

**PROVINCIE  
STAD**

**OOST-VLAANDEREN  
NINOVE**

**VOORONTWERP**

**R.U.P. BURCHTDAM**

**OPDRACHTGEVEND BESTUUR**

**STADSBESTUUR NINOVE  
INTERCOMMUNALE SOLVA**



ARCHITECTENBUREAU VAN ACKER & PARTNERS

Afdeling Stedenbouw & Ruimtelijke Planning

Ir. Arch. B. Van Acker planoloog  
Planoloog

Arch. L. Scheerder  
stedenbouwkundige

Arch. L. Verbanck  
stedenbouwkundige

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

**DEEL 2**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

dossier 2011_01	Voorontwerp: 27/06/2018: plenaire vergadering Ontwerp:
--------------------	---

**Datum wijzigingen/aanvullingen:**

20 augustus 2016: aanvullingen.

10 februari 2017: aanvulling als gevolg van de Mer-screening.

27 februari 2017: aanvullingen vanuit gecoro, meerderheidsoverleg en Solva

17 mei 2018: aanpassing verkleinen RUP

2 augustus: aanpassingen voorontwerp naar ontwerp

**Initiatiefnemer**

Stadsbestuur Ninove  
Centrumlaan 100  
9400 Ninove

**Opdrachthouder**

Architectenbureau Van Acker & Partners  
Congreslaan 36  
9000 Gent

# RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN BURCHTDAM

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

Dhr. Bart Baele  
algemeen directeur

dhr. Dirk Vanderpoorten  
de voorzitter

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

Dhr. Bart Baele  
algemeen directeur

Mevr. Tania De Jonge  
de burgemeester

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

Dhr. Bart Baele  
algemeen directeur

dhr. Dirk Vanderpoorten  
de voorzitter

# STAD NINOVE

## **RUP BURCHTDAM STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

### **INHOUD**

#### DEEL I:

Art. 0 Algemene voorschriften

DEEL II: Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

#### Categorie 1 "wonen"

Art.1 Stedelijke woonzone

## **ART.0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

### **0.1 Overgangsbepalingen**

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden en niet in overeenstemming zijn met het plan of deze stedenbouwkundige voorschriften, kunnen met behoud en binnen van de huidige bestaande afmetingen of bezettingsgraad verbouwd worden mits ruimtelijk verantwoord, voor zover ze geen hinder genereren ten opzichte van de omgeving en mits de goede ruimtelijke ordening niet overschreden is.

### **0.2 Hoofd- en nevenbestemmingen**

- Alle hoofdbestemmingen van de zones zijn voorgesteld op het plan. Nevenbestemmingen zijn alleen toegestaan wanneer de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is of indien ze samen met de hoofdbestemmingen gerealiseerd worden.
- Verboden bestemmingen, inrichting of gebruik:
  - Bedrijven of inrichtingen die erop gericht zijn brandstoffen op te slaan en/of het verkopen van chemische producten of andere, potentieel zeer brandbare, giftige en/of explosieve producten waarvoor speciale vergunningen noodzakelijk zijn met uitzondering van benzinstations.
  - Opslag van goederen;
  - Seveso-bedrijven;
  - Bedrijven gericht op geïndustrialiseerde productie van goederen;
  - Groothandelsbedrijven, grootwarenhuizen;
  - Disco's, speelhuizen, lunaparken en dancings.

### **0.3 Inplanting van de gebouwen**

De verschillende bouwzones, waar gebouwen kunnen ingeplant worden, zijn op het bestemmingsplan als één zone weergegeven. De specifieke voorschriften worden in het hoofdstuk bijzondere stedenbouwkundige voorschriften bepaald.

### **0.4 Terreinbezetting**

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent (%) of in m<sup>2</sup> van het perceelsdeel gelegen binnen de betreffende zone.

### **0.5 Bouwvolume**

Het toegelaten bouwvolume is omschreven in de voorschriften. Het wordt aangegeven door een combinatie van dakvorm, maximum aantal bouwlagen, bouwdiepten en bouwhoogten;

### **0.6 Bouwhoogte**

1. De maximale bouwhoogte wordt bepaald voor de kroonlijsthoogte en de nokhoogte met uitzondering van de uitbouwen zoals voor technische ruimten en voor schouwkanalen.

2. De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst (=de snijlijn van de gevel en het dakvlak).
3. De nokhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.

#### **0.7 Aanzetpeil gelijkvloers**

1. Het aanzetpeil gelijkvloers ligt maximum 0,35m hoger dan het peil van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn of het peil van het oorspronkelijke maaiveld indien dit hoger ligt dan de as van de weg . Dit geldt niet voor afwijkende bestaande toestanden en in het geval dat moet worden aangesloten op een bestaand gebouw.
2. Onder het aanzetpeil van de gelijkvloers mogen er zich noch woon- noch slaapvertrekken bevinden.
3. Bij ingrepen die gelegen zijn in of grenzen aan effectief overstromingsgevoelig gebied ligt het aanzetpeil van de gelijkvloers minimum 0.30m en maximum 0.50m **hoger dan het hoogst waargenomen overstromingspeil (in mTAW) van de Dender.**

#### **0.8 Bouwlaag**

De ruimte die bestaat tussen een afgewerkte vloer en de afgewerkte vloer van de bovenliggende verdieping, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. Enkel een technische verdieping onder een niet-plat dak en een kelderverdieping gelden niet als bouwlaag. De gelijkvloerse is de 1ste bouwlaag, de 1ste verdieping wordt de 2de bouwlaag genoemd.

#### **0.9 Uitbouwen**

- Het totaal der uitsprongen mag de helft van de gevelbreedte niet overschrijden.
- Boven de vlakken van de hellende daken kunnen verticale wanden evenwijdig aan de gevel over een maximum breedte van 50% van de gevel en met een maximum hoogte van 2.00m opgericht worden.

##### **0.9.1 Erker:**

- T.o.v. de zijkavelgrens: onder een hoek van 45° met een minimum afstand van 0.60m.
- Breedte: maximum 30% van de gevel.
- Toegestaan vanaf de tweede bouwlaag.
- T.o.v. de voorgevelbouwlijn:
  - Maximum 0.60m daar waar de rooilijn en de bouwlijn samenvallen en op voorwaarde dat de uitsprong op minimum 0.75m van de scheiding tussen de straat en het voetpad blijft.
  - Maximum 1.20m op die plaatsen waar er een voortuinstrook aanwezig is.
  - Minimale hoogte vanwaar de uitsprong kan beginnen: 2.50m vanaf het peil van het maaiveld.

##### **0.9.2 Terras voorgevel:**

Uitspringende terrassen niet toegelaten.

##### **0.9.3 Terras achtergevel:**

- 1 T.o.v. de zijkavelgrens: onder een hoek van 45° met een minimum van 0.60m.
- 2 Breedte: maximum 50% van de gevel.
- 3 Toegestaan vanaf de tweede bouwlaag.
- 4 Maximale uitsprongen terras t.o.v. de achtergevel: Maximum 1.50m met een minimumafstand t.o.v. de achterkavelgrens van 4.00m

### **0.10 Materialen**

- Vrije keuze, tenzij anders vermeld in de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften.
- De principes van het duurzaam, energiezuinig en milieuvriendelijk bouwen dienen toegepast te worden. Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. De aanleg van groendaken en daktuinen en het plaatsen van zonnepanelen worden toegelaten.
- Definitief zichtbaar blijvende en vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevel van één der beide gebouwen worden afgewerkt voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.
- Driegevelwoningen mogen geen blinde gevels bevatten en dienen met volwaardige materialen afgewerkt te worden.

### **0.11 Nutsvoorzieningen**

Kleine gebouwen / constructies specifiek voor openbaar nut kunnen in elke zone worden toegelaten indien zij geen fundamentele afbreuk doen aan of hinderend zijn voor de omgeving.

### **0.12 Gemeenschapsvoorzieningen**

In alle zones die niet bestemd zijn voor gemeenschapsvoorzieningen en waar bebouwing toegelaten is, kunnen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen worden opgericht. De functies van deze gebouwen mogen geen aanleiding geven tot omgevingshinder die groter is dan wat normaal kan verwacht worden in een woonomgeving.

### **0.13 Voetgangers- en fietsverbindingen**

Nieuwe voetgangers- en fietsverbindingen kunnen steeds doorheen alle zones worden aangelegd.

### **0.14 Bepalingen omtrent werken in functie van waterbeheer**

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn in functie van waterbeheer steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone.

### **0.16 Verkavelingen**

Volgende verkaveling die binnen het plangebied valt, wordt opgeheven bij de goedkeuring van het RUP:

- V 1997/93 2<sup>de</sup> afd. sectie B 1452/L

### **0.17 Parkeervoorschriften**

Volgende norm worden gehanteerd bij het optrekken van hoofdgebouw (nieuwbouw of heropbouw), bij uitvoeren van functiewijzigingen, bij uitvoeren van verbouwings- en/of uitbreidingswerken aan woongebouwen met het creëren van extra woonegelegenheden, bij uitvoeren van verbouwings- en/of uitbreidingswerken aan gebouwen met een andere functie dan woonfunctie, bij verkavelingsaanvragen:

- Voor ééngezinswoningen, sociale woningen en zorgwoningen:  
1 parkeerplaats per wooneenheid toegelaten, maar niet verplicht
- Voor meergezinswoningen, studio's, appartementen, sociale appartementen en kamers:  
1 parkeerplaats en 2 fietsenstallingen per wooneenheid verplicht
- Voor verzorgingsinstellingen, rusthuizen, serviceflats en hotels:  
1 parkeerplaats per 3 kamers, vermeerderd met 1 parkeerplaats per 10 kamers, verplicht

- 1 fietsenstalling per 5 kamers verplicht.
- Voor winkels, warenhuizen, kantoorgebouwen, vrije en zelfstandige beroepen, financiële instellingen, dienstverleningsinstellingen, restaurants, eetgelegenheden, cafés:
  - Geen parkeerplaatsen verplicht.
- Voor alle andere functies:
  - Aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen te voorzien volgens een op te maken vervoersplan, dat rekening houdt met gelijktijdig aanwezig personeel, bezoekers, leveranciers,...
- Afwijkingen
  - o Er kan een afwijking toegestaan worden op basis van omgevingskarakteristieken en kenmerken van het perceel of opgelegd worden, mits uitgebreide motivatie van de aanvrager waarom de norm niet gehaald wordt op vlak van ruimtelijke ordening en mobiliteit.
  - o Op advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar en de mobiliteitsambtenaar.
  - o Mits goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen'.



**CATEGORIE 1 'WONEN' - Subcategorie WOONGEBIED**

<b>Art.1 STEDELIJKE WOONZONE</b>	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkeling van hoofdzakelijk woningen;</li> <li>- Kleinschalige functies op niveau van de wijk die niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving (horeca, diensten, handel, ...)</li> </ul> <p>Totale vloeroppervlakte: De som van de vloeroppervlakken of de denkbeeldige vloeroppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en binnen de gemene muur – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1.80m, terrassen niet inbegrepen.</p>	<p><b>1.1 Hoofdbestemming - nevenbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone is bestemd voor wonen, zowel voor ééngzins- als voor meergezinswoningen;</li> <li>- Nevenbestemming: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gelijkvloerse oppervlakte mag voorzien worden voor bedrijven in de sectoren horeca en kleinhandel.</li> <li>- Maximum 50% van de totale vloeroppervlakte mag voor dienstverlening voorzien worden.</li> <li>- Het is verboden de gebouwen, met uitzondering van gemeenschapsdiensten, in te richten zonder woonfunctie.</li> <li>- Min. 20% groenaanleg in de tuinen te voorzien.</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>Zijn niet toegelaten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ondergrondse parkings in overstromingsgevoelig gebied.</li> </ul>
	<p><b>1.2 Bouwdiepten</b></p> <p><b>Gelijkvloers:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is minimum 8.00 m en maximum 25.00 m gemeten vanaf de rooilijn;</li> <li>- Percelen &lt;20.00 m diep en hoekpercelen mogen voor 80% volgebouwd worden mits rekening te houden met voldoende lichtinval en woonkwaliteit.</li> <li>- Voor percelen tussen 20.00 m – 24.00 m diepte is maximum bouwdiepte 16.00m.</li> <li>- Voor percelen &gt;24.00 m is de minimale tuinzone 8.00m diep.</li> </ul>

<b>Art.1 STEDELIJKE WOONZONE</b>	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Het aantal toegelaten bouwlagen met inbegrip van de bouwlagen in het dak wordt op het grafisch plan aangeduid.</i></p>	<p><i>Verdieping:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximum 17.00 m.</li> </ul> <p><b>1.3 Bouwhoogten</b></p> <p><i>Het aantal toegelaten bouwlagen onder de kroonlijst wordt op het grafisch plan aangeduid. De bouwlagen achter de '+' zijn de maximum toegelaten bouwlagen onder het dak.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte bij 2 + 1: maximum 6.50 m.</li> <li>- Kroonlijsthoogte bij 3 + 1 of 3 + 2: maximum 9.50 m.</li> <li>- Kroonlijsthoogte teruggetrokken bouwlaag: maximum 3.20m/bouwlaag boven de toegelaten maximum kroonlijsthoogte.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 6.00 m boven de kroonlijst.</li> <li>- De bijkomende bouwlagen dienen opgetrokken binnen het dakvolume of in een volume teruggetrokken binnen een hoek van 50° vanaf de kroonlijst.</li> </ul> <p><b>1.4 Dakvormen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrij te bepalen.</li> <li>- In geval van hellende daken is de dakhelling maximum 50°.</li> <li>- Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.</li> <li>- In de 2<sup>de</sup> bouwlaag binnen het hellend dak worden geen uitbouwen of inbouwen van terrassen binnen de begrenzende dakvorm toegelaten.</li> </ul> <p><b>1.5 Erfscheidingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Materialen: vrij</li> <li>▪ Hoogten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bovenkant afdeksteen, paneel of draadafsluiting: maximum 2.00 m boven het maaiveld;</li> <li>- Groenafsluiting: maximum 2.50 m boven het maaiveld.</li> </ul> </li> </ul>

<b>Art.1 STEDELIJKE WOONZONE</b>	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Onverharde circulatieruimte: zone nodig voor het in en uitrijden van garages maar zonder het gebruik van verhardingen. De aanleg bestaat uit onverharde materialen zoals steenslag, grasdallen, grind ...</i></p>	<p><b>1.6 Toegelaten verhardingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Minimum 20% van de</b> niet- bebouwde delen van het perceel dienen ingericht te worden als tuin zonder verhardingen.</li> <li>- <b>Maximum 30%</b> onverharde circulatieruimte.</li> <li>- De aanleg van verhardingen, met uitzondering van terrassen, dient uit waterdoorlatende materialen te bestaan. De afwatering van de terrassen dient naar de niet-verharde delen van de tuin en op eigen perceel afgeleid te worden.</li> <li>- De gracht in het binnengebied aan de Vaartweg-Denderkaai mag overwelfd of overbouwd worden.</li> <li>- In effectief <b>en mogelijks</b> overstromingsgevoelig gebied worden enkel waterdoorlatende verharding toegestaan <b>voor de niet-bebouwde delen.</b></li> </ul>

<b>Art.1 STEDELIJKE WOONZONE</b>	
<b>Niet verordenend - Toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p><b>1.7 Alleenstaande bergingen en garages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De terreinbezetting door bijgebouwen/garages mag maximaal 50% bedragen van de niet bebouwde ruimte.</li> <li>▪ In geval van meerdere parkeergelegenheden op het terrein dienen deze gegroepeerd te worden.</li> <li>▪ Plaatsing: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inplanting vanaf 8.00 m t.o.v. de achtergevel van het hoofdgebouw;</li> <li>- In geval het perceel &lt; 35.00 m diepte, bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de berging/garage minimum 6.00m;</li> <li>- Het bouwen op de perceelsgrens is enkel toegelaten mits toelating van de aanpalende buur;</li> </ul> </li> <li>▪ Gabarit: Kroonlijsthoogte maximum 3.00 m.</li> <li>▪ Dakvorm: Vlakke daken.</li> <li>▪ Ondergrondse parkings worden niet toegelaten in overstromingsgevoelig gebied.</li> <li>▪ Oppervlakte van bergingen en garages per wooneenheid: maximum 25 m<sup>2</sup>.</li> </ul>