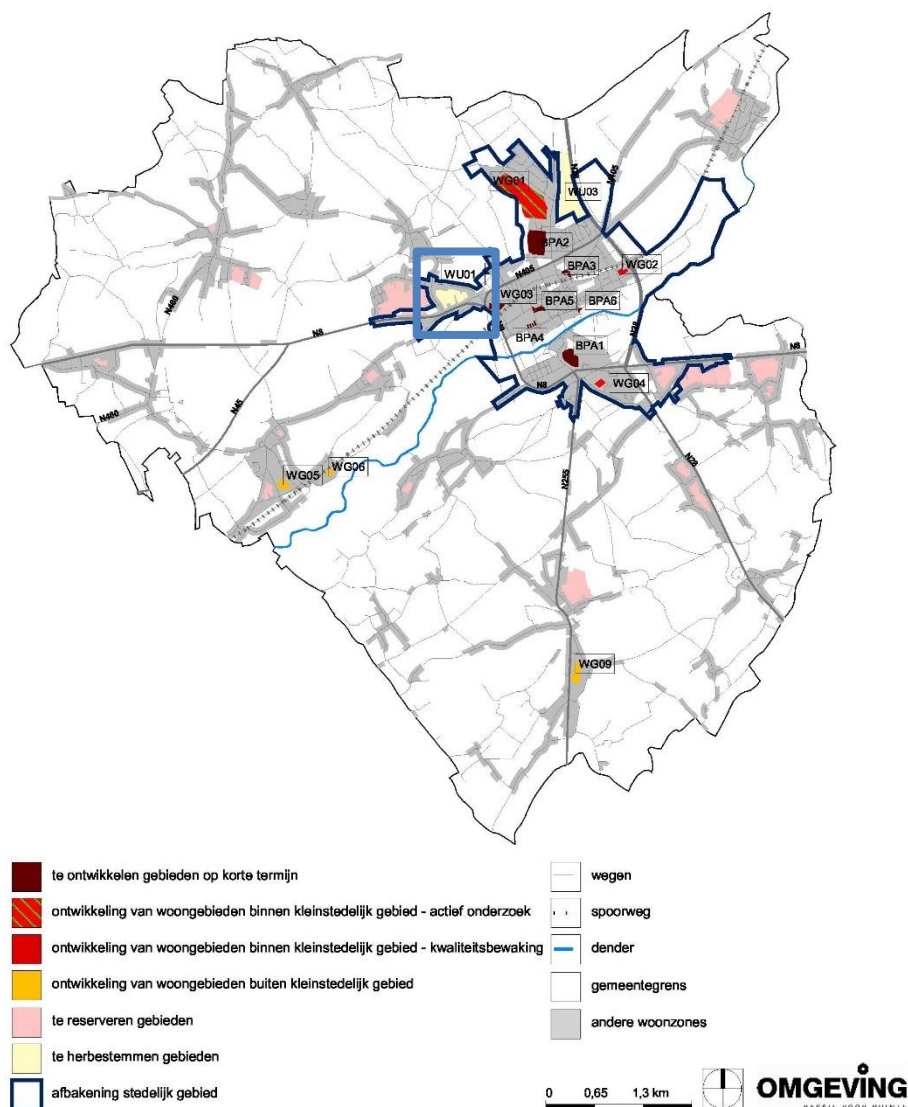
ontwikkelingscategorieën geplaatst. Dit laat toe een eerste globale uitspraak te doen over de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van bedrijven. Per bedrijf kan dit ontwikkelingsperspectief op een gemotiveerde wijze verder verfijnd, gedetailleerd en zo nodig worden aangepast. Bijkomende criteria zijn 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 vergunningstoestand in rekening brengen. Zij zal enkel de grotendeels vergunde infrastructuren en de vergund geachte infrastructuren in beschouwing nemen als vertrekbasis 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

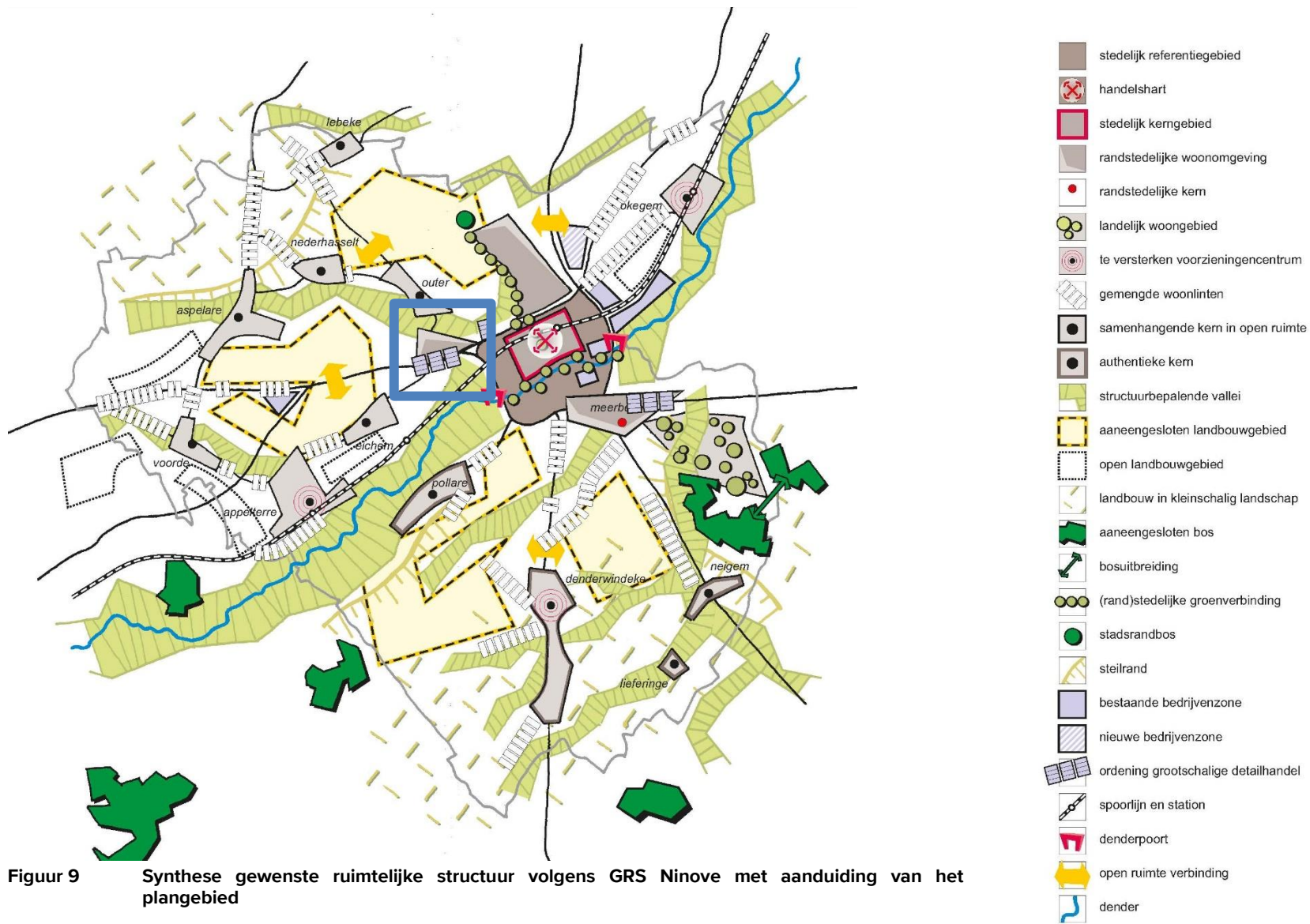
De bindende bepalingen van het GRS Ninove bevatten een voorstel tot reservatie van de woonuitbreidingsgebieden in kleinstedelijk gebied. Hierin stelt het gemeentebestuur aan de deputatie voor om de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden in kleinstedelijk gebied pas mogelijk te maken nadat voldaan 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





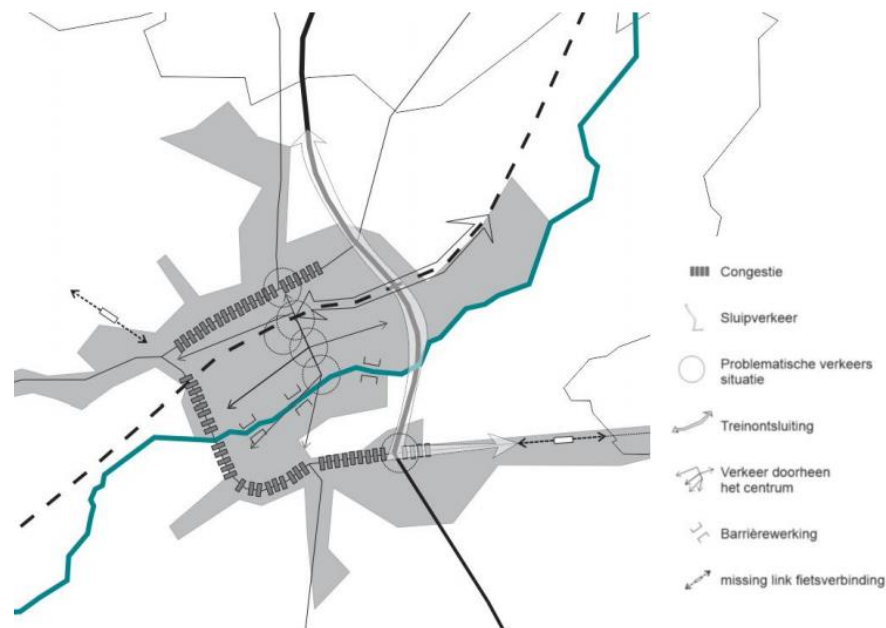
**Figuur 9** Synthese gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS Ninove met aanduiding van het plangebied



## 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
<b>Gewestplan</b>		Aalst-Ninove- Geraardsbergen- Zottegem (KB 30/05/1978 en latere wijzigingen) ▣ woonuitbreidings- gebied ▣ woongebied	Aalst-Ninove- Geraardsbergen- Zottegem (KB 30/05/1978 en latere wijzigingen) ▣ woongebied	
<b>BPA/APA</b>		Geen	Geen	
<b>Gewestelijk RUP</b>		Geen	Geen	
<b>Provinciaal RUP</b>		Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove (19/10/2012)	Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove (19/10/2012)	
<b>Gemeentelijk RUP</b>		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 afbakeningslijn 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
- aktename van de melding van een fitnesscentrum 24-11-2005
- 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
- weigering dossier OMV\_2019101341 (738h, 739f2, 739e2, 748a) – uitbreiden van een bestaande fitness met wellness
- vergunning 14-09-2020 (738h, 739f2, 739e2, 748a)– uitbreiden van een bestaande fitness te Ninove



**Kaart 4 Gewestplan**

# 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 **geïnteriseerd** en **vastgesteld** onroerend erfgoed. Geïnteriseerd 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 gebouwde 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 TUIEN 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.

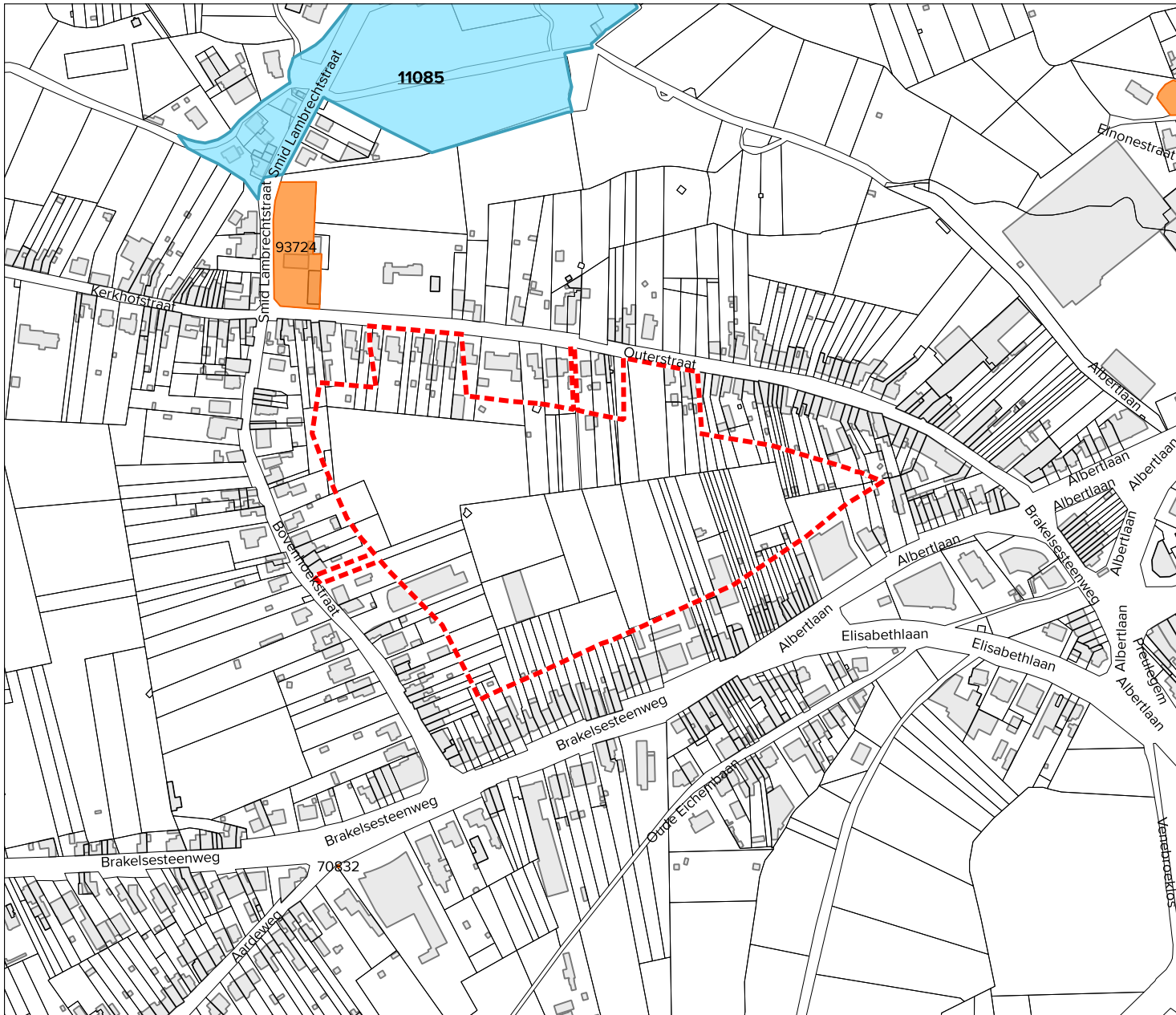
Binnen het plangebied zijn er geen beschermd stads- of dorpsgezichten aangeduid. Het beschermd dorpsgezicht van Outer bevindt zich ten noorden van het plangebied. De zicht- en functionele relaties met het plangebied zijn zeer beperkt.

#### 7.1.2.4 BESCHERMDE 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-Vrouwekapel
- 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  
Gentsteenweg 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 graasweide, 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

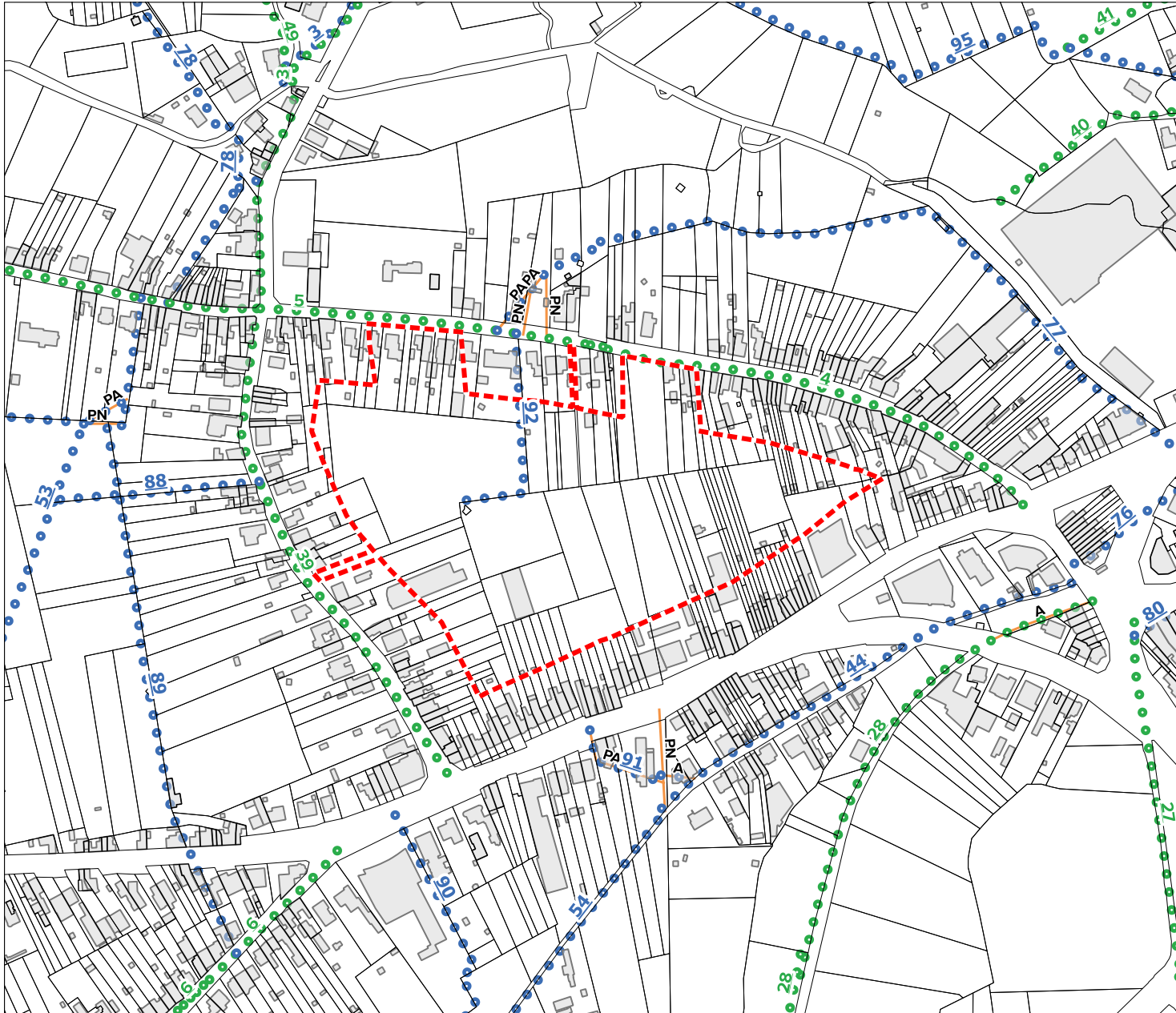
Binnen het plangebied situeert zich (juridisch) voetweg nr. 92 die opgenomen is in de Atlas der Buurtwegen. Deze smalle, doodlopende voetweg situeert zich tussen de woningen Outerstraat 130 en 132, maar is vandaag niet meer toegankelijk.

#### 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




### BUURT- EN VOETWEGEN

#### LEGENDE

##### REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

##### BUURT- EN VOETWEGEN

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

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

### 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 Schokkaert, 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 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 Schokkaert worden afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften en bijhorende ruimtelijke contouren voorzien. Een eerste zone voor dagrecreatie geeft richting aan de langetermijnplannen voor de percelen en gebouwen van Online Fitness. Het afgeleverde planologische attest geldt daarbij als basis.



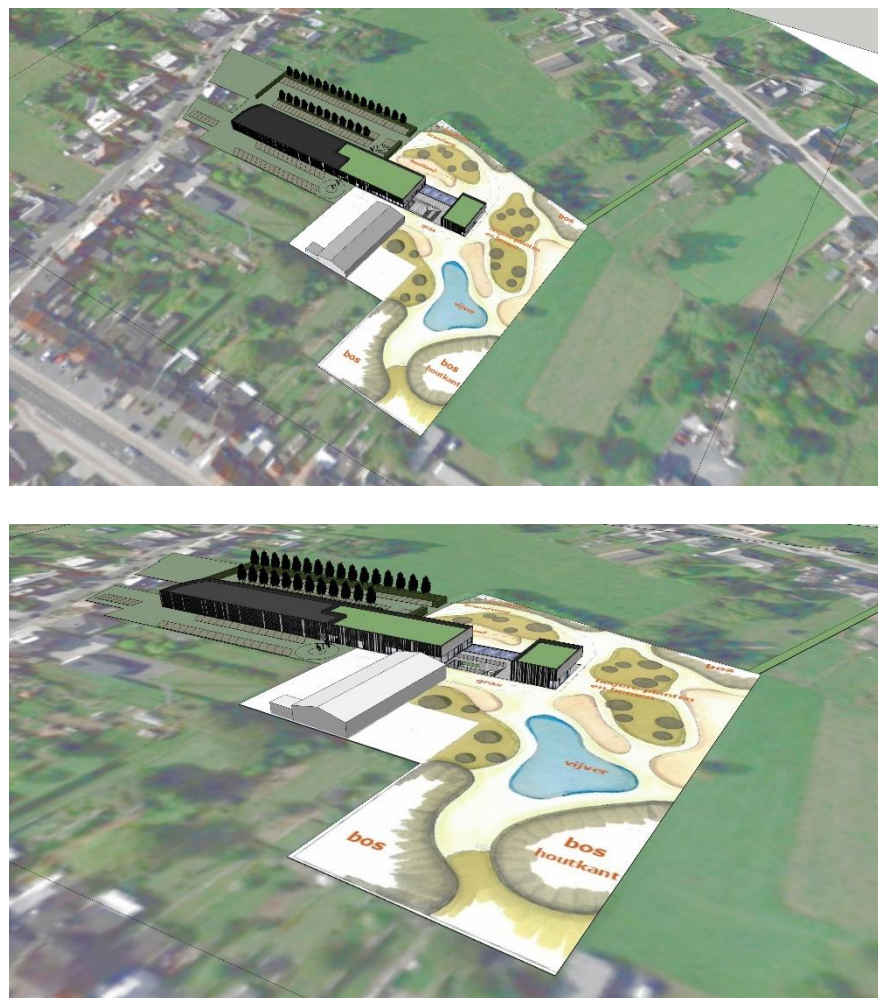
Een tweede zone biedt perspectieven aan de bestaande garage Schokkaert die in het zuidwesten aan het plangebied grenst.

## 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 lawaaierige (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 met een breedte van 1,5m. 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. Deze wijzigingen worden conform artikel 12 van het Gemeentewegendecreet procedureel geïntegreerd in de RUP-procedure.

**Figuur 11** Impressies van de langetermijnontwikkeling Online Fitness







### 8.2.3 GARAGE SCHOKKAERT

De werkplaatsen en de toonzaal van garage Schokkaert 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. 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.

Het huidige gebouw bestaande uit een toonzaal en kantoren vooraan en een werkplaats achteraan werd op 17/12/2009 vergund. Op 16/02/2010 werd voor het bedrijf een milieuvergunning afgeleverd. Op 27/10/2015 werd een vergunning verleend voor de aanpassing van de reclamepanelen aan de gevel. Het betreft hier een hoofdzakelijk vergund bedrijf.

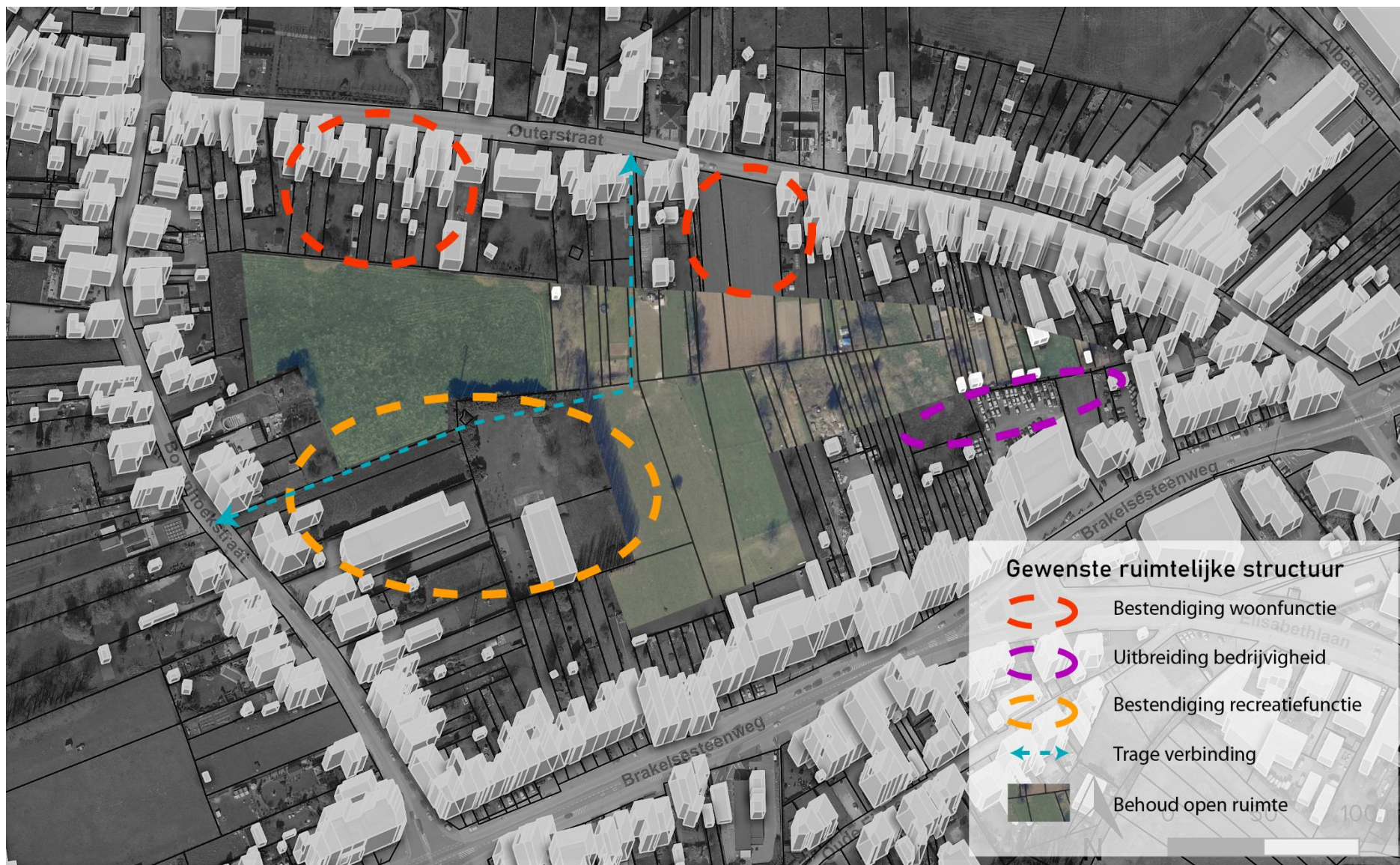
De stad kan akkoord gaan met een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen op het bestaande bedrijfsperceel (aangeduid op het grafisch plan als deelzone A). Ook het achterste deel van de rechts aanpalende percelen kunnen ingezet worden als ruimte voor bedrijvigheid (aangeduid op het grafisch plan als deelzone B), maar hier kunnen geen gebouwen opgetrokken worden, enkel stalling van voertuigen in open lucht is hier toegestaan. Ook in het binnengebied (aangeduid op het grafisch plan als deelzone C) kunnen geenszins 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 te optimaliseren, worden volgende principes naar voor geschoven: de ontwikkeling van de bedrijfssite dient zo compact mogelijk te gebeuren opdat de impact tot een minimum herleid wordt. Dit houdt in dat eerst deelzone A volledig wordt vergund en ontwikkeld in functie van de bedrijfsactiviteiten. Pas nadien kunnen deelzones B en C ontwikkeld

worden. Daarnaast worden bedrijfsactiviteiten adequaat gebufferd naar de omgeving. Dit houdt in dat een groenbuffer met een minimale breedte van 2,5 m wordt gecreëerd rondom de bedrijfsactiviteiten, zowel rondom gebouwen als rondom openluchtactiviteiten. Aan de uitbreidingszone wordt een nabestemming gemengd openruimtegebied toegekend die in werking treedt bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten.

## 8.2.4 WONEN

Ter hoogte van de Outerstraat grenst het woonuitbreidingsgebied tot aan de straatzijde. De meest westelijke zone, her hoogte van huisnummers 134 tot 148, is reeds volledig bebouwd. De oostelijke zone, tussen huisnummers 98 en 120, is nog deels braakliggend. Waarom hier destijds het woonlint onderbroken werd, is onduidelijk. Deze zone kan ook geen ecologisch-verbindende functie richting noordelijker gelegen Molenbeek meer vervullen gezien het woonlint langs de overzijde van de straat reeds volledig bebouwd is. Gezien het niet de bedoeling is het binnengebied nog te ontwikkelen voor woningbouw, dient hier ook geen ruimte voor potentiële ontsluiting ervan voorzien te worden. Bovendien vertoont het woonweefsel langs beide zijden van het woonuitbreidingsgebied wachtgevels van halfopen bebouwingen. Om deze redenen is het opportuun het woonweefsel hier plaatselijk te herstellen. Beide zones worden bijgevolg herbestemd als woongebied voor wat betreft de eerste 50m langsheen de straatzijde. Deze inkleuring moet toelaten de Outerstraat op een kwalitatieve manier af te werken.





**Figuur 12** Schematische aanduiding gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied

# 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 m<sup>2</sup>, 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.

### **Kaart 8 Overstromingsgevoelige gebieden 2017**

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.

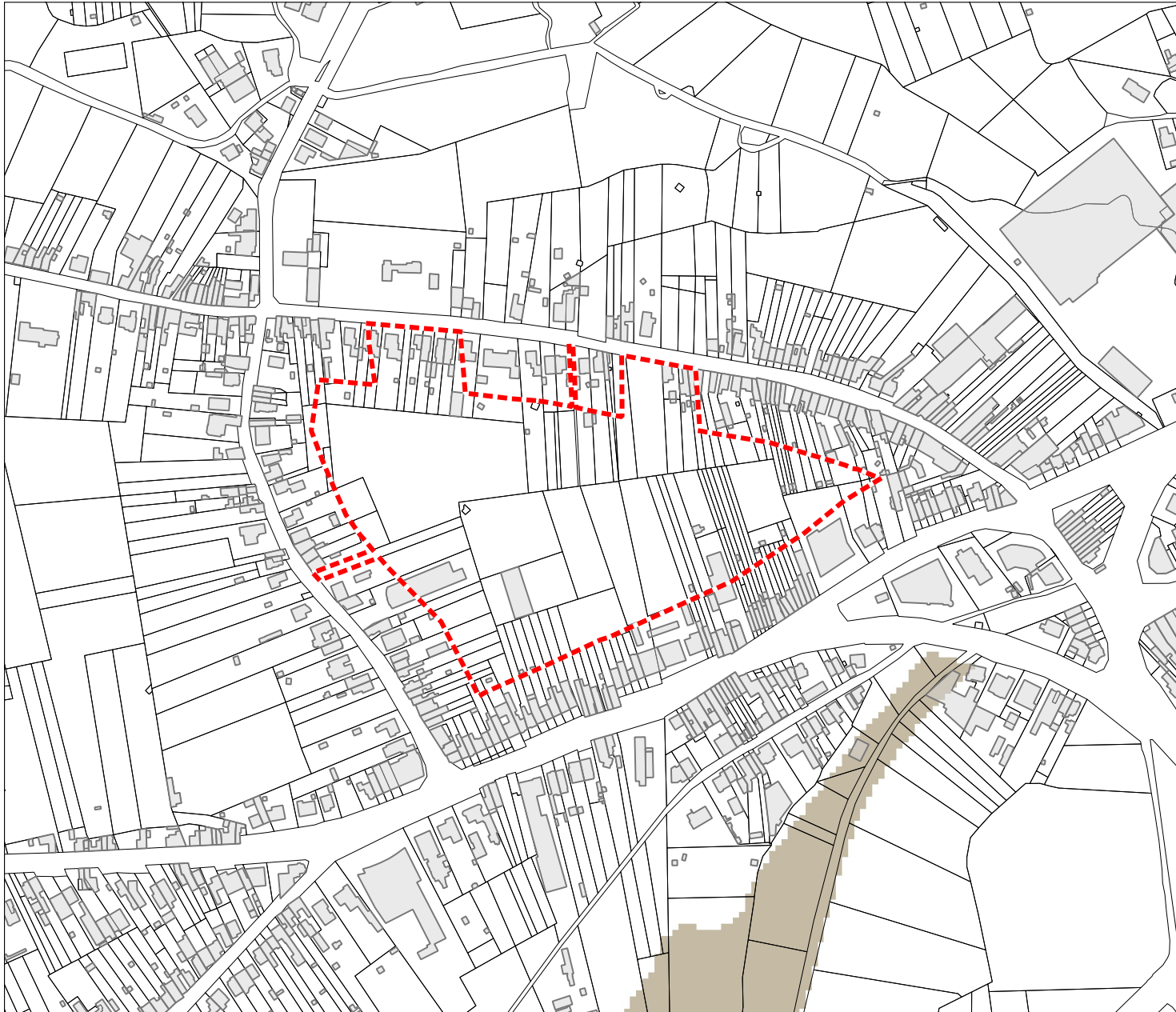
#### 9.2.1.5.2 Wijziging van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

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



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

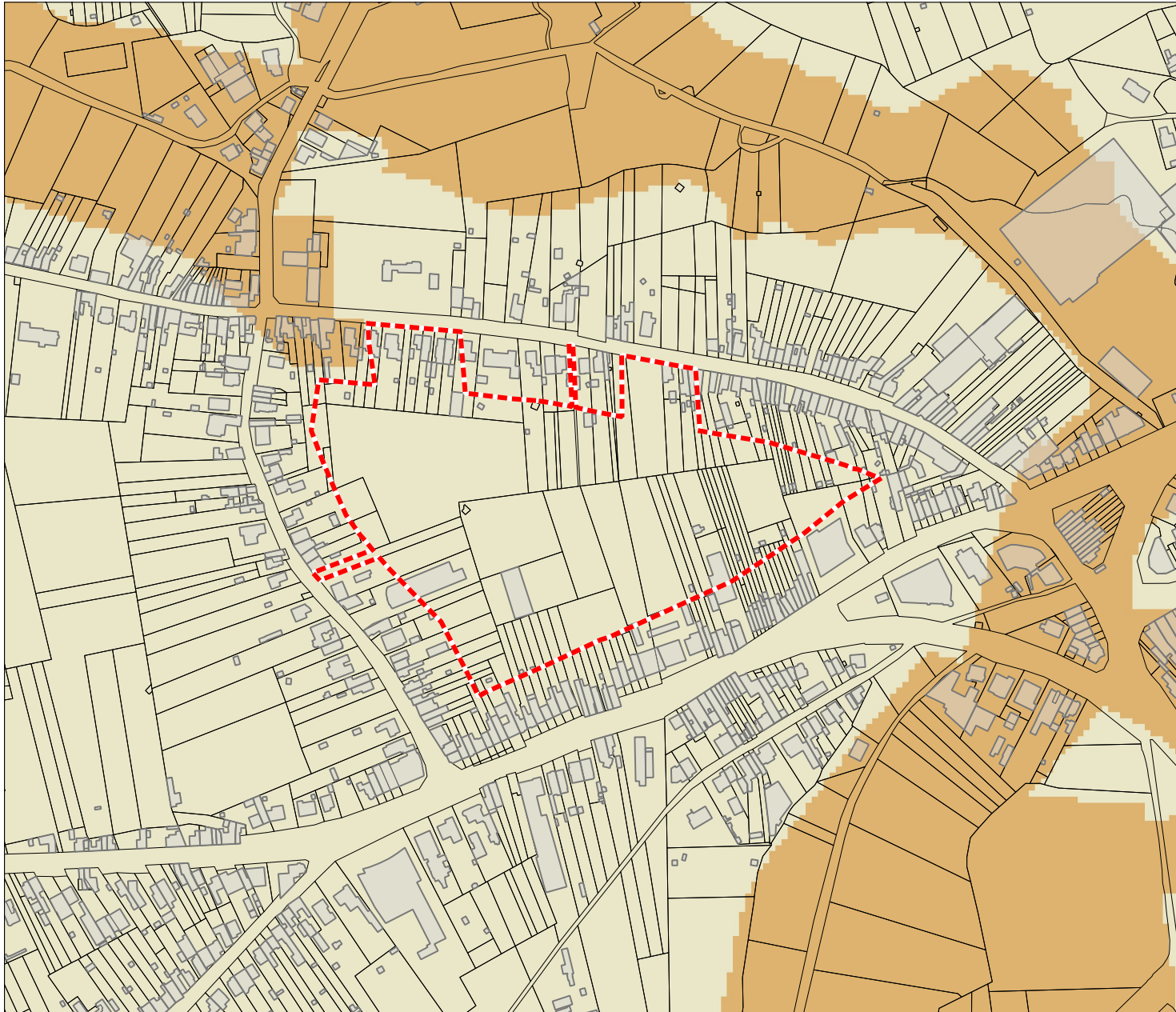


Stadsbestuur Ninove  
Centrumlaan 100  
9400 NINOVE

### 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

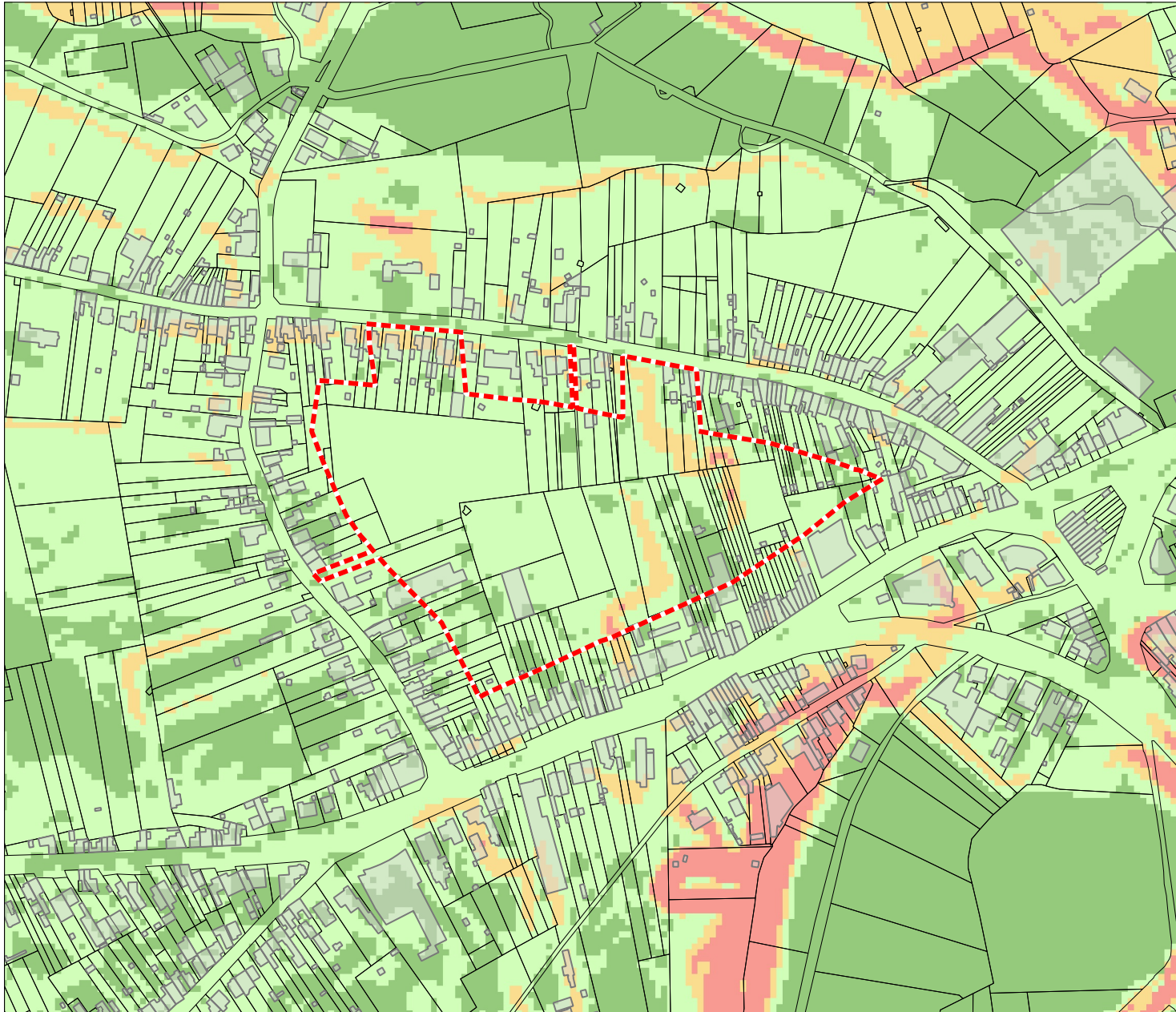


Stadsbestuur Ninove  
Centrumlaan 100  
9400 NINOVE

### OPDRACHTHOUDER



SOLVA  
Gentsteeuweg 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 OVERIGE DECRE- TALE BEPALINGEN

## 10.1 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.

## 10.2 (GRAFISCH) REGISTER VAN PERCELEN WAAR- VOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GE- BEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VER- GOEDINGSREGELING

### GRAFISCH REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDINGSREGELING

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2. §1 van de VCRO moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register, al dan niet grafisch, bevatten van de percelen

waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een (kapitaal- of gebruikersschade)compensatie.

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

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, digitaal te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in het ruimtelijk uitvoeringsplan worden voorzien. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register dient met dat voorbehoud geraadpleegd te worden.








## RUP BOVENHOEKSTRAAT




GRAFISCH REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDINGSREGELING

### LEGENDE

#### REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

#### PLANSCHADE

-  van wonen naar groen
-  van wonen naar recreatie
-  van wonen naar bedrijvigheid

#### DISCLAIMER

De voorgestelde kaart is het register zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1 van de VCRO, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie.

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

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan, daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dit voorbehoud geraadpleegd worden.



Schaal: 1/3500



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



### **10.3 ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT**

Het onderzoek tot screeningsplicht dat is uitgevoerd in de startnota 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. De scopingnota van het RUP waarin geconcludeerd is dat de voorgestelde planopties op geen enkel vlak significante milieueffecten genereren, is voorgelegd aan de Dienst Milieueffectenrapportage teneinde ontheffing van de opmaak van een plan-MER te vragen. Op 30 juli 2021 besliste de Dienst MER dat de opmaak van een MER niet nodig is voor dit dossier (met referentie SCRI19104). Een afschrift van deze beslissing is terug te vinden in de bijlagen.

### **10.4 ROOILIJNPLAN**

Artikel 12 van het Decreet houdende de gemeentewegen (3 mei 2019, datum inwerkingtreding 1 september 2019) stelt dat een gemeentelijk rooilijnplan opgenomen kan worden in een RUP waarbij de procedureregels voor het opstellen van het RUP ook van toepassing zijn op het rooilijnplan. In de bijlagen is het rooilijnplan toegevoegd dat opgenomen wordt in het RUP.

### **10.5 LIJST VAN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN**

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van voorliggend RUP vervangen bij inwerkingtreding de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van voorliggend RUP vallen.

Het betreft de bestemming 'woonuitbreidingsgebied' van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen alsook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30 mei 1978).

De op het origineel gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen – Zottegem (K.B. 30 mei 1978) aangeduide lijninfrastructuur 'bestaande hoogspanningsleidingen' (artikel 13.1 - code 00\_150k) worden niet vervangen door de voorschriften van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan en blijven dus behouden. Het aanduiden van hoogspanningsleidingen (70kV en meer) in een ruimtelijk uitvoeringsplan is een taak van de Vlaamse overheid. Gezien er geen aanleiding is tot wijziging van deze aanduiding, wordt gebruik gemaakt van artikel 7.4.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat stelt dat voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt. De bestaande hoogspanningsleidingen zoals aangeduid op het gewestplan worden dus niet vervangen door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.

### **10.6 RUIMTEBALANS**

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het RSV betreft een herbestemming van 74.560 m<sup>2</sup> woonuitbreidingsgebied naar 7007 m<sup>2</sup> woongebied (gebiedscategorie wonen) en 54.050 m<sup>2</sup> gemengd openruimtegebied (gebiedscategorie overig groen), 11.237 m<sup>2</sup> recreatiegebied en 2266 m<sup>2</sup> zone voor bedrijvigheid. In de plancontour is ook 517 m<sup>2</sup> woongebied opgenomen, maar dit wordt niet herbestemd, enkel voorzien van een overdruk voor de trage verbinding.



# BIJLAGEN

RVR-TOETS  
ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT  
ROOILIJNPLAN

**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-richtlijn<sup>1</sup> 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<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> 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](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup>Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

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



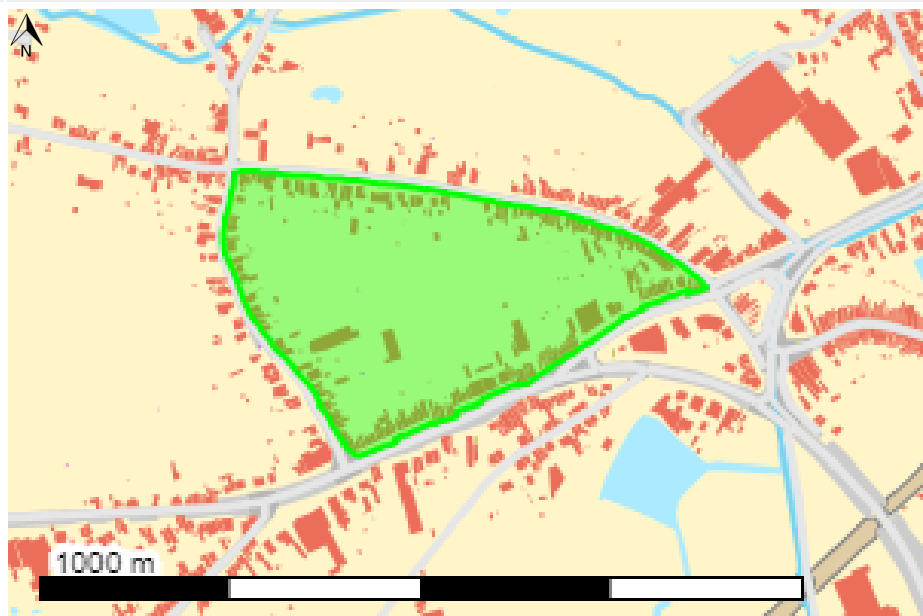
## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

**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.



**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

## **Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Bovenhoekstraat te Ninove**

Dossiernummer: SCRI 19104

### **1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>**

De gemeente Ninove stelt een RUP op met als tweeledig doel enerzijds de lange termijn ontwikkelingen mogelijk te maken uit het planologisch attest voor 'online fitness bvba' (verleend op 21 juni 2018) rekening houdende met de ruimtelijke inpasbaarheid en draagkracht van de omgeving en anderzijds uitvoering geven aan de planologische visie voor het hele binnengebied, zijnde de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied waar tegemoet gekomen wordt aan plaatselijke ruimtevragen. Naar aanleiding van de eerste publieke raadpleging van dit RUP zijn de uitbreidingswensen van garage Schockaert geëvalueerd en ook mee opgenomen in dit RUP.

Team Mer ontving op 17 december 2019 de resultaten van de participatie en de adviezen en op 26 juli 2021 de scopingnota (versie 2.0 26/07/2021).

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

### **2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage**

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 14 oktober 2019 t.e.m. 13 december 2019 en een participatiemoment vond plaats op 15 oktober 2019.

Alle adviezen bevestigen dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. Een aantal inspraakreacties geven bezorgdheden aan mbt verkeer, parkeren,... Uit de verwerking van

---

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

de inspraakreacties in de scopingnota blijkt echter dat er wel degelijk voldoende informatie is over de effecten om te kunnen besluiten dat de effecten niet aanzienlijk zijn.

De adviezen en inspraakreacties bevatten enkele opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben geen invloed op de beschrijving en beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 12 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### **3. Besluit**

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Lina Grooten  
Directiehoofd Gebiedsontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten  
Departement Omgeving