
RUP Nanove – gedeeltelijke herziening

VOORSCHRIFTEN
fase ontwerp

versie GR2



Ringlaan 20 • 1745 Opwijk

tel. 052 / 36 51 11



colofon

RUP Nanove – gedeeltelijke herziening

Opdrachtgever: Gemeente Opwijk

Opdrachthouder: D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Borchstraat 28, 2800 Mechelen –
info@daconsult.be – www.daconsult.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,
Ann Lambrechts, erkend ruimtelijk planner

Thomas Van den Boogaerde, erken ruimtelijk planner

Els Van Lier, projectleider

fase	document	datum	revisie	versie
3	voorontwerp – versie overleg gemeente	29/10/2014	evl	3.1
	voorontwerp – versie dienst MER	02/03/2015	evl	3.2
	voorontwerp – versie plenaire vergadering en verzoek tot raadpleging	24/03/2015	evl	3.3
4	ontwerp – versie terugkoppeling gemeente	15/10/2015	evl	4.1
	ontwerp – versie GR1	21/10/2015	evl	4.2
5	ontwerp – versie GR2	03/05/2016	evl	5.1

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Opwijk in zitting van</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Opwijk bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Opwijk, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	

Inhoudstafel

Algemene bepalingen.....	6
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen.....	6
Artikel 2. Terminologie.....	9
Bepalingen per zone.....	12
Artikel 3. Openbare wegenis.....	12
Artikel 4. Multifunctioneel plein.....	13
Artikel 5. Openbare voetwegen (indicatief).....	15
Artikel 6. Kernbebouwing.....	16
Artikel 7. Gesloten, halfopen of open bebouwing.....	20
Artikel 8. Projectzone Nosta.....	23
Artikel 9. Voortuinen.....	26
Artikel 10. Koeren en tuinen.....	27
Artikel 11. Oude Pastorie.....	30

Artikel 12. Waardevol erfgoed (overdruk)	31
Artikel 13. Jeugdhuis	32
Artikel 14. Gemeentelijk cultureel centrum	33
Artikel 15. Zone voor feestzaal	34
Artikel 16. Zone voor horeca-gerelateerde infrastructuur (overdruk).....	35
Artikel 17. Openbaar park	36
Artikel 18. Zone voor landschappelijke inkleding.....	37
Artikel 19. Waterloop en oeverstroken	38
Artikel 20. Voorkooprecht (overdruk)	39
Artikel 21. Zone voor groenscherm (overdruk)	40

LEESWIJZER

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenende voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

Algemene bepalingen

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

1.1.1 Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Bij elke nieuwe stedenbouwkundige vergunning dient te worden voldaan aan de voorwaarden cf. de vigerende wetgeving m.b.t. archeologisch erfgoed.

1.1.2 Bestaande niet-vervallen verkavelingen

De voorschriften van de bestaande verkavelingsvergunningen die zich binnen de grenzen van het RUP bevinden worden opgeheven bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.1.3 Overgangsmatregelen

Bestaande vergunde of vergund geachte, niet verkrotte, gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het RUP mogen verbouwd worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van dit RUP ontstaan. Deze constructies mogen geen bron zijn van rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied.

Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande vergunde of vergund geachte activiteit behouden blijft, die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan. Bij herbouw of nieuwbouw, dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening verhardingen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuur bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

Met nutvoorzieningen worden o.a. elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, publieke verlichting, bushaltes, rioleringsvoorzieningen e.d. beoogd.

1.2. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer

1.2.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding vooropgesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

1.2.2 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.

1.3. Bepalingen m.b.t. inrichting

1.3.1 Nutsvoorzieningen

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen zijn steeds toegelaten mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

1.3.2 Materialen

De zichtbare delen van de gevels, alsmede het metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen met zorg ontworpen en degelijk afgewerkt worden.

De kleur en de aard van de materialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen.

1.3.3 Plantmateriaal

Bij de groenaanleg in het gebied dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen plantmateriaal.

1.4. Afwijkingsbepalingen een- en meergezinswoningen

Er kan afgeweken worden van de criteria betreffende een- en meergezinswoningen indien het woningbouw betreft in relatie tot het sociaal woonbeleid en/of het doelgroepenbeleid en voor zover ze de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van de omgeving niet in het gedrang brengen.

Artikel 2. Terminologie

TERM

bouwdiepte

bouwhoogte

bouwlaag

B/T – bebouwingsindex

constructie

G/T – groenterreinindex

Hoofdbestemming

VERKLARING

Afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten.

De bouwhoogte is de gevelhoogte (hoogte dakrandprofiel bij plat dak) of de kroonlijsthoogte (bij een andere dakvorm) gemeten vanaf het maaiveld.

Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus, of tussen een vloer en het plat dak.

De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte van alle gelijkvloerse ruimtes van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waar op gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit. Een constructie is steeds bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

De groenterreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen van de oppervlakte van de betreffende zone. Dit betekent bv. dat bij een groen-terreinindex van 1 de gehele zone waarover sprake dient beplant te worden.

De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale functies binnen de betrokken zone in.

kroonlijst

Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. De kroonlijsthoogte wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.

nevenbestemming

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming die maximaal 50% van de totale oppervlakte mag innemen.

nokhoogte

De nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok (dak). De nok is het hoogste deel van een hellend dak van een gebouw.

overdruk

Overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen en hun verfijningen.

straatbeeld

Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij een straat of een plein.

streekeigen plantensoorten

Streekeigen soorten zijn soorten die in een regio van nature (frequent) voorkomen of die om cultuurhistorische redenen typisch voor die regio zijn.

vergund gebouw of vergund geacht gebouw

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden te allen tijde geacht te zijn vergund.

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen

Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, houtsnippers, verhardingen met brede voegen... Deze materialen dienen steeds te passen in de context van de omgeving. Het gebruik van gebroken steenpuin en andere afbraakmaterialen wordt niet toegelaten.

woonlaag

Elke bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, d.w.z. louter residentiële functies. Zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf (zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer of andere) worden ingericht, worden niet aanzien als een volwaardige woonlaag.

Bepalingen per zone

Artikel 3. Openbare wegenis

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Onder aanhorigheden van de wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten, taluds, wegsignalisatie, wegafbakening, verlichting, afwatering, beplanting, veiligheidsuitrusting...

Voor alle wegenis geldt dat de afstemming op de omgeving primeert. Dit vereist aangepaste maatregelen in functie van verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid, zoals het afdwingen van het gewenste snelheidsregime voor gemotoriseerd verkeer en inperking van mogelijke geluids- en stofhinder.

Voorbeelden van voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zijn verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, beplantingen...

VERORDENENDE BEPALINGEN

3.1. Bestemming

De zone is bestemd voor openbare wegenis en aanhorigheden van de wegeninfrastructuur.

3.2. Inrichting

In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg van, het functioneren van of aanpassingen aan de wegeninfrastructuur, aanhorigheden en publieke ruimte.

De inrichting van de openbare wegenis moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangende totaalbeeld van de verkeersruimte, infrastructuren en het wegkarakter.

Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid en sociale veiligheid.

Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zijn toegelaten.

3.3. Beheer

Alle beheermaatregelen in functie van de functionaliteit van de openbare wegenis zijn toegelaten. Speciale aandacht hierbij dient te gaan naar het maximaliseren van de verkeersveiligheid.

Artikel 4. Multifunctioneel plein

Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Onder aanhorigheden van de wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten, taluds, wegsignalisatie, wegafbakening, verlichting, afwatering, beplanting, veiligheidsuitrusting...

Op het multifunctioneel plein wordt een menging van functies evenals een meervoudig gebruik van de aanwezige ruimte voorop gesteld. Zo kan de ruimte overdag bv. gebruikt worden door bezoekers aan handelszaken en gemeenschapscentrum en 's avonds door buurtbewoners. Tevens kunnen er occasioneel evenementen worden ingericht en kan er ruimte worden ingericht voor sport en spel.

Voor het nieuw op te richten multifunctioneel plein dient er extra aandacht te gaan naar een kwalitatieve overgang naar het park door bv.:

- langs de zijde van het park een overgangszone met een sterke nadruk op groene inkadering in te richten;*
- het zwaartepunt aan parkeerplaatsen te voorzien het verst van het park;*
- parking en circulatie zodanig in te richten dat de*

VERORDENENDE BEPALINGEN

4.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor:

- wegen met beperkte verkeersfunctie en aanhorigheden van de wegeninfrastructuur;
- parkeerplaatsen;
- openbaar groen;
- occasionele evenementen;
- inrichtingen voor sport en spel.

4.2. Inrichting

Algemeen

Voor beide multifunctionele pleinen geldt:

- elke zone dient als één geheel benaderd en ingericht te worden waarbij alle in voorliggend artikel opgenomen bepalingen worden meegenomen;
- de inrichting dient afgestemd te worden op de aanwezigheid van verschillende gebruikers: (plaatselijk) gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers, zowel qua functioneel gebruik als qua veiligheid;
- bij vergunningsaanvraag dient het nodige onderzoek naar in- en uitgangen en circulatie op de sites gevoegd te worden, de inrichting dient zodanig te zijn dat ze de vooropgestelde circulatie ondersteunt;
- doorgaand gemotoriseerd verkeer wordt onmogelijk gemaakt of ontmoedigd;

zone langsheen het park de kleinste belasting kent.

Het multifunctioneel plein langsheen de Kloosterstraat werd recent ingericht en in gebruik genomen.

Op het nieuwe achterliggende functioneel plein zouden er zo'n 90-150 parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden. Het effectief te realiseren aantal parkeerplaatsen zal moeten geconcretiseerd worden op basis van het parkeerbeleid van de gemeente en de inrichtingsmogelijkheden voor de site.

- beide zones dienen een groene uitstraling te krijgen door laag- en hoogstammig groen te verwerken in de inrichting, hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen plantensoorten;
- er wordt in de mate van het mogelijke gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen, indien dit niet mogelijk is worden de bepalingen van art. 1.2 m.b.t. buffering, infiltratie en afvoer van hemelwater nagekomen.

Op de multifunctionele pleinen mogen er parkeervoorzieningen worden ingericht.

De pleinen mogen zodanig ingericht worden dat er occasioneel evenementen kunnen georganiseerd worden.

Sport- en spelinfrastructuur kan worden geïntegreerd op de pleinen. Deze infrastructuur mag uit harde en half-verharde materialen worden uitgevoerd.

Artikel 5. Openbare voetwegen (indicatief)

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Waar mogelijk en functioneel verantwoord moeten de voetwegen in halfverharde materialen worden ingericht.

Er dient speciale aandacht te gaan naar het effect van lichtverstoring en gebieden met overmatige verlichting op vleermuizen en andere hieraan gevoelige soorten (zie ook art. 17).

VERORDENENDE BEPALINGEN

5.1. Bestemming

De zone is bestemd voor openbare wandel- en fietswegen met de daarbij behorende vrije ruimte.

Het gaat om een indicatieve aanduiding. Dit impliceert dat de effectieve locatie van de voetweg kan afwijken van de locatie op het grafisch plan. Wel dienen de verbindingen die worden gerealiseerd door de indicatieve voetwegen effectief gerealiseerd te worden op het terrein.

5.2. Inrichting

- constructies en kleinschalige infrastructuur kunnen ingericht worden met het oog op het optimaliseren van de recreatieve en functionele functie van de voetweg
 - het plaatsen van verlichting is toegestaan: bij de inplanting en keuze van verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, gebruik van sensoren...) dient rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden en de natuurlijke en landschappelijke waarden in de omgeving
-

5.3. Beheer

Gemotoriseerd verkeer is verboden. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden in functie van onderhoud en beheer van de voetwegen en het openbaar domein gerelateerd aan deze voetwegen.

Artikel 6. Kernbebouwing

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Bij een vergunningsaanvraag voor handelszaken, diensten, kantoren of horeca dient aangetoond te worden dat:

- *ze verweefbaar zijn met de woonfunctie en dus geen overlast zullen veroorzaken;*
- *de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschreden wordt.*

VERORDENENDE BEPALINGEN

6.1. Bestemming

Hoofdbestemming

- wonen
 - handelszaken, diensten, kantoren, horeca en vrije beroepen
-

6.2. Inrichting

Bebouwde ruimte

Functies

- eengezinswoningen
- meergezinswoningen
- handelszaken, diensten, kantoren, horeca en vrije beroepen mits deze verweefbaar zijn met de woonfunctie

Minimale netto-vloeroppervlakte

Elke wooneenheid heeft een minimale netto-vloeroppervlakte van 80 m².

Perceelsbreedte

De perceelsbreedte dient minstens 6 m te bedragen. Voor restpercelen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

Bestaande woningen mogen niet opgesplitst worden indien daaruit woningen zouden voortkomen van minder dan 6 m breedte.

Inplanting

voorgevel

- de voorbouwlijn van nieuw op te richten hoofdgebouwen valt samen met de bestemmingsgrens vooraan (met openbaar domein of voortuinen)

Bouwlagen/woonlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen plus dakverdieping
- maximaal 3 woonlagen (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume). Boven de kroonlijst is maximaal 1 woonlaag toegelaten. Hierbij geldt iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst als volwaardige woonlaag. In het dak of de dakverdieping mogen geen duplexappartementen voorzien worden.
- woningen die momenteel meer dan twee volwaardige bouwlagen hebben kunnen verbouwen en uitbreiden (niet in de hoogte), bij herbouw of nieuwbouw dient het aantal bouwlagen beperkt te worden tot twee

Bouwhoogte

- maximale kroonlijsthoogte 6,4 m
- maximale nokhoogte 10,5 m

Naast deze maximale bouwhoogtes dient de bouwhoogte afgestemd te worden op de gebouwen in de omgeving. Bij de vergunningsaanvraag zal de vergunningverlenende overheid dit aspect beoordelen.

Dakvorm

Dakvorm is vrij, met maximale dakhelling van 45°. In geval van een hellend dak mag de nok niet afgeplat worden.

Dakuitbouwen zijn toegelaten in het dak en op voorwaarde dat ze:

- minimaal 0,60 m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;
- minimaal 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- gedimensioneerd zijn volgens het ritme van het dak;
- maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.

Bouwdiepte

- gelijkvloers: max. de diepte van de zone, tenzij gebruik wordt gemaakt van de bepalingen in de overgangszone onder art. 10
- verdiepingen: max. 12 m

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

- maximaal 0,60 m ten opzichte van het gevelvlak uitspringen;
- minimaal 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- gedimensioneerd zijn volgens het ritme van de gevel;
- maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen en zonder de kroonlijst van het dak te mogen overschrijden.

Onder geveluitbouwen worden verstaan balkons, loggia's, standvensters...

Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.

Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheden dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden (in deze zone of binnen koeren en tuinen (art. 10)) hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

Onbebouwde ruimte

Voor de zones voor het gebouw die niet zijn bebouwd gelden de bepalingen van artikel 9 – voortuinen.

Voor de zone achter het gebouw die niet zijn bebouwd gelden de bepalingen van artikel 10 – koeren en tuinen.

6.3. Specifieke bouwzone (overdruk)

Deze zone is bestemd voor eengezinswoningen.

Bovenop de algemene inrichtingsmogelijkheden gelden hier echter een aantal bijkomende beperkingen. Voor aspecten die hieronder niet zijn opgenomen, gelden de bepalingen uit art. 6.2. Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen art. 6.2 en art. 6.3 hebben de bepalingen van art. 6.3 voorrang.

Bebouwde ruimte

Perceelsbreedte

De perceelsbreedte dient minstens 10 m te bedragen.

Bouwlagen/woonlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen
- maximaal twee woonlagen

Dakvorm

Dakvorm is verplicht een plat dak.

Bouwdiepte

- gelijkvloers en verdieping: max. de diepte van de zone, hier kan geen gebruik gemaakt worden van de bepalingen in de overgangszone onder art. 10

Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheden dient er voorzien te worden in een grondgebonden buitenruimte

Artikel 7. Gesloten, halfopen of open bebouwing

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Bij een vergunningsaanvraag voor handelszaken, diensten, kantoren of horeca dient aangetoond te worden dat:

- *ze verweefbaar zijn met de woonfunctie en dus geen overlast zullen veroorzaken;*
- *de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschreden wordt.*

VERORDENENDE BEPALINGEN

7.1. Bestemming

Hoofdbestemming

- wonen
 - handelszaken, diensten, kantoren, horeca en vrije beroepen
-

7.2. Inrichting

Bebouwde ruimte

Functies

- eengezinswoningen
- bestaande meergezinswoningen mogen behouden blijven en verbouwen, nieuwe meergezinswoningen zijn niet toegelaten
- handelszaken, diensten, kantoren, horeca en vrije beroepen mits deze verweefbaar zijn met de woonfunctie

Typologie

- nieuwe bebouwing kan gerealiseerd worden in gesloten, halfopen en open bebouwing

Minimale netto-vloeroppervlakte

Elke wooneenheid heeft een minimale netto-vloeroppervlakte van 80 m².

Perceelsbreedte

De perceelsbreedte dient minstens 15 m voor een open bebouwing, minstens 9 m voor een halfopen bebouwing en minstens 6 m voor gesloten bebouwing te bedragen indien het gaat om nieuwe verkavelingen. Voor restpercelen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

Bestaande woningen mogen niet opgesplitst worden indien daaruit woningen zouden voortkomen van minder dan 6 m breedte.

Inplanting

voorgevel

- de voorbouwlijn van nieuw op te richten hoofdgebouwen valt samen met de bestemmingsgrens vooraan (met openbaar domein of voortuinen)

zijgevel

- de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 0 m of minstens 3 m (bij halfopen en open bebouwing)

Bouwlagen/woonlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen plus dakverdieping
- maximaal 3 woonlagen (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume). Boven de kroonlijst is maximaal 1 woonlaag toegelaten. Hierbij geldt iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst als volwaardige woonlaag. In het dak of de dakverdieping mogen geen duplexappartementen voorzien worden.
- woningen die momenteel meer dan twee volwaardige bouwlagen hebben kunnen verbouwen en uitbreiden (niet in de hoogte), bij herbouw of nieuwbouw dient het aantal bouwlagen beperkt te worden tot twee

Bouwhoogte

- maximale kroonlijsthoogte 6,4 m
- maximale nokhoogte 10,5 m

Naast deze maximale bouwhoogtes dient de bouwhoogte afgestemd te worden op de gebouwen in de omgeving. Bij de vergunningsaanvraag zal de vergunningverlenende overheid dit aspect beoordelen.

Dakvorm

Dakvorm is vrij, met maximale dakhelling van 45°. In geval van een hellend dak mag de nok niet afgeplat worden.

Dakuitbouwen zijn toegelaten in het dak en op voorwaarde dat ze:

- minimaal 0,60 m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;
- minimaal 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- gedimensioneerd zijn volgens het ritme van het dak;
- maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.

Bouwdiepte

- gelijkvloers: max. de diepte van de zone, tenzij gebruik wordt gemaakt van de bepalingen in de overgangszone onder art. 10
- verdiepingen: max. 12 m

Onder geveluitbouwen worden verstaan balkons, loggia's, standvensters...

Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

- maximaal 0,60 m ten opzichte van het gevelvlak uitspringen;
- minimaal 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- gedimensioneerd zijn volgens het ritme van de gevel;
- maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen en zonder de kroonlijst van het dak te mogen overschrijden.

Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheden dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden (in deze zone of binnen koeren en tuinen (art. 10)) hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

Vloerplas

De vloerplas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

Onbebouwde ruimte

Voor de zones voor het gebouw die niet zijn bebouwd gelden de bepalingen van artikel 9 – voortuinen.

Voor de zone achter het gebouw die niet zijn bebouwd gelden de bepalingen van artikel 10 – koeren en tuinen.

Artikel 8. Projectzone Nosta

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Bij een vergunningsaanvraag voor handelszaken, diensten, kantoren of horeca dient aangetoond te worden dat:

- *ze verweefbaar zijn met de woonfunctie en dus geen overlast zullen veroorzaken;*
- *de verkeersgeneratie ervan niet van die aard is dat ze een negatief effect met zich mee zou brengen op de omgeving en/of de verkeersafwikkeling;*
- *er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn op eigen terrein of in de onmiddellijke omgeving;*
- *de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschreden wordt.*

VERORDENENDE BEPALINGEN

8.1. Bestemming

Hoofdbestemming

- wonen

Nevenbestemmingen

- handelszaken, diensten, kantoren, horeca en vrije beroepen
-

8.2. Inrichting

Bebouwde ruimte

Functies

- meergezinswoningen
- handelszaken, diensten, kantoren, horeca en vrije beroepen mits deze verweefbaar zijn met de woonfunctie, geen sterke verkeersgeneratie kennen, er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn en ze de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschrijden

Typologie

- de bebouwing dient de typologie aangegeven door de intekening van de zone op het grafisch plan te volgen. Het gaat hier om meergezinswoningen gerealiseerd rondom een binnenruimte (koeren en tuinen).

Minimale netto-vloeroppervlakte

Elke wooneenheid heeft een minimale netto-vloeroppervlakte van 80 m². Vergunde woonentiteiten die momenteel een kleinere netto-vloeroppervlakte hebben kunnen behouden blijven en verbouwen.

Inplanting

- de bouwlijn valt samen met de bestemmingsgrens met het openbaar domein

Bouwlagen/woonlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen plus dakverdieping

- maximaal 3 woonlagen (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume). Boven de kroonlijst is maximaal 1 woonlaag toegelaten. Hierbij geldt iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst als volwaardige woonlaag. In het dak of de dakverdieping mogen geen duplexappartementen voorzien worden.
- woningen die momenteel meer dan twee volwaardige bouwlagen hebben kunnen verbouwen en uitbreiden (niet in de hoogte), bij herbouw of nieuwbouw dient het aantal bouwlagen beperkt te worden tot twee

Bouwhoogte

- maximale kroonlijsthoogte 6,4 m
- maximale nokhoogte 10,5 m

Naast deze maximale bouwhoogtes dient de bouwhoogte afgestemd te worden op de gebouwen in de omgeving. Bij de vergunningsaanvraag zal de vergunningverlenende overheid dit aspect beoordelen.

Dakvorm

Dakvorm is vrij, met maximale dakhelling van 45°. In geval van een hellend dak mag de nok niet afgeplat worden.

Dakuitbouwen zijn toegelaten in het dak en op voorwaarde dat ze:

- minimaal 0,60 m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;
- minimaal 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- gedimensioneerd zijn volgens het ritme van het dak;
- maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.

Bouwdiepte

- max. de diepte van de zone

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

- maximaal 0,60 m ten opzichte van het gevelvlak uitspringen;
- minimaal 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- gedimensioneerd zijn volgens het ritme van de gevel;
- maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen en zonder de kroonlijst van het dak te mogen overschrijden.

Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheden dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden (in deze zone of binnen koeren en tuinen (art. 10)) hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

Onder geveluitbouwen worden verstaan balkons, loggia's, standvensters...

Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.

Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

Artikel 9. Voortuinen

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Terrassen in voortuinen dienen in functie te staan van horecazaken.

VERORDENENDE BEPALINGEN

9.1. Bestemming

Hoofdbestemming

- voortuin

Nevenbestemmingen

- opritten en terrassen
-

9.2. Inrichting

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wege en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld.

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen, opritten, parkeerplaatsen en terrassen en dit over max. 50% van deze zone. De gemeente kan indien aangetoond kan worden dat deze verharding geen negatieve impact heeft op de waterhuishouding, een afwijking hierop toestaan. Een volledig verharde zone is niet toegelaten. De minimale G/T bedraagt 0,2.

Op de rooilijn en de zijperceelsgrenzen mogen afsluitingen worden gerealiseerd uit levende hagen met een max. hoogte van 1 m of tuinmuren met een max. hoogte van 1 m. Gemetste pijlers voor het hekwerk zijn toegelaten. Ook draadafsluitingen met een max. hoogte van 1 m zijn toegelaten.

Artikel 10. Koeren en tuinen

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De Vlaamse Codex RO bepaalt dat ingrepen die impact hebben op de ruimtelijke ordening vergunningsplichtig zijn. De Vlaamse regering heeft een aantal van deze ingrepen bij besluit vrijgesteld van de vergunningsplicht (besluit 16/07/2010 en wijzigingen) en voor een aantal ingrepen de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht (besluit 16/07/2010 en wijzigingen). Voor beide geldt dat dit besluit enkel van toepassing is indien het niet strijdig is met de voorschriften van gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de elementen waarvoor geen specifieke bepalingen onder de verordende bepalingen zijn opgenomen, blijft de vigerende wetgeving wel onverminderd van toepassing.

De afweging m.b.t. wat ruimtelijk aanvaardbaar is naar vorm en afmetingen op een bepaalde locatie wordt gedaan om te vermijden dat er overal zonder meer 40 m² wordt doorgetrokken als zijnde de norm voor bijgebouwen.

VERORDENENDE BEPALINGEN

10.1. Algemeen

Bestemming

Deze zone is bestemd voor de inrichting van koeren en tuinen.

Inrichting

Verhardingen

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen en indien ze beantwoorden aan de vigerende wetgeving. Deze verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Constructies

Bijgebouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan de hieronder opgenomen bepalingen en de vigerende wetgeving.

Kleine constructies zoals evacuatietrapp, prieeltjes, zithoek en terrasverhardingen en andere tuinconstructies zijn toegelaten. Een gemeenschappelijke ondergrondse kelderconstructie met autostelplaatsen e.a. afgewerkt met een gelijkvloerse daktuin is toegelaten.

Bijgebouwen kunnen worden opgetrokken mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en mits deze qua afmetingen en voorkomen beperkt worden tot het ruimtelijk aanvaardbare. Dit veronderstelt een afweging ten aanzien van de onmiddellijke omgeving teneinde te kunnen beoordelen wat ruimtelijk aanvaardbaar is op een bepaalde locatie.

De afstand van de bebouwing t.o.v. de zijdelingse en achterliggende perceelgrens bedraagt 0 m, mits akkoord van de buren of conform de vigerende wetgeving.

De materialen van de constructies moeten harmoniëren in de omgeving. De gevels zijn uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of worden opgetrokken in hout en/of elk ander kwalitatief materiaal. De dakhelling dient hellend of plat te zijn. Voor een hellend dak bedraagt de dakhelling max. 45°.

Het effectieve woongebied wordt beperkt tot een diepte van 17 m (art. 6, art. 7 en art. 8). In de realiteit zijn er echter reeds verschillende woningen met een grotere bouwdiepte. Om de ontwikkelingsperspectieven af te stemmen op deze realiteit wordt er een overgangszone als overdruk op koeren en tuinen aangeduid met een diepte van 8 m.

Tuininrichting

De onbebouwde ruimte wordt ingericht met streekeigen plantensoorten. De G/T bedraagt minimaal 0,7.

10.2. Overgangszone (overdruk)

Bestaande bebouwing

In de overgangszone mag diepere bebouwing dan de effectieve woonzone (art. 6 en art. 7) behouden en verbouwd worden onder volgende voorwaarden:

- het gaat om bestaande en vergunde of vergund geachte bebouwing;
- de bebouwing sluit aan bij het hoofdgebouw binnen de woonzone (art. 6 en art. 7);
- het gaat om een gelijkvloerse bouwlaag, een verdieping is hier niet toegelaten;
- verbouwen is enkel toegelaten binnen het bestaande volume, verbouwen met uitbreiding kan indien voldaan wordt aan de voorwaarden voor realisatie van diepere bebouwing (zie hieronder).

Nieuwe bebouwing – aansluitend bij art. 6 (kernbebouwing)

Nieuwe bebouwing i.f.v. wonen

In de overgangszone aansluitend bij art. 6 mag geen nieuwe bebouwing i.f.v. wonen gerealiseerd worden. Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken aan de bestaande en vergunde of vergund geachte bebouwing zijn toegelaten. Bij herbouw dient de nieuwe bouwdiepte beperkt te worden tot de diepte van de zone onder art. 6.

Nieuwe bebouwing i.f.v. handelszaken, diensten, kantoren en horeca

In de overgangszone aansluitend bij art. 6 mag nieuwe bebouwing i.f.v. handelszaken, diensten, kantoren en horeca gerealiseerd worden. Hierbij dient aan volgende voorwaarden voldaan te worden:

- de bebouwing sluit aan bij het hoofdgebouw binnen art. 6;
- het gaat om een gelijkvloerse bouwlaag, een verdieping is hier niet toegelaten;
- de bebouwing mag de woonkwaliteit op het aanliggende perceel (lichten en zichten) niet hypothekeren. Alle gevels dienen afgewerkt te worden met kwalitatief materiaal.

Nieuwe bebouwing – aansluitend bij art. 7 (gesloten, halfopen en open bebouwing)

In de overgangszone aansluitend bij art. 7 mag geen nieuwe bebouwing gerealiseerd worden. Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken aan de bestaande en vergunde of vergund geachte bebouwing zijn toegelaten. Bij verbouw en herbouw dient de nieuwe bouwdiepte beperkt te worden tot de diepte van de zone

De bestaande woning wordt op het grafisch plan aangeduid met onderstaand symbool:



onder art. 7.

10.3. Bestaande woning

De bestaande woning kan behouden blijven en verbouwd worden. Herbouw en uitbreiding zijn niet toegelaten.

Artikel 11. Oude Pastorie

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Bij de toekomstige invulling van deze zone dient rekening gehouden te worden met perceel 571^E (eigendom van de gemeente). Het hier afgebroken gebouw (schuur) moet opnieuw opgebouwd worden.

VERORDENENDE BEPALINGEN

11.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbaar nut, wonen, recreatie, diensten, horeca en vrije beroepen in relatie tot de zone voor openbaar nut..

11.2. Inrichting

Functies

- openbaar nut, recreatie, diensten, horeca en vrije beroepen
- wonen: max. 2 woonegelegenheden (geen meergezinswoningen)

Deze functies kunnen gecombineerd worden met elkaar.

Inpassing in de omgeving

De nieuwe functies mogen geen hinder veroorzaken voor de omgeving in het bijzonder op het vlak van milieu, mobiliteit en de impact op het parkgebied.

Behoud karakteristieke elementen

De oude pastorie wordt in de huidige vormgeving geconserveerd en beschermd met bijzondere aandacht voor de karakteristieke elementen. Werken en handelingen die leiden tot een nieuwe ruimtelijke organisatie dienen in harmonie te zijn met zowel de bestaande gebouwen als de onbebouwde omgeving.

Bij verbouwen en herbouw moeten de huidige volumes naar architecturale aard en volume bewaard blijven. Een stedenbouwkundige vergunning voor uitbreiding, al dan niet aansluitend bij bestaande gebouwen, verbouwing en herbouw kan uitsluitend worden toegestaan indien deze vergezeld is van een nota die moet aantonen dat de voorgestelde ingrepen geen afbreuk doen aan de architecturale en cultuurhistorische waarden van de oude pastorie en de karakteristieke elementen van de rest van het perceel.

De globale nota wordt beoordeeld bij de aanvraag van de bouwvergunning door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en tevens voor advies voorgelegd aan het agentschap onroerend erfgoed.

Artikel 12. Waardevol erfgoed (overdruk)

Gebiedscategorie: idem onderliggende bestemming

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Conform de vigerende wetgeving is voorafgaandelijk advies van Agentschap Onroerend Erfgoed vereist bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het beschermd erfgoed.

VERORDENENDE BEPALINGEN

12.1. Bestemming

Deze bestemming is een bestemming in overdruk die het beschermd monument 'pastorie met pastorietain' en het beschermd monument 'oude pastorie' omvat.

Bij vergunningsaanvragen voor deze site dient er maximaal rekening gehouden te worden met het aanwezige erfgoedkundig karakter.

12.2. Inrichting

Aanwezige waardevolle erfgoedelementen dienen maximaal behouden en gerespecteerd te worden. Dit heeft zowel betrekking op de pastorie zelf als op de pastorietain.

Bij vergunningsaanvraag moet een nota worden toegevoegd die aantoont dat de voorgestelde ingrepen geen afbreuk doen aan de architecturale en cultuurhistorische waarden van de pastorie en de pastorietain.

De globale nota wordt beoordeeld bij de aanvraag van de bouwvergunning door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en tevens voor advies voorgelegd aan het agentschap onroerend erfgoed.

Artikel 13. Jeugdhuis

Gebiedscategorie: gemeenschapsvoorzieningen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

13.1. Bestemming

Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor het huisvesten van gemeenschapsvoorzieningen zoals een jeugdhuis, een museum, culturele activiteiten, activiteiten ter ondersteuning van het culturele en gemeenschapsleven in de gemeente.

Nevenbestemmingen

Een woning is slechts toegelaten in zover deze nodig is voor de uitbating van de gemeenschapsvoorzieningen.

13.2. Inrichting

Alle handelingen, werken of wijzigingen dienen zo opgevat te worden dat ze niet storend zijn voor de nabije zone voor openbaar park. De vergunningsaanvragen voor aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht onderworpen nieuwbouw dienen expliciet aan te geven hoe deze werken de functie en het karakter van de zone voor openbaar park respecteren, zonodig door toevoeging van een beplantingsplan.

De B/T is gelijk aan 1.

Artikel 14. Gemeentelijk cultureel centrum

Gebiedscategorie: gemeenschapsvoorzieningen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

14.1. Bestemming

Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor het huisvesten van het gemeentelijk cultureel centrum of gelijkaardige activiteiten met een openbaar karakter.

Nevenbestemmingen

Een woning is slechts toegelaten in zover deze nodig is voor de uitbating van de gemeenschapsvoorzieningen

14.2. Inrichting

Alle handelingen, werken of wijzigingen dienen zo opgevat te worden dat ze niet storend zijn voor de nabije zone voor openbaar park. De vergunningsaanvragen voor aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht onderworpen nieuwbouw dienen expliciet aan te geven hoe deze werken de functie en het karakter van de zone voor openbaar park respecteren, zonodig door toevoeging van een beplantingsplan.

De B/T is gelijk aan 1.

Artikel 15. Zone voor feestzaal

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

15.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en feestzaal.

15.2. Inrichting

Verbouwingen zijn enkel toegelaten binnen het bestaande volume.

Artikel 16. Zone voor horeca-gerelateerde infrastructuur (overdruk)

Gebiedscategorie: idem onderliggende bestemming

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

16.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor infrastructuur gerelateerd aan de uitbating van horeca. Het gaat om een overdruk die bijkomende mogelijkheden biedt t.o.v. de onderliggende bestemming. Indien de overdruk niet wordt toegepast, blijven de bepalingen van de onderliggende bestemming van toepassing.

16.2. Inrichting

In de zone voor horeca-gerelateerde infrastructuur worden volgende bijkomende mogelijkheden geboden:

- een beperkte uitbreiding van de bebouwing onder volgende voorwaarden:
 - de uitbreiding is noodzakelijk om te beantwoorden aan veiligheidsnormen en –voorschriften
 - de uitbreiding is noodzakelijk in functie van de toegankelijkheid van het gebouw
 - de uitbreiding sluit aan op de bestaande bebouwing
- de realisatie van terrassen in open lucht in functie van de horeca-uitbating
- de realisatie van een nieuwe toegang tot de horeca-uitbating

Artikel 17. Openbaar park

Gebiedscategorie: overig groen – parkgebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Om de negatieve effecten van verlichting te beperken is het wenselijk om:

- *verlichting 's nachts te doven (minimaal tussen 23u en 6u)*
- *kiezen voor verlichtingsarmaturen die geen of beperkt strooilicht naar de omgeving geven*
- *eventueel te kiezen voor vleermuisvriendelijke verlichting*

VERORDENENDE BEPALINGEN

17.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor een openbaar park.

17.2. Inrichting

Het karakter van de bestaande aanleg dient bewaard te blijven, zoals de fruitbomen, aanplanting, voetwegen etc. De aanwezigheid van de beek dient richtinggevend te zijn voor de inrichting van dit gebied.

Het voorzien van rustbanken en ander parkmeubilair zijn toegelaten.

Binnen de volledige zone mogen voetwegen worden ingericht.

Beperkte inrichtingen gerelateerd aan het Hof ten Hemelrijk, zoals een brandweg e.d., zijn toegelaten.

Het plaatsen van verlichting is toegestaan.

Artikel 18. Zone voor landschappelijke inkleding

Gebiedscategorie: overig groen – gemengd openruimtegebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

18.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van beplante openbare groene ruimten.

18.2. Inrichting

Voor de aanleg van de openbare groene ruimten wordt gebruik gemaakt van hoog- of laagstammige bomen eventueel gecombineerd met struiken ter inkleding van de omgeving.

Beperkte inrichtingen gerelateerd aan de aangrenzende zones, zoals een brandweg e.d., zijn toegelaten.

Artikel 19. Waterloop en oeverstroken

Gebiedscategorie: reservaat en natuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Met 'technieken van natuur-technische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

VERORDENENDE BEPALINGEN

19.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor:

- behoud en ontwikkeling van natuurlijke habitats afgestemd op de omgevingskarakteristieken
 - waterberging
 - natuurlijke ontwikkeling van de waterloop en zijn oevers
-

19.2. Inrichting

Constructies

Constructies en verhardingen zijn hier niet toegelaten, met uitzondering van de noodzakelijk geachte bruggen, oversteken en paden in functie van toegankelijkheid van de omliggende zones.

Bestaande gebouwen kunnen behouden blijven en verbouwd worden. Uitbreidingen dienen gerealiseerd te worden buiten de zone voor waterlopen en oeverstroken.

Natuurlijke ontwikkeling

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen om de overstromings- en erosieproblematiek te bestrijden is toegelaten indien de technieken van natuur-technische milieubouw worden toegepast. Mogelijkheden zijn:

- kleinschalige infrastructuurmaatregelen;
- inrichten van overstromingszones;
- inrichten van een bufferbekken;
- aanleg kleine landschapselementen;
- verbreding oeverzones.

De groenelementen moeten bestaan uit streekeigen en standplaats gebonden plantmateriaal.

Artikel 20. Voorkooprecht (overdruk)

Gebiedscategorie: idem onderliggende bestemming

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Voor de zone die de aanduiding voorkooprecht heeft op het grafisch plan geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties:

- de gemeente Opwijk.

Dit recht geldt maximaal 15 jaar en neemt aanvang bij de verschijning van de goedkeuring van het RUP in het Belgisch staatsblad.

Artikel 21. Zone voor groenscherp (overdruk)

Gebiedscategorie: idem onderliggende bestemming

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Grenzend aan de voetweg moet er minimaal een strook van 2 m groenscherp worden voorzien. De overige ruimte kan worden onderhouden als een intensief beheerd gazon of extensief beheerd grasland.

Deze zone mag niet worden afgesloten.