

**GEMEENTE OPWIJK**  
**RUP Gasthuis**  
**Niet-verordenend deel /**  
**Toelichtingsnota**

Op bevel, De Secretaris,  J. Van Damme	Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van .....   Namens het college	De Burgemeester  L. Van Biesen – Van der Borght
Op bevel, De Secretaris,  J. Van Damme	Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van ..... tot en met ..... Namens het college	De Burgemeester  L. Van Biesen – Van der Borght
Op bevel, De Secretaris,  J. Van Damme	Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van .....	De Burgemeester  L. Van Biesen – Van der Borght



## **COLOFON**

### **Opdracht:**

RUP Gasthuis

### **Opdrachtgever:**

Gemeente Opwijk

GAC II

Ringlaan 20

1745 Opwijk

### **Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv

Posthofbrug 10

2600 Antwerpen

Tel 03/221.55.00

Fax03/221.55.03

[www.soresma.be](http://www.soresma.be)

### **Identificatienummer:**

1289293017\_MVT/dbo

### **Datum: status / revisie:**

april 2012 ontwerp RUP

### **Vrijgave:**

Contract Manager

Jan Parys, ruimtelijk planner

### **Projectmedewerkers:**

#### **Ruimtelijk planner:**

Dirk Bosmans

Koen Janssens

Wouter Impens, stedenbouwkundige

© Antea Belgium nv 2012

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

# Inhoud

1	<i>Inleiding</i>	4
1.1	<i>Doelstelling</i>	4
1.2	<i>Situering</i>	4
1.3	<i>Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan</i>	5
2	<i>Juridisch kader</i>	6
2.1	<i>Samenvattende tabel</i>	6
2.2	<i>Gewestplan</i>	7
2.3	<i>BPA Gasthuis – herziening</i>	8
2.4	<i>RUP Hergebruikerscentrum</i>	9
2.5	<i>Screening plan-mer-plicht</i>	9
3	<i>Beleidskader en relevante studies</i>	11
3.1	<i>Structuurplanning</i>	11
3.2	<i>Cultureel erfgoed</i>	16
3.3	<i>Openruimtebeleid</i>	19
3.4	<i>Mobiliteit</i>	20
3.5	<i>Integraal waterbeheer</i>	22
4	<i>Onderzoek en analyse</i>	29
4.1	<i>Bestaande feitelijke toestand</i>	29
4.2	<i>Kwaliteiten en potenties</i>	30
4.3	<i>Knelpunten en bedreigingen</i>	32
5	<i>Ruimtelijke visie en concepten</i>	35
5.1	<i>Asbeek als publieke groene as in de hoofdkern</i>	35
5.2	<i>Brouwerij: nabestemming voor wonen, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen</i>	38
5.3	<i>Zone voor de uitbreiding van gemeenschaps-voorzieningen t.h.v. “Villa de Smedt”</i>	40
5.4	<i>Zone voor gemeenschaps-voorzieningen rust- en verzorgingstehuis</i>	40
5.5	<i>Hoofdkern als verblijfsgebied met verweving van lokale activiteiten en voorzieningen</i>	40
6	<i>Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften</i>	44
6.1	<i>Toelichting bij de bestemmingen</i>	44
7	<i>Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften</i>	46
7.1	<i>Gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse</i>	46
7.2	<i>BPA nr. 4 Gasthuis – herziening</i>	47
7.3	<i>RUP Hergebruikerscentrum</i>	47
7.4	<i>Op te heffen verkavelingsvoorschriften</i>	48
7.5	<i>Ruimtebalans</i>	49
8	<i>Register m.b.t. planbaten, planschade, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften</i>	50
8.1	<i>Planschade</i>	50
8.2	<i>Planbaten</i>	51
8.3	<i>Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften</i>	51
9	<i>Bijlagen</i>	52
9.1	<i>Nota plan-MER-screening + Beslissing Dienst Mer</i>	52
9.2	<i>Verslag plenaire vergadering en integrale adviezen</i>	52

# 1 Inleiding

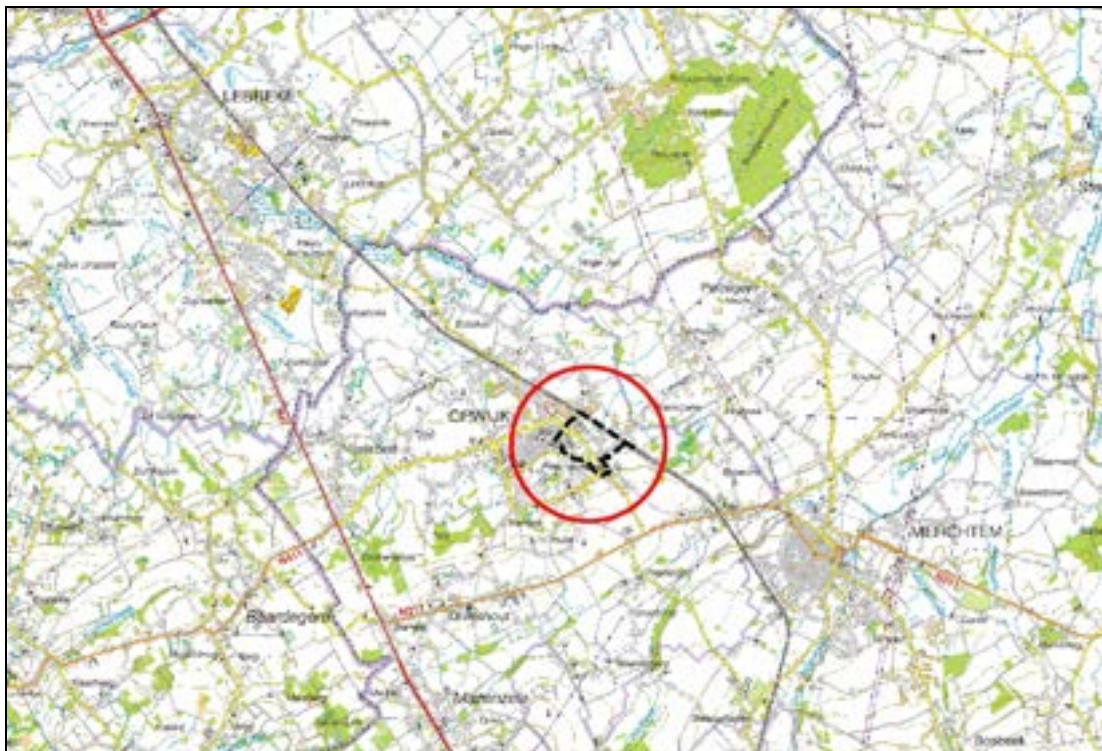
## 1.1 Doelstelling

Doel van voorliggend RUP is de herziening van het bestaande BPA "Gasthuis", dd 15 mei 2003. Het BPA dient onder meer te worden aangepast m.b.t. de verdere uitwerking van een projectzone uit het BPA (projectzone 2) met de Asbeek als structurerende groene drager, het uitwerken van een lange termijnvisie op de (her)bestemming van de brouwerijsite, het uitwerken van de gemeentelijke visie omtrent het maximaal toegelaten woonlagen binnen de kern (afstemming op RUP Woonlagen), en de bestaande problematiek m.b.t. de vergunbaarheid van bijgebouwen in een projectzone (projectzone 2) van het bestaande BPA.

Het RUP "Hergebruikerscentrum" is gelegen binnen de contouren van de plangrens en wordt bijgevolg door voorliggend RUP vervangen. Er zijn recent plannen om het hergebruikerscentrum om te vormen naar een project met transitwoningen waar het OCMW gezinnen kan onderbrengen die een tijdelijke woning nodig hebben.

De brouwerij in het plangebied heeft een strategische ligging nabij het centrum en zou op de langere termijn worden geherlocaliseerd. In voorliggend RUP wordt nagedacht over een toekomstige invulling hiervan.

## 1.2 Situering



*Figuur 1-1: Situering plangebied*

Het plangebied is gelegen ten oosten en aansluitend bij het centrum van Opwijk. Het situeert zich tussen de spoorlijn Brussel-Dendermonde, de Fabrieksstraat, de Marktstraat, Gasthuisstraat en Steenweg op Merchtem. Het heeft een oppervlakte van ca 26ha.

### 1.3 **Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan**

Conform de bepalingen van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening d.d. 1 september 2009 wordt de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen op de drie plannings- en ordeningsniveaus in Vlaanderen. Op 11/04/2008 werd een besluit van de Vlaamse regering van kracht voor de vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het basisdocument in het ruimtelijk ordeningsbeleid is op elk niveau het ruimtelijke structuurplan dat een beleidsdocument is dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. De implementatie van deze gewenste ruimtelijke structuur geschiedt aan de hand van uitvoeringsinstrumenten, m.n. de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verordeningen. De ruimtelijke uitvoeringsplannen worden hierbij opgemaakt ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft de toekomstige bestemming, inrichting of beheer aan van een gebied dat een deel of delen van het grondgebied van de gemeente Opwijk.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.
- In voorkomend geval een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenhoefting of een compensatie.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De andere documenten hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds in hun context van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bekeken worden.

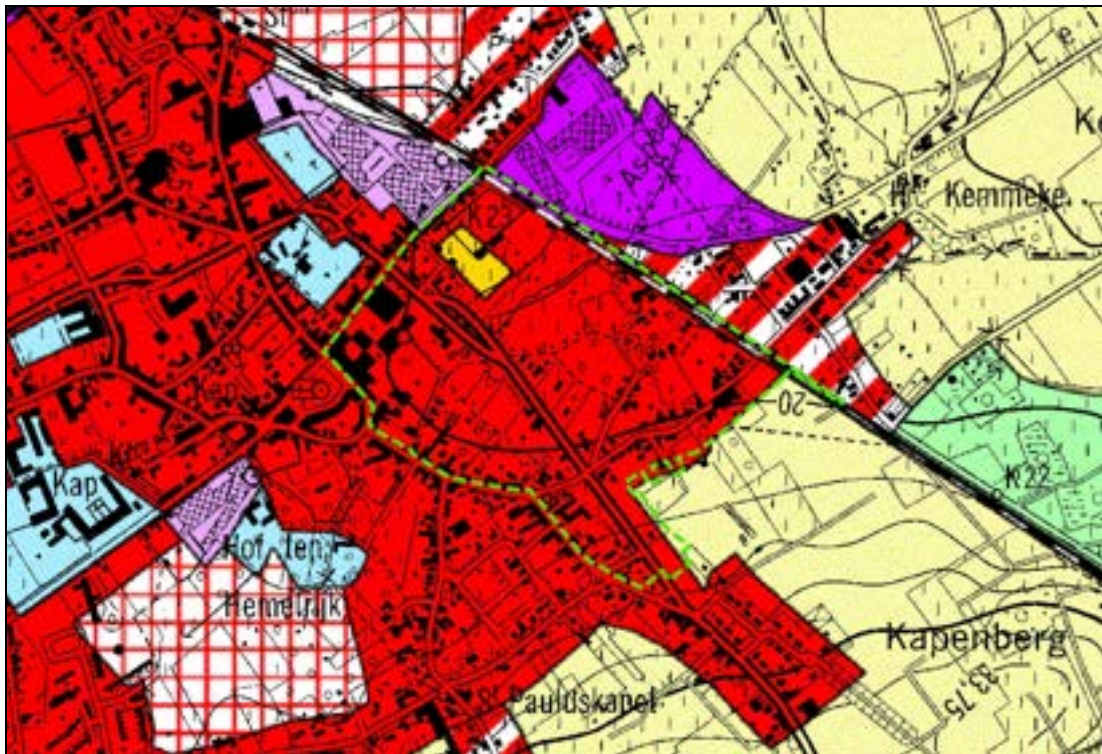
## 2 Juridisch kader

*Bijlage: plan bestaande feitelijke en juridische toestand*

### 2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
Gewestplan	Halle – Vilvoorde – Asse (16) KB dd 07/03/1977, gewijzigd bij MB dd 07/04/1998
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	- RUP Hergebruikerscentrum dd 19/06/2008 - RUP Woonlagen dd. 20/05/2010
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	- BPA Gasthuis – herziening dd 15/05/2003
Verkavelingsvergunningen	Zie punt 7.4. “Op te heffen verkavelingsvoorschriften”
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN – 1e fase	Geen
Erkende natuurresevaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en wateringen	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen

## 2.2 Gewestplan



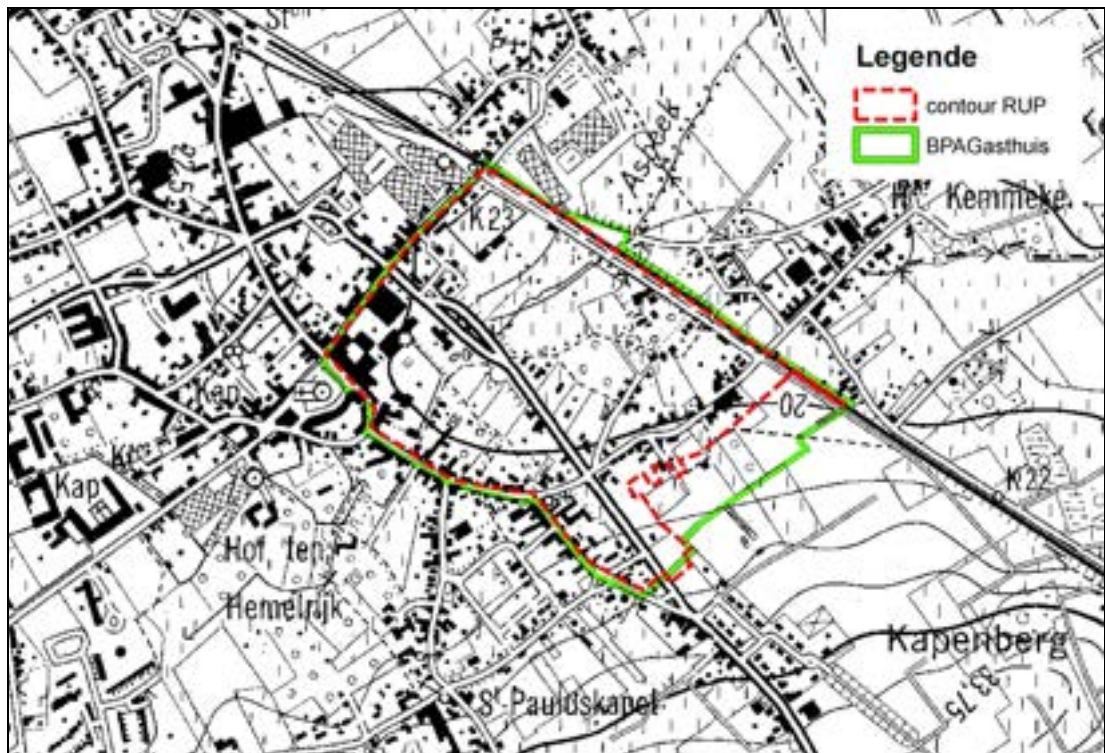
Figuur 2-1 Gewestplan - Bron: AGIV

Op 7 maart 1977 werd bij Koninklijk Besluit het gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse goedgekeurd waartoe Opwijk behoort.

Voor het plangebied, op het gewestplan voor het overgrote deel als woongebied ingekleurd, en voor beperkte delen als recreatiegebied en agrarisch gebied, werd het BPA Gasthuis – herziening goedgekeurd in 2003.



## 2.3 BPA Gasthuis – herziening



Figuur 2-2 Contour BPA Gasthuis

Het BPA Gasthuis goedgekeurd bij MB van 15/05/2003.

Het oorspronkelijke BPA uit 1962 werd herzien omdat het grotendeels verouderd was (bijv. de Ringlaan was nog niet aanwezig). Het had tot doel te werken aan de ruimtelijke kwaliteit in Opwijk, die werd omschreven als erg versnipperd en met een gebrek aan identiteit.

Belangrijke elementen van deze herziening waren: de herbestemming van de sportvelden ten zuiden van Fabrieksstraat naar woongebied, de vrijwaring van een groene zone langsheen Asbeek en het aanduiden van het gebied tussen het nieuw gemeentehuis (Villa De Smedt) en Gasthuisstraat als projectzone. Dit laatste was bedoeld om na de herlokalisatie van jeugdhuis Nijdrop hier een strategisch project te realiseren. Het project diende woningen, appartementen en winkels te bevatten. Er werd ook een nieuwe publieke as voorzien tussen Ringlaan en Gasthuisstraat.

Belangrijke concepten uit het BPA zijn:

- Ruimte voor de Asbeek als structurerend element en de integratie hiervan in de publieke ruimte;
- Het uitwerken van een netwerk voor de zachte weggebruiker;
- Een gedifferentieerd woningaanbod;
- Verweving van het woongebied met handel en voorzieningen;
- De aanduiding van twee strategische projectzones.

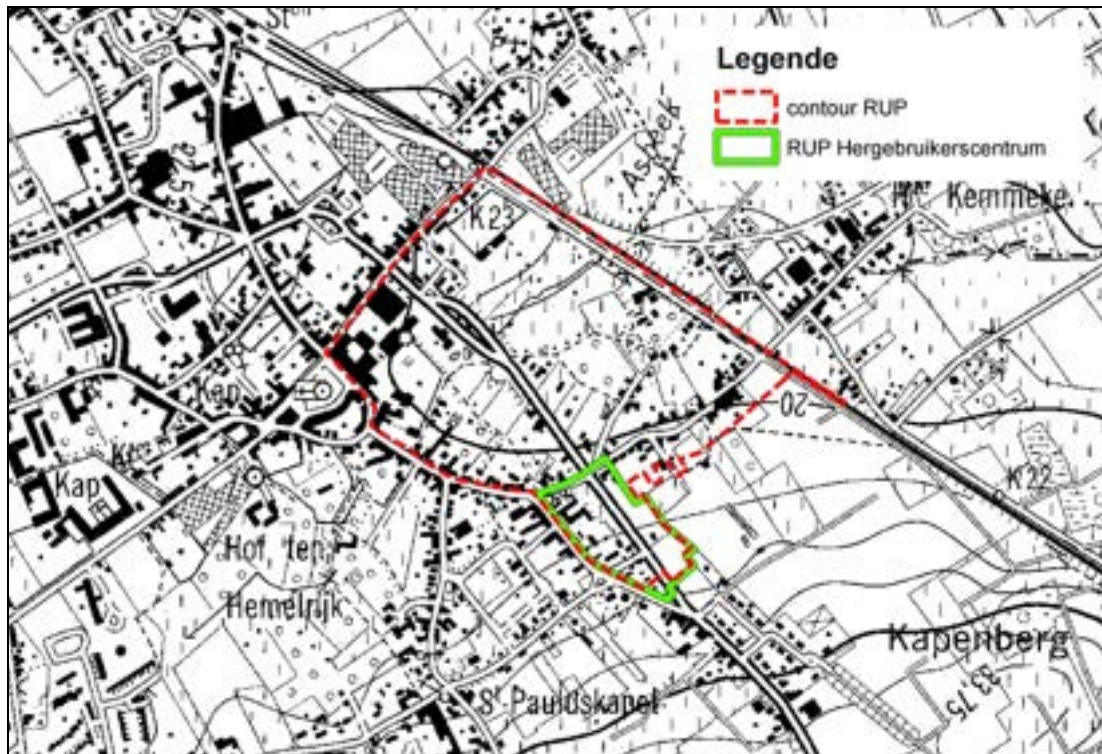
In de afgebakende projectzone 1 werd het project “Kloostertuin” ontwikkeld. Er is een problematiek m.b.t. de vergunbaarheid van bijgebouwen in de tuinzones van de woonpercelen.

De bepalingen uit het BPA voor de projectzone 2 maken een woonontwikkeling die goed aansluit op de bebouwing uit omgeving moeilijk. Dit dient concreet te worden uitgewerkt in het RUP.



Een zone agrarisch gebied volgens het gewestplan in het zuidoosten van het BPA werd bij de goedkeuring uitgesloten. Deze zone wordt voor een beperkt gedeelte opgenomen in voorliggend RUP. Het betreft de achterliggende gedeelten van 2 bestaande verkavelingen gelegen in het agrarische gebied. Het voorliggend gedeelte van deze verkavelingen is gelegen in woongebied. Met het RUP worden de verkavelingen opgeheven (zie punt 7.4.). De opgenomen gedeelten agrarisch gebied behouden in het RUP de bestemming voor landbouw.

## 2.4 RUP Hergebruikerscentrum



Figuur 2-3 Contour RUP hergebruikcentrum

Het RUP Hergebruikerscentrum werd goedgekeurd op 21/08/2008.

Dit RUP is een gedeeltelijke herziening van het BPA Gasthuis – herziening en diende een oplossing te bieden voor de zonevreemde ligging van het hergebruikerscentrum. Hiertoe werd in het RUP een “zone voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven: magazijnen, kleinhandel en diensten” afgebakend. Er zijn recent plannen om het hergebruikerscentrum om te vormen naar een project met transitwoningen waar het OCMW gezinnen kan onderbrengen die een tijdelijke woning nodig hebben.

## 2.5 Screening plan-mer-plicht

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007<sup>1</sup>, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

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

In het kader van deze wettelijke verplichting wordt voor het RUP Gasthuis een screeningsdossier van de plan-MER-plicht opgesteld. Doelstelling van de MER-screening is het bestuderen van de verwachte milieueffecten t.g.v. de genomen basisopties in het RUP, het aangegeven van mogelijke milderende maatregelen en op basis daarvan aanvullende (externe) criteria te laten voortvloeien m.b.t. randvoorwaarden, mogelijkheden en inrichting van het plangebied.

## **3** *Beleidskader en relevante studies*

---

### **3.1** *Structuurplanning*

#### **3.1.1** *Opwijk in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*

(bron: GRS Opwijk, maart 2003)

Opwijk ligt volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen<sup>2</sup> in het gebied dat gedekt wordt door de 'Vlaamse Ruit'. Dit is het centraal stedelijk netwerk in Vlaanderen, waarbinnen de belangrijkste stedelijke en economische ontwikkelingen zullen worden gestimuleerd. Het stedelijk netwerk de 'Vlaamse Ruit', is een verband tussen de belangrijkste stedelijke gebieden in Vlaanderen: de Brusselse Rand, Antwerpen, Gent en Leuven. Vooral de invloed van Brussel is in Opwijk merkbaar. De Vlaamse Ruit bevat daarnaast nog stedelijke gebieden van andere niveaus. Van betekenis voor Opwijk zijn: het regionaalstedelijk gebied Aalst, het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Dendermonde en het kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau Asse. De stedelijke gebieden worden in uitvoeringsplannen afgebakend.

Binnen de Vlaamse Ruit vindt men naast verschillende stedelijke gebieden ook open ruimte. Aangezien Opwijk niet behoort tot een stedelijk gebied, ligt de gemeente in het buitengebied<sup>3</sup>. Dit geldt ook voor naburige kernen Lebbeke, Merchtem, Baardegem, Peizegem, Steenhuffel, Opstal enz.

De structuurbepalende functies zijn natuur, bos, landbouw, wonen en werken. In het buitengebied worden behoud van de open ruimte en beperking van de groei van bebouwing nagestreefd. Bij het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid moet het fysisch systeem als onderlegger worden gebruikt. Belangrijk is nog het bufferen van de natuurfuncties ten opzichte van de eraan grenzende functies. Voor Opwijk is vooral de verweving van natuurlijke elementen zoals beekvalleien, bosgehelen en brongebieden met landbouw en recreatie belangrijk.

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden een aantal economische knooppunten buiten de stedelijke gebieden geselecteerd. In de regio rond Opwijk is enkel Londerzeel hiervan een voorbeeld.

Het structuurplan Vlaanderen doet geen uitspraken in verband met lijninfrastructuren en mobiliteit in Opwijk.

#### **3.1.2** *Opwijk in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant*

De opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant kadert in het decreet op de ruimtelijke ordening van 18.05.1999. Het RSP Vlaams-Brabant werd op 7 oktober 2004 bij ministerieel besluit goedgekeurd en gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 16 november 2004. Het Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant is in werking getreden op 1 december 2004.

Het document is het meest directe beleidsdocument van de Hogere Overheid met betrekking tot ruimtelijke ordening voor de gemeente Opwijk. In het structuurplan is de bestaande

---

<sup>2</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, A.R.O.H.M., Afdeling Ruimtelijke Planning, Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Brussel, September 1997

<sup>3</sup> Het 'buitengebied' is - op het niveau van Vlaanderen bekeken - het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Het buitengebied heeft een beleidsmatige inhoud. Het is het gebied waar een open ruimte beleid gevoerd wordt. De term 'open ruimte' kan aanleiding geven tot begripsverwarring. Daarom wordt geopteerd voor de term buitengebied als beleidscategorie.

ruimtelijke structuur van de provincie beschreven en worden ontwikkelingsperspectieven per planregio naar voor gebracht.

Het structuurplan maakt een onderscheid tussen de bouwstenen **deelstructuren en deelruimten**.

### **Deelstructuren in Vlaams-Brabant**

Een **eerste spoor** vertrekt vanuit de provincie in haar geheel en benadert de ruimte vanuit een aantal thema's of deelstructuren.

- de open ruimtestructuur samengesteld uit natuurlijke structuur, agrarische structuur en landschappelijke structuur
- de bebouwde ruimte, samengesteld uit de nederzettingsstructuur en de ruimtelijk-economische structuur
- mobiliteit
- toerisme en recreatie

### **Bebouwde ruimte**

De nederzettingsstructuur van Vlaams Brabant wordt in belangrijke mate gestructureerd door de tweeledigheid die het internationaal netwerk 'Vlaamse ruit' met zich meebrengt. Een deel wordt gekenmerkt door sterke verstedelijking en verstedelijkingsdruk, het andere deel is meer landelijk. De provincie hanteert ondermeer deze tweeledigheid om een differentiatie aan te brengen binnen de nederzettingsstructuur.

De provincie selecteert Opwijk centrum voorlopig als hoofddorp. Mazenzele, Droeshout en Nijverseel zijn kernen in het buitengebied.

De bijkomende ruimtebehoefte in het buitengebied voor dienstverlening, kleinhandel en lokale economie wordt, overeenkomstig het RSV, in de hoofddorpen gesitueerd. De selectie als hoofddorp betekent concreet dat Opwijk een lokaal bedrijventerrein zou mogen ontwikkelen dat in principe moet aansluiten bij het hoofddorp. Opwijk wordt ondanks zijn bovenlokale voorzieningen en station niet geselecteerd als hoofddorp met provinciale taakstelling. De mogelijkheid tot heroriëntatie van de taakstelling wordt echter opgehouden. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de lokale bedrijvigheid wordt overgedragen naar een lokale woonkern op voorwaarde dat de overdracht beantwoordt aan het principe van gedeconcentreerde bundeling en een reeks randvoorwaarden worden vervuld.

### **Mobiliteit**

Vlaams Brabant wordt in belangrijke mate geconfronteerd met de congestieproblematiek. De provincie wenst de mobiliteit beter te beheersen door het versterken van alternatieven voor het wegverkeer. Er wordt gestreefd naar duurzame mobiliteit vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het belang van het openbaar en collectief vervoer wordt daarin benadrukt.

### **Deelruimten in Vlaams-Brabant**

Een **tweede spoor** deelt de provincie op in vier grote deelruimten die duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn omdat ze bijzondere eigen kenmerken bezitten. Zij zijn op hun beurt nog eens onderverdeeld in kleinere deelruimten. De vier deelruimten zijn: - het Verdicht Netwerk – het Demernetwerk – Landelijke Kamer Oost – Landelijke Kamer West

De gemeente Opwijk **wordt gesitueerd in de deelruimte Verdicht Netwerk**.

De deelruimte Verdicht Netwerk bevat het grootstedelijk gebied Brussel, het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, het regionaal stedelijk gebied Leuven, de kleinstedelijke gebieden Halle en Asse met het economisch knooppunt Ternat en het specifieke economische knooppunt Londerzeel-Wolvertem. De open ruimte in het verdicht netwerk is sterk versnipperd door een hogere densiteit van de bebouwde ruimte en vormt een mozaïek van vlekken tussen de verbindinglijnen van het verkeersnetwerk.

## **Ruimtelijke principes voor het Verdicht Netwerk:**

### **Een mozaïek van functies**

Het beleid voor het Verdicht Netwerk is gericht op het maximaal geven van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. Deze identiteit heeft te maken met bebouwingsvorm, de menging van functies, de ecologische waarde, de aanwezigheid van open ruimte functies, de relatie met lijninfrastructuur, enz. Er wordt naar gestreefd om de structuurbepalende elementen een sterkere identiteit te geven. Dit kan door ontwikkelingen op elkaar af te stemmen of met elkaar in verbinding te brengen.

### **Lijninfrastructuren vormen de ruggengraat voor ontwikkelingen**

Gebieden die goed ontsloten zijn, zullen in eerste instantie verder ontwikkeld worden. Bovendien bepalen de ontsluitingsmodi mee de ontwikkelingsmogelijkheden. Knooppunten van openbaar vervoer, van snelwegen en waterwegen hebben meer potenties om bepaalde activiteiten te ontwikkelen.

### **Collectief vervoer maximaal uitbouwen en stimuleren**

Het Verdicht Netwerk is de regio binnen de provincie Vlaams Brabant met het grootste congestieprobleem. In dit gebied wordt bij prioriteit het Regionet Brabant – Brussel verder uitgebouwd.

### **Openruimte fragmenten zo veel mogelijk beschermen en via een fijnmazig netwerk onderling verbinden**

De bestaande open ruimte in deze deelruimte wordt maximaal behouden. Door het recreatief medegebruik van deze ruimte uit te bouwen, worden de kansen op behoud ervan vergroot. Een afweging ten aanzien van de natuur- en landschapswaarden is hierbij aangewezen. De provincie wenst deze open ruimte fragmenten via een fijnmazig netwerk onderling te verbinden.

### **Cultuur en natuur: kapstok voor de toeristische recreatieve ontwikkelingen in de regio**

De toeristische aantrekkingskracht wordt vooral bepaald door het cultuuraanbod in de steden. Hoogdynamische recreatieve activiteiten zijn mogelijk in of in aansluiting met de kernen met een verstedelijkt karakter of goed ontsloten kernen. Recreatieve activiteiten takken bovendien best aan op bestaande of uit te bouwen recreatieve routes. Toeristisch – recreatief medegebruik van de open ruimte kan de toeristische potenties van de regio aanvullen.

### **Het Verdicht Netwerk: een regio met verscheidene deelruimten**

De indeling van de subgebieden reikt extra aandachtspunten aan voor het ruimtelijk beleid. Enerzijds zijn er gebieden waarin de hoogste dynamiek wordt opgevangen, anderzijds gebieden waar de open ruimte meer aandacht vraagt.

Opwijk is **gelegen binnen een subdeelruimte ‘luwe vlek’** in het noordwesten binnen de deelruimte ‘verdicht netwerk’.

Het betreft het weinig verstedelijkt gebied ten westen van de A12 en ten noorden van de E19. De ontwikkelingsperspectieven voor deze subdeelruimte leggen de klemtoon op open ruimte en stellen een veeleer minimale ruimtelijke ontwikkeling voorop.

Het PRS Vlaams Brabant vermeldt volgende krachtlijnen:

- Het luwe karakter van dit gebied en het typische kouterlandschap blijven behouden. De hoogdynamische ontwikkelingsperspectieven van de Vlaamse ruit zijn hier niet van toepassing.
- Landbouw blijft een rol spelen. Nabij bedrijvenzones of de kernen kan in beperkte mate plaats zijn voor serres.
- Aandacht voor natuur en landschap staan hier voorop. Er wordt gestreefd naar een fijnmazige ecologische infrastructuur die de open ruimte fragmenten en kleine landschapselementen met elkaar verbindt.

### 3.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opwijk

De gemeente Opwijk wil haar eigen ruimtelijk beleid vorm geven aan de hand van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Op 5 juni 2003 werd het GRS bij ministerieel besluit goedgekeurd.

Opwijk wenst zich binnen het gebied Dendermonde, Asse, Merchtem, Lebbeke en Opwijk dat wordt gedragen door N47 en de spoorlijn, te profileren op het vlak van de verzorgende en culturele activiteiten.

#### Deelruimte “hoofdkern”.



Figuur 3-1 ruimtelijke principes voor de hoofdkern – Bron: GRS Opwijk

De voornaamste groei wordt opgevangen in de compacte hoofdkern. Deze hoofdkern moet het levendig hart vormen van een voor het overige landelijke gemeente. Verdichting en kernversterking moeten de samenhang en ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Heiveld en Ringlaan als **centrale boulevard** is het belangrijkste structurerende element. Het centrum rond de kerk wordt versterkt als het gemeentelijk **kleinhandelscentrum**. Een strategisch project op de locatie van jeugdhuis Nijdrop moet het imago van het centrum versterken en de aanzet geven tot de verdere uitbouw van een nieuwe **publieke as** vanaf Hof ten Hemelrijk en het nieuwe jeugdhuis tot aan het nieuw gemeentehuis aan Ringlaan. Een **groene vinger** dringt vanaf Brabantsebeek de hoofdkern binnen langsheen Asbeek. De hoofdkern moet ook ruimte in reserve houden voor nieuwe activiteiten in de verzorgende sector. De herstructurering en opwaardering van de stationsomgeving is een belangrijk element.



### Gewenste nederzettingstructuur

De groei in Opwijk dient hoofdzakelijk te worden opgevangen in de hoofdkern en dient zodoende de structuur en de samenhang van ervan te versterken. Principes hierbij zijn:

- Verweven van wonen, diensten en lokale bedrijven;
- Bufferen van de bedrijven tov de woonomgeving;
- Verdichten van de bebouwing;
- Renoveren van het woningbestand;
- Aandacht voor de kwaliteit van het openbare domein;
- Nastreven van transparantie aan de randen die grenzen aan openruimte gehelen;
- Compact houden van de hoofdkern door het niet ontwikkelen van een aantal zorgvuldig gekozen gronden;
- Nastreven van een verhoogde dichtheid (vrijstaande bebouwing vermijden).

Fabriekstraat, Kattestraat, Kloosterstraat en het deel van de Ringlaan waar het gemeentehuis ligt, maken deel uit van het **centrum**. Het centrum mag niet verschuiven. Een nieuwe publieke as nieuw jeugdhuis/Hof ten Hemelrijk – kerk – nieuw gemeentehuis dient te worden ontwikkeld. De belangrijkste kleinhandel, publieke functies en socioculturele activiteiten worden hier geconcentreerd.

Toegangen tot de verschillende kernen langsheen boven- of interlokale verbindingswegen worden aangeduid als **poorten**. Het ruimtelijk beleid moet erop zijn gericht om deze plekken ruimtelijk te accentueren door ingrepen in het openbaar domein en eventuele randvoorwaarden aan de bebouwing.

Vanuit de open ruimte zijn er een aantal groene assen die de kernen binnendringen. Voor de hoofdkern is dit de vallei van Asbeek en voor Mazenzele gebeurt dit ter hoogte van de dries. Deze worden aangeduid als **groene vingers**.

Bouwmogelijkheden voor volkswoningen op nieuwe gronden moeten dus ook vooral gezocht worden in de hoofdkern.

Verdeling van de **volkswoningen** volgens de hiërarchie van kernen:

	tekort aan volkswoningen op korte termijn	volkswoningen in weefsel op korte termijn	volkswoningen op nieuwe gronden op korte termijn	tekort volkswoningen op nieuwe gronden op lange termijn
Hoofdkern Opwijk	41	26	15	61
Mazenzele	9	6	3	14
Droeshout	7	5	2	10
Nijverseel	5	3	2	7
totaal	62	40	22	92

Binnen de hoofdkern en de secundaire kernen Mazenzele, Droeshout en Nijverseel wordt geopteerd voor verhoogde **dichtheden** ( $\pm 20$  woningen per ha). Voor de rest van het grondgebied (linten) worden lage dichtheden gehanteerd ( $< 15$  woningen per ha). Voor de toegangsassen kan die dichtheid iets hoger liggen (15 – 20 woningen per ha). Van belang hier is de perceelbreedte en de inplanting van de woningen op het terrein. Enkel in de hoofdkern kunnen appartementen en meergezinswoningen van meer dan twee bouwlagen worden gerealiseerd. Deze dichtheden zijn gemiddelden voor de kernen en moeten niet per project worden afgemeten. De lage dichtheid in linten moet verder worden verfijnd in een stedenbouwkundige verordening. Deze laatste moet onder andere bepalen hoe grote percelen verder worden verkaveld (minimum perceelsbreedte).

Delen van BPA Gasthuis en RUP Nanove zijn interessant voor het ontwikkelen van bijkomende **sociale woningen**. Wanneer in deze sites geen of niet voldoende mogelijkheden ontstaan tot het ontwikkelen van 22 woningen kunnen er mogelijkheden gezocht worden elders in het bebouwde weefsel of in de overtollige leegstand.

### **Gewenste economische structuur**

*Lokale bedrijven* worden maximaal verweven in de kernen. Als één van de grote historische bedrijven verdwijnt, moet gestreefd worden naar een gemengde herontwikkeling. Er moet ruimte worden gezocht voor lokale initiatieven die niet verweefbaar zijn. Er moet een aanbod worden gecreëerd om een aantal zonevreemde bedrijven te kunnen herlokalisieren. Hiervoor wordt het lokaal bedrijventerrein Rodeveld ontwikkeld.

De bestaande historisch gegroeide grote bedrijven die in de hoofdkern verweven zijn worden aangeduid als **geïsoleerde grootschalige bedrijven**. Het beleid moet het voortbestaan van deze bedrijven ondersteunen. Het behoud van deze bedrijven is belangrijk voor de tewerkstelling in de streek. Voor zover mogelijk moeten de nodige groeikansen geboden worden. De bestaande hinder (bijvoorbeeld verkeer- en parkeeroverlast, visuele en geluidshinder) moet in samenwerking met de bedrijven zoveel mogelijk worden afgezwakt. Er moet voldoende buffering mogelijk zijn met de omliggende woonomgeving. Indien er om één of andere redenen een bedrijf zou wegvallen, kan deze best vervangen worden door een gemengde ontwikkeling waarbij de versterking van de kern het hoofdobjectief moet zijn.

### **Gewenste verkeers- en vervoersstructuur**

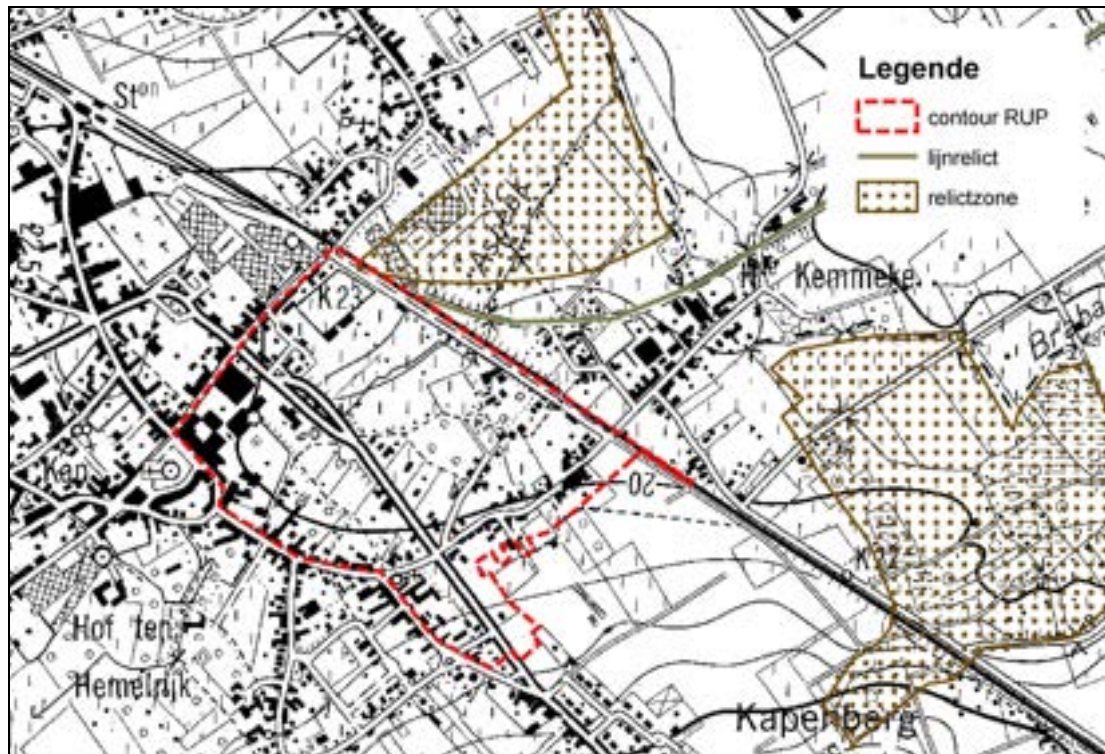
De hoofdkern wordt aangeduid als **fietsvriendelijke hoofdkern**.

Binnen de hoofdkern moet het beleid er op zijn gericht om een fietsvriendelijk klimaat te creëren en dit vooral in de onmiddellijke omgeving van de scholen en publieke voorzieningen. De hoofdkern wordt gezien als een verblijfsgebied. Verkeersveiligheid, bewegingsruimte voor voetgangers en fietsers en een aantrekkelijke verblijfsruimte zijn de belangrijkste aandachtspunten voor het beleid. Noch de as Heiveld – Ringlaan, noch de as Karenveldstraat – Nanovestraat worden beschouwd als ringwegen. Vrachtverkeer langs Heiveld en Ringlaan wordt beperkt tot bestemmingsverkeer. Waar mogelijk worden kortsluitingen via binnengebieden aangelegd voor fietsers en voetgangers.

## **3.2 Cultureel erfgoed**

### **3.2.1 Landschapsatlas**

In de 'Landschapsatlas van Vlaanderen' - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001 werden behalve ankerplaatsen ook relictzones, puntrelicten en lijnrelicten geselecteerd. Het geheel vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gave en herkenbare relicten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties. De landschapsatlas is een onmisbaar instrument bij de bescherming van landschappen.



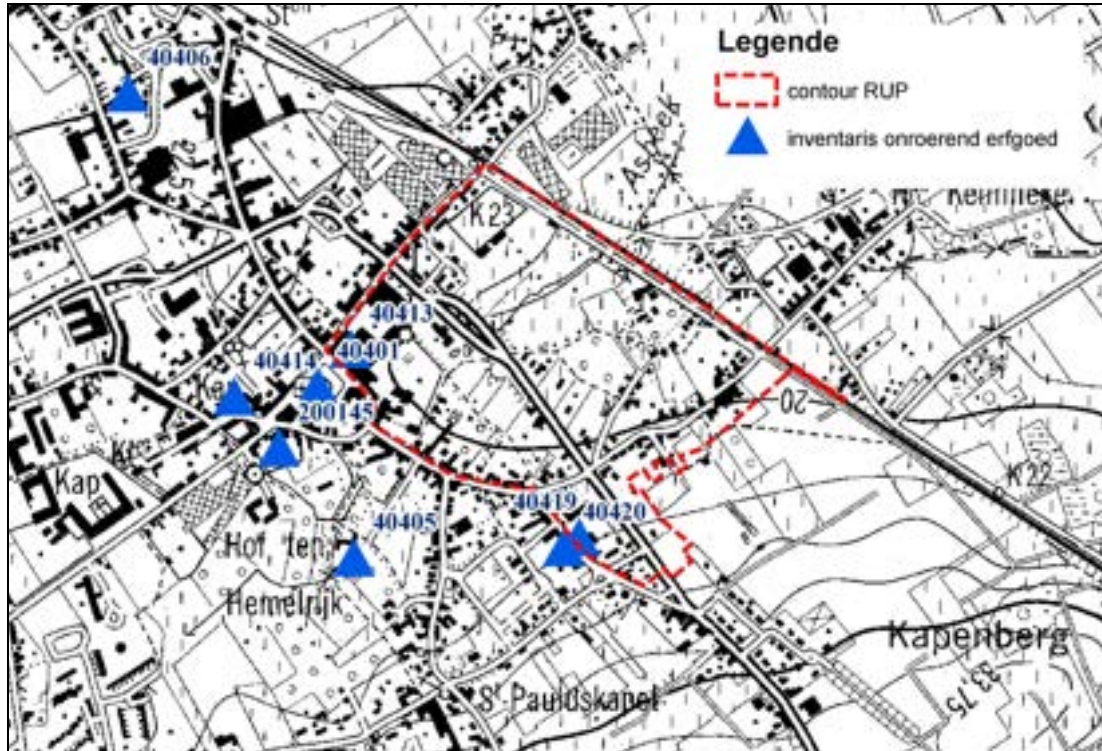
*Figuur 3-2 Landschapsatlas*

Ten noorden van het plangebied bevindt zich aansluitend de relictzone “Brabantse beek – Kapenberg”. Het Kapenbergbos is de restant van een drassig bos, het wordt echter verstoord door de spoorweg die de relictzone van het plangebied scheidt.

Het lijnrelict ten noorden van het plangebied is de Leirekensroute, de oude spoorwegberm Aalst – Opwijk. Deze was in gebruik van 1878 tot 1958.

### 3.2.2 Inventaris onroerend erfgoed

Op 20/09/2010 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.



Figuur 3-3 Inventaris onroerend erfgoed

In het plangebied werden 3 gebouwen geïnventariseerd als onroerend erfgoed:

- 40404, Broekstraat 3: Boerenhuisje is inmiddels verbouwd of gesloopt.
- 40413, Marktstraat 55: Gemeentehuis. Dubbelhuis van vijf traveeën met twee verdiepen en zadeldak (kunstleien), uit begin XIX. Bepleisterde en witgeschilderde voorgevel en middeltravee met imitatiebanden. Rechthoekige vensters en deur in eenvoudige omlijstingen van arduin, op de begane grond voorzien van luiken.
- 40419, Steenweg op Merchtem 15: Boerenhuis



### 3.3 Openruimtebeleid

#### 3.3.1 Afbakening Vengebieden

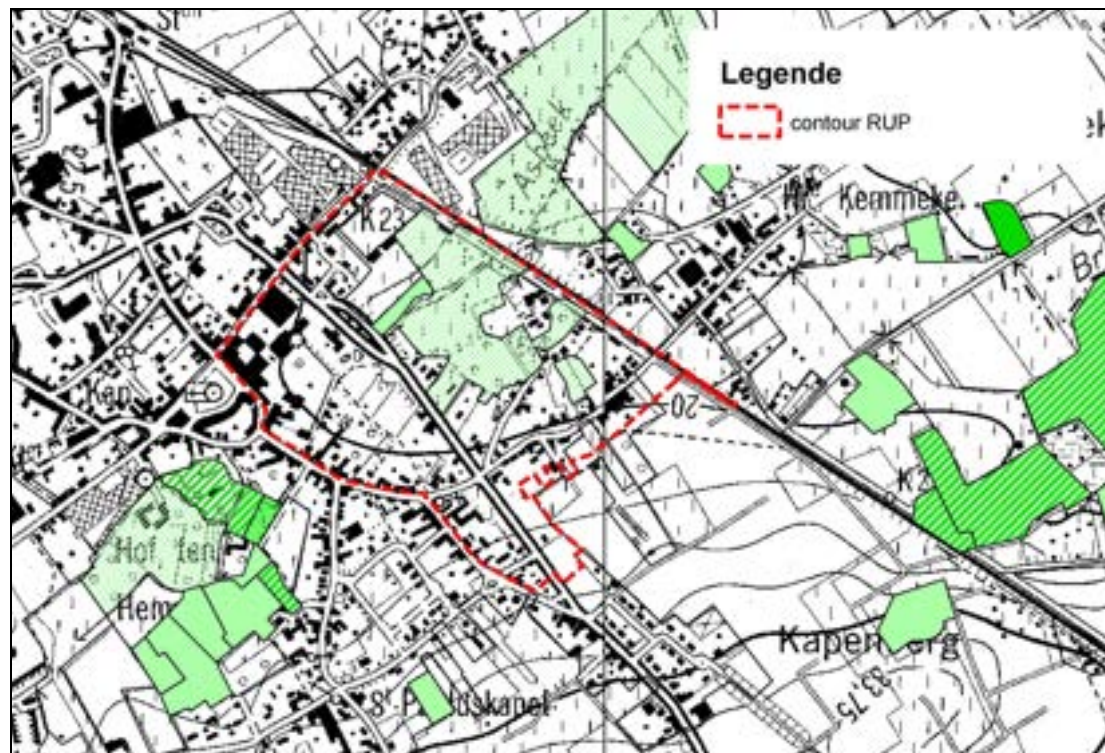
Het onderzoeksgebied is niet in een Ven-gebied gelegen, noch in de invloedssfeer ervan.

#### 3.3.2 Speciale beschermingszones

Het onderzoeksgebied is niet in een habitat- of vogelrichtlijngebied gelegen, noch in de invloedssfeer ervan.

#### 3.3.3 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart (versie 2, 2007), is een inventaris opgemaakt door het Instituut voor natuur- en bosonderzoek (INBO)



Figuur 3-4 Biologische waarderingskaart 2007

In het noorden van het plangebied is een grote zone aangeduid als “complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen”. In dit gebied is inmiddels een woningbouwproject voltrokken (langsheen de Beekveldstraat), wat inhoudt dat de inventarisatie voor dit deel achterhaald is. Het overige deel betreft weilanden. Een kleinere

strook in deze zone is aangeduid als biologisch waardevol, op deze plek is een deel van de Beekveldstraat aangelegd en is dus eveneens achterhaald.

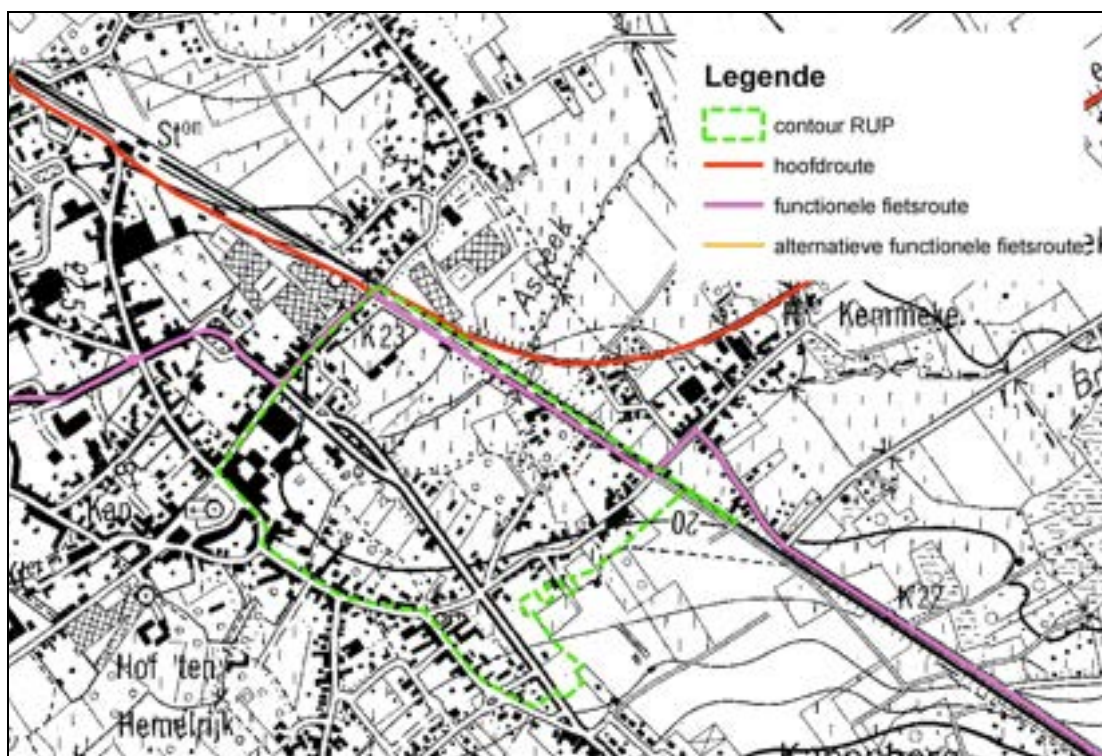
### 3.3.4 **Gemeentelijk Milieubeleidsplan 2006 – 2010**

Er werd een ontwerp van milieubeleidsplan opgesteld voor de periode 2006 – 2010, goedgekeurd door de gemeenteraad op 18/05/2006

In de ontwikkeling van een kwalitatief milieu en groenbeleid, wordt het beheer van de Asbeek vooropgesteld. De hoeveelheid toegankelijk en kwalitatief groen in de gemeente dient te worden uitgebreid.

## 3.4 **Mobiliteit**

### 3.4.1 **Provinciaal fietsrouteplan**



*Figuur 3-5: uitsnede provinciaal fietsrouteplan (Provincie Antwerpen)*

Om het fietsgebruik te stimuleren en te zorgen voor veilige fietsroutes is een provinciaal fietsroutenetwerk opgesteld. Dit netwerk bestaat uit de regionale hoofdfietsroutes voor utiliteitsverkeer (woonwerk/school verkeer) tussen centra van gemeenten, stations en tussen kernen en de centra van gemeenten.

De Leirekensroute (voormalige spoorweg) ten noorden van het plangebied is aangeduid als een hoofdroute (ook wel non-stop routes genoemd). Dit is een zeer comfortabele fietsroute die kan gebruikt worden voor langere afstanden. De Fabriekstraat en Wallekensweg (langs de spoorweg) zijn geselecteerd als functionele fietsroute en vormen een verbinding van het centrum van Opwijk met Droeshout en vervolgens de kern Merchtem.



### 3.4.2 Gemeentelijk mobiliteitsplan

Op 27 mei 2004 werd het mobiliteitsplan definitief goedgekeurd door de gemeenteraad.

In het mobiliteitsplan wordt een duurzame mobiliteit vooropgesteld, hiervoor gaat er bijzondere aandacht naar het fietsbeleid voor de gemeente. Ter uitwerking van het fietsbeleidsplan voor de gemeente worden er naast het bovenlokale fietsroutenetwerk, ook een aantal lokale routes geselecteerd. Zo worden er alternatieven voorgesteld om zich vanaf de spoorweg naar het centrum te begeven: via de Beekveldstraat of de Broekstraat.

De Kattestraat wordt aangeduid als straat waar prioritair snelheidsbeperkende maatregelen dienen te worden genomen (zone 30 km/h). Een andere maatregel die wordt voorgesteld is de aanleg van vrijliggende fietspaden langsheen de Ringlaan.

### 3.4.3 Buurt- en Voetwegen



*Figuur 3-6 uitsnede atlas der buurt- en voetwegen*

Volgende buurtwegen en voetwegen komen voor in het plangebied:

- Buurtweg nr. 1: Gasthuisstraat
- Buurtweg nr. 3: Broekstraat
- Buurtweg nr. 4: Wallekensweg, t.h.v. Broekstraat
- Buurtweg nr. 23: Fabriekstraat
- Voetweg nr. 61: Een klein stukje als de Oude Brugstraat
- Voetweg nr. 64: Voor een stukje als toegangsweg van de brouwerij vanaf Ringlaan
- Voetweg nr. 66: Tussen spoorweg (Wallekensweg) en Beekveldstraat
- Voetweg nr. 84: verdwenen

Het verleggen van voetwegen dient te worden aangevraagd via de geëigende procedure.

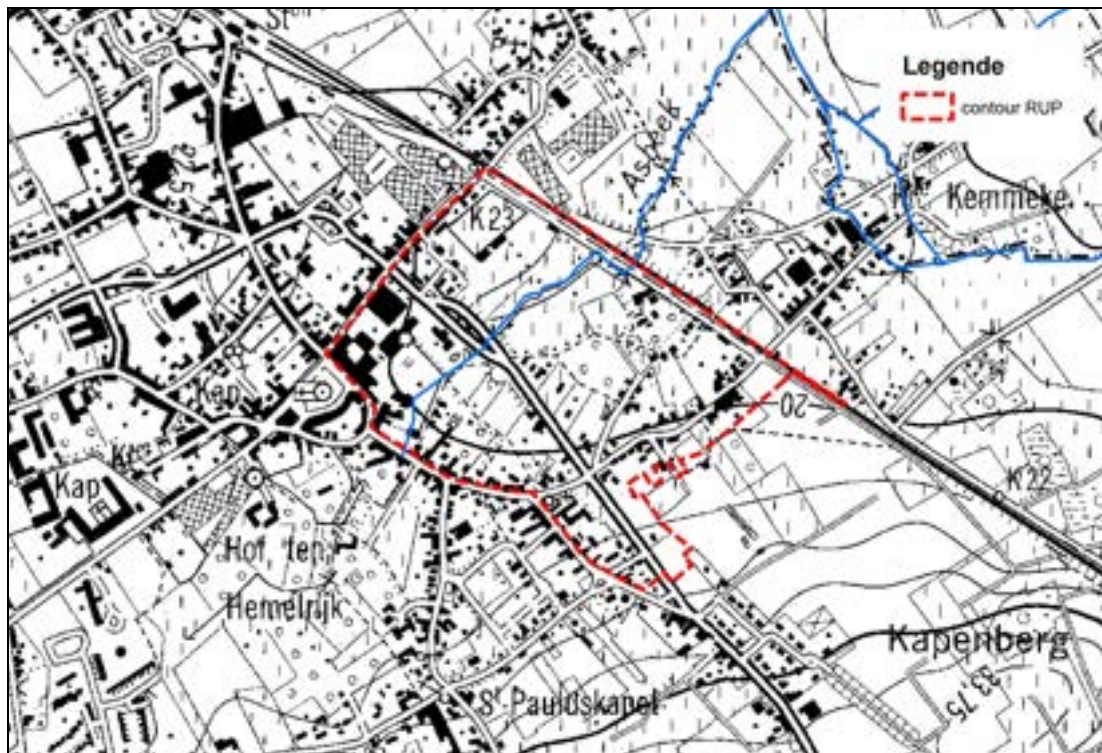
Er worden geen buurt- of voetwegen afgeschaft of gewijzigd met het RUP.

## 3.5 Integraal waterbeheer

Binnen Vlaanderen vormt het 'decreet integraal waterbeleid' van 18 juli 2003 het juridisch en organisatorisch kader waarbinnen het waterbeleid moet gevoerd worden. Het is een kaderdecreet dat de grote lijnen voor het beleid uitzet. De concretisering gebeurt via uitvoeringsbesluiten.

Op 9 september 2005 keurde de Vlaamse Regering het eerste uitvoeringsbesluit bij het decreet Integraal Waterbeleid goed. Dit besluit zorgt voor de geografische indeling van de watersystemen binnen het Vlaamse Gewest door de afbakening ervan in stroomgebieden, bekkens en deelbekkens. Daarnaast omvat het de noodzakelijke bepalingen voor de formele oprichting van de overlegstructuren op de verschillende niveaus.

### 3.5.1 Waterlopen



Figuur 3-7 Waterlopen (VHA)

Doorheen het plangebied loopt de Asbeek, derde categorie. In het noorden van het plangebied loopt de beek door weilanden. Ter hoogte van de verkaveling aan de Beekveldstraat krijgt de beek slechts beperkt ruimte langsheen de weg. Ten zuiden van de Ringlaan werd de waterloop ter hoogte van de nieuwe woonontwikkeling 'Kloostertuin' opnieuw aan de oppervlakte gebracht en kreeg deze voldoende ruimte met een groene omgeving.

### 3.5.2 Bekkenbeheerplan

In uitvoering van het decreet integraal waterbeleid, stelde de Vlaamse overheid bekkenbeheersplannen op voor het volledige grondgebied. Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit voor de vaststelling van de bekkenbeheerplannen en de bijhorende deelbekkenbeheerplannen definitief goed (Belgisch Staatsblad 5 maart 2009).

Het plangebied behoort tot het Denderbekken, deelbekken Vondelbeek. In de visie die werd uitgestippeld voor het Denderbekken worden volgende algemene principes gesteld:



- Het optimaal benutten van de infiltratiemogelijkheden van het hemelwater in het Denderbekken
- Het zorgen voor zo weinig mogelijk aansluiting van het hemelwater op de riolering

Het bekkenbeheerplan doet geen specifieke uitspraken over het plangebied.

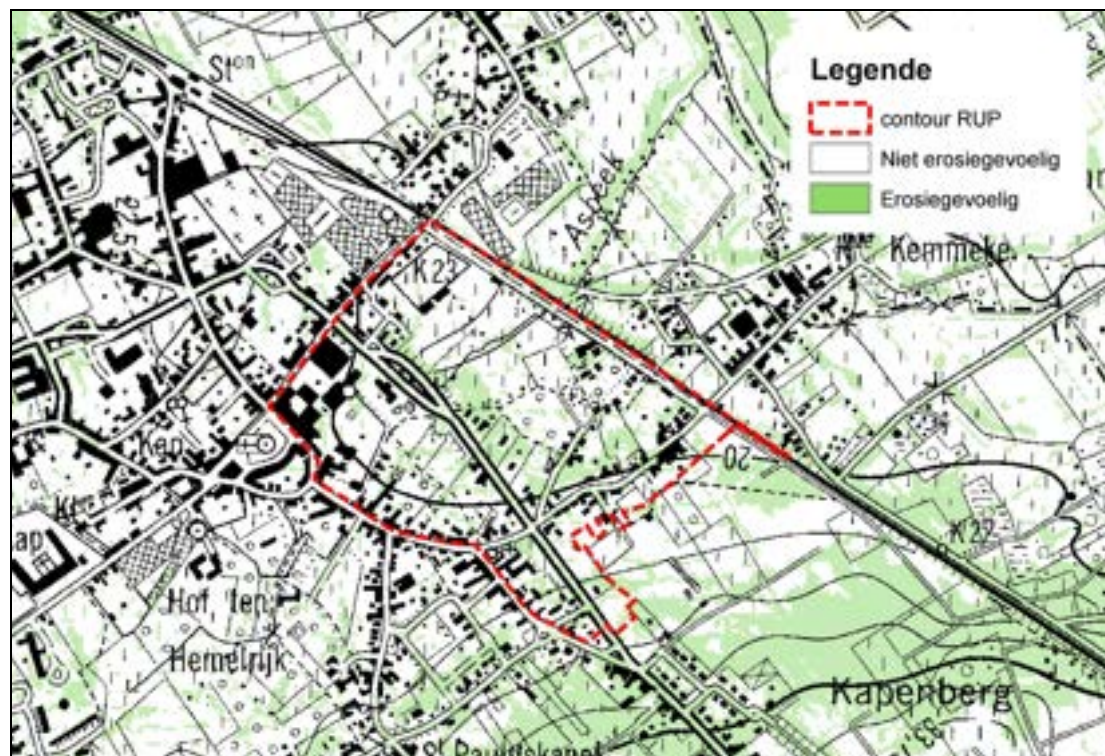
### 3.5.3 Watertoets

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets.

#### 3.5.3.1 Erosiegevoeligheid

De erosiegevoeligheidskaart ten behoeve van de watertoets is een tussenproduct binnen de studie 'verfijning van de bodemerosiekaart', uitgevoerd door de onderzoeksgroep fysische en regionale geografie van de K.U. Leuven in opdracht van de afdeling Land van AMINAL.

De afbakening van de erosiegevoelige gebieden heeft tot doel om belangrijke wijzigingen in bodemgebruik, die mogelijk aanleiding kunnen geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot afspoeling van bodemdeeltjes, voorafgaandelijk aan een vergunning of de goedkeuring van een plan of programma, voor advies voor te leggen aan de afdeling land van AMINAL.



Figuur 3-8 Erosiegevoeligheid (AGIV)

Een zone langsheen de Ringlaan en de Broekstraat is aangeduid als erosiegevoelig. Het overgrote deel van deze zone is bebouwd en verhard, de erosiegevoeligheid is hier niet meer van toepassing. Een aantal percelen in deze zone kennen een agrarisch gebruik, verhoogde aandacht is hier aangewezen.

### 3.5.3.2 **Grondwaterstromingsgevoelige gebieden**

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming.

De richtlijnen voor de watertoets houden rekening met een differentiatie van Vlaanderen in 3 types van gebieden, volgens de aard van gevoeligheid voor grondwaterstroming.

#### **Type 1: zeer gevoelig**

De zeer gevoelige gebieden zijn afgebakend aan de hand van de kaart van de Natuurlijk Overstroombare Gebieden (NOG kaart). De NOG-kaart is gebaseerd op de bodemkaart waarbij de bodemprofielen van alluviale, colluviale en poldergronden afgebakend zijn. De NOG gebieden met uitzondering van colluvia zijn afgebakend als type 1-gebied.

Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

#### **Type 2: matig gevoelig**

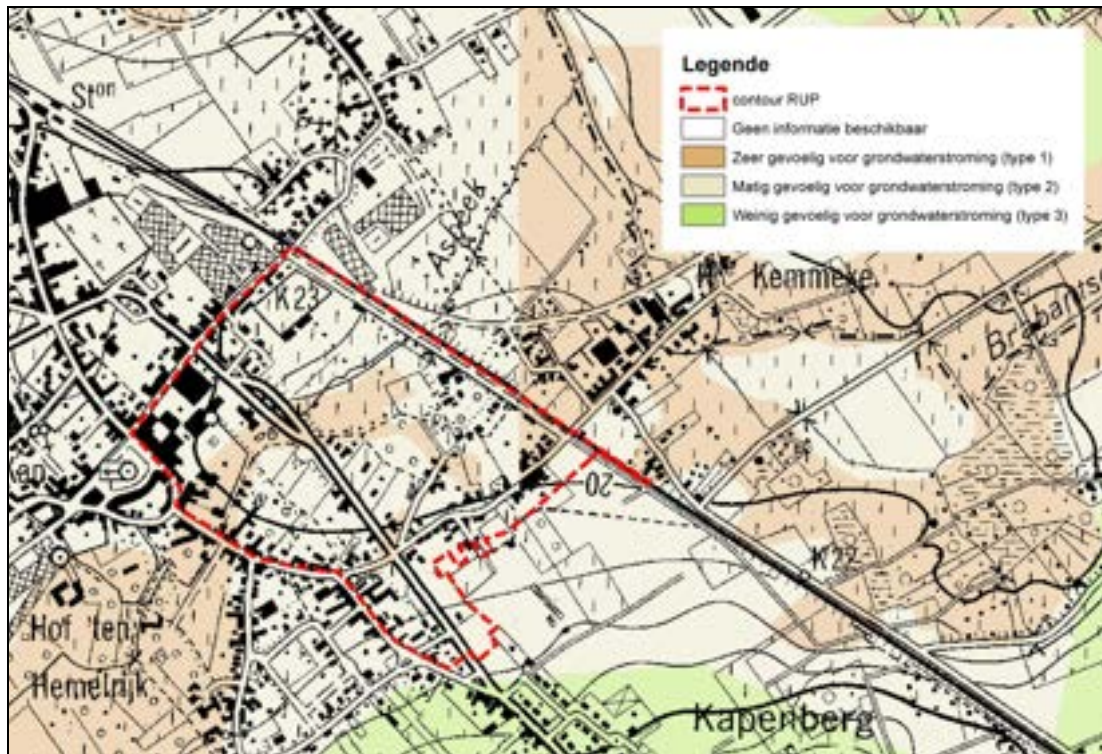
Onder de matig gevoelige gebieden vallen alle gebieden die niet tot type 1 (zeer gevoelig) of type 3 (weinig gevoelig) behoren.

Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

#### **Type 3: weinig gevoelig**

Onder de weinig gevoelige gebieden vallen alle gebieden waar er een aquitard (meestal een kleilaag) op geringe diepte voorkomt of het grondwaterpeil diep staat en die niet tot type 1 (zeer gevoelig) behoren.

Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.



Figuur 3-9 Grondwaterstromingsgevoelig (AGIV)

Het overgrote deel van het plangebied is 'matig gevoelig voor grondwaterstroming'. Een centrale zone die inmiddels voor het overgrote deel bebouwd is, krijgt een aanduiding als 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming'. Het betreft de projectzone Kloostertuin, de tuin van het gemeentehuis en een grotendeels bebouwde zone aan de Beekveldstraat.

### **Infiltratiegevoeligheid**

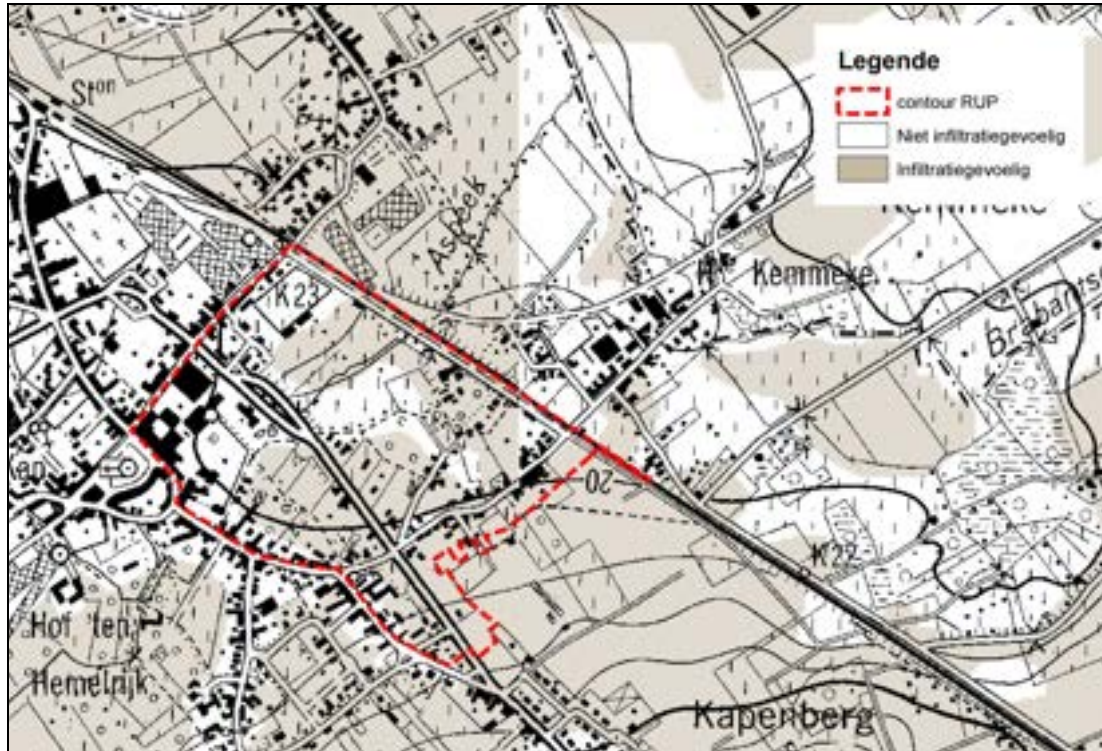
De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

De kaart met infiltratiegevoelige bodems en behoeve van de watertoets werd afgeleid van de bodemkaart. Ze bestaat uit twee types gebieden:

- Gebieden met de infiltratiegevoelige bodems
- Gebieden met de niet-infiltratiegevoelige bodems

De watertoetskaart met infiltratiegevoelige gebieden heeft tot doel om richtinggevend te zijn voor individuele ingrepen op lokaal niveau. Bij dergelijke ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.





Figuur 3-10 Infiltratiegevoeligheid (AGIV)

Het westelijk deel van het plangebied en een centrale zone zijn 'niet infiltratiegevoelig'. In deze zone is het raadzaam om bijzondere maatregelen te nemen om de infiltratie van hemelwater alsnog te bewerkstelligen. Deze zones zijn voor het overgrote deel reeds bebouwd (behalve het recreatieveld in het noorden van het plangebied).

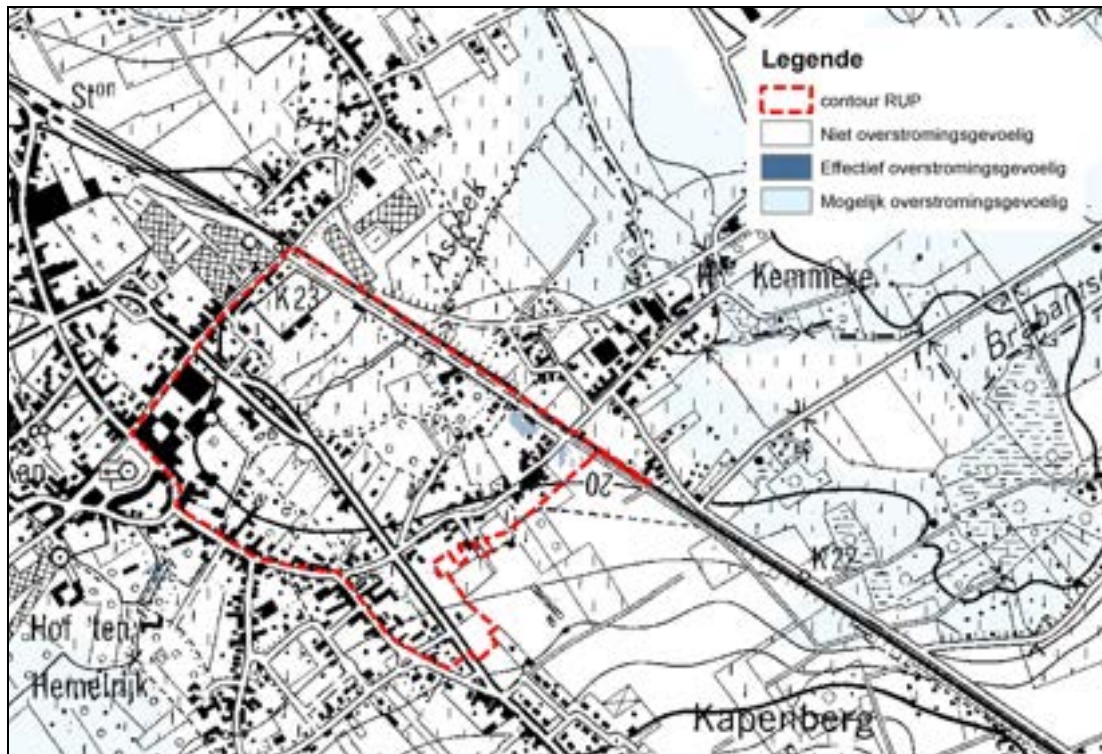
### **Overstromingsgevoeligheid**

Deze kaart geeft de overstromingsgevoelige gebieden tot op perceelsniveau weer. De kaart bevat de effectief overstromings-gevoelige gebieden (donkerblauwe laag) en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag).

De mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag) zijn samengesteld uit de van nature overstroombare gebieden (NOG, exclusief colluvia), de potentiële overstromingsgebieden (POG) en de mijnverzakkingsgebieden (MVG), doch die buiten de effectief overstromingsgevoelige gebieden vallen. Deze 3 gebieden werden samengevoegd tot 1 kaartlaag. Uit die kaartlaag werden de gebieden verwijderd die volgens hun bestemming reeds ingenomen zijn voor bebouwing en infrastructuur.

De effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn samengesteld via de omhullende contour van de geactualiseerde ROG- en MOG-kaarten. Dit is gerechtvaardigd omdat alle uitgangskaarten gebaseerd zijn op het DHM-Vlaanderen met een resolutie van 5 m. Bovendien bevatten de nieuwe ROG- en MOG-kaarten voortaan enkel nog die gebieden die met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid, overstromingsgevoelig zijn. Door gebruik te maken van de omhullende contour kan de ROGDHM05-kaart de MOG-kaart aanvullen en vice versa.





Figuur 3-11 overstromingsgevoeligheid (AGIV)

Enkele kleine fragmenten in het oosten van het plangebied zijn aangeduid als 'effectief overstromingsgevoelig'. Het betreft de tuinzone van een aantal woningen langs de Wallekensweg en een perceel met agrarisch gebruik (akker).

### **Conclusie watertoets**

De overstromingsgevoeligheid is beperkt en betreft hoofdzakelijk reeds bebouwde percelen.

Bij de verdere invulling van de zone in het noorden van het plangebied (huidige voetbalvelden), dient er de nodige aandacht worden besteed aan de beperkte infiltratiegevoeligheid van de bodem.

De zone die als 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming' werd gequoteerd, is ofwel reeds bebouwd, of betreft een zone die van bebouwing wordt gevrijwaard (tuin gemeentehuis). Het overige deel van het plangebied is matig gevoelig.

Problemen met erosie zijn er in het plangebied weinig te verwachten, de aangeduide zones zijn verhard of zijn landbouwpercelen met een beperkte oppervlakte in een gebied met weinig hellingen.

Over het algemeen zijn er weinig problemen met de waterhuishouding in het plangebied te verwachten.

De gemeente wenst omwille van de potentiële overstromingsgevoeligheid te verwijzen naar de "actie toetsing signaalgebieden" in het kader van het Bekkenbeheerplan Dender. Recent werd voor de zone "Wallekensweg", rond de Asbeekloop aan weerszijden van de spoorweg, een toetsing van compatibiliteit van de huidige gewestplanbestemmingen met het watersysteem uitgevoerd, en een suggestie gegeven voor de toekomstige gewenste ontwikkeling, met als doel de inbreng in de planprocessen van de ruimtelijke ordening en ter ondersteuning van vergunnings- en adviesverlenende instanties. In deze toetsing wordt gesteld:

- "Een groot deel heeft een groene bestemming: "zone voor openbaar groen met beperkte functie van actieve sport" en "zone voor tuinen". Verder komen er zones voor

halfopen bebouwing voor die reeds bebouwd zijn. Het oostelijk deel van het signaalgebied ten noorden van de spoorweg valt onder het RUP Brabantse Beek (goedgekeurd 14/04/2011) en krijgt daar de bestemming van "Natuurkerngebied". Het RUP en BPA zorgen ervoor dat dit signaalgebied iets minder prioritair wordt."

## 4 **Onderzoek en analyse**

---

### 4.1 **Bestaande feitelijke toestand**

#### 4.1.1 **Functioneren van het plangebied**

Het studiegebied is centraal gelegen in het kerngebied van Opwijk. Het maakt onderdeel uit van de hoofdkern en de centrale boulevard zoals aangeduid in het GRS. Zowel het uitzicht als het gebruik van de ruimte in het studiegebied is zeer divers: het gebied omvat een grote verscheidenheid aan functies:

- Gemeentelijk administratief centrum (GAC) I en II: ter hoogte van de Marktstraat bevindt zich een gedeelte van de gemeentediensten in een historisch gebouw; ter hoogte van de Ringlaan bevinden zich de overige gemeentediensten in de zgn. Villa de Smedt. Het GAC I aan de Marktstraat werd tot aan de achterste perceelsgrens uitgebouwd (met ruimte voor een binnentuin), en wordt daar begrensd door één van de brouwerijgebouwen (tegenaan gebouwd). Het GAC II aan de Ringlaan betreft een open bebouwing gelegen op een zeer ruim perceel. Beide staan onderling in verbinding d.m.v. aanwezige voetwegen die door het binnengebied lopen.
- Brouwerij: de brouwerij is historisch gegroeid in het centrum van Opwijk op de hoek van de Fabriekstraat en de Ringlaan. Ze bevindt zich aansluitend aan beide gemeentelijke administratieve centra, in hetzelfde bouwblok. De ontsluiting van de brouwerij bevindt zich op de belangrijkste centrum-as binnen de hoofdkern (centrale boulevard Heiveld-Ringlaan). De brouwerijgebouwen zijn opgesteld rond de interne ontsluitingsas: het oorspronkelijke brouwerijgebouw betreft karakteristieke industriële architectuur en bezit dan ook historische waarde, temeer gezien de centrale ligging en de historische betekenis voor Opwijk. Het brouwerijgebouw is tevens beeldbepalend voor de dorpskern.
- Woonweefsel: het woonweefsel binnen het studiegebied is bijzonder verscheiden. Langs de Marktstraat, Gasthuisstraat en Fabrieksstraat bevinden zich hoofdzakelijk dicht woonweefsel bestaande uit gesloten bebouwing. De Marktstraat wordt daarbij gekenmerkt door het voorkomen van horeca en handelszaken. Een vermenging met meer open vormen van bebouwing komt voor langs de Ringlaan, de Beekveldstraat, de Wallekensweg, de Broekstraat en de Steenweg op Merchtem. Langs de Steenweg op Merchtem en de Ringlaan komen lokale handelszaken of ambachtelijke bedrijven verspreid voor. De overige straten kennen louter residentiële functies. Recente ontwikkelingen in het woonweefsel hebben gezorgd voor het ontstaan van groepswoningbouwprojecten: het project kloostertuin bestaat uit een grootschalig gesloten bouwblok aan de Marktstraat/Gasthuisstraat en uit meergezinswoningen in campusvorm in een parkachtige omgeving die zich uitstrekt tot aan de Ringlaan. Binnen deze parkomgeving vormt de Asbeek een structurende as. Nog langs de Ringlaan, aan de overzijde van het GAC II, werd de hoekzone met de Beekveldstraat ontwikkeld voor een grootschalig appartementsgebouw (projecten “Ter Cleve” en “Neyrvelde”). Kleinere appartementsgebouwen werden recent opgericht langs de Ringlaan, tussen de Broekstraat en de Sint Paulusbaan.
- Rust- en verzorgingstehuis: Ter hoogte van de Ringlaan werd een grootschalig bouwvolume opgericht als rust- en verzorgingstehuis. Het sluit in zuidelijke richting aan op het woonproject “Kloostertuin”. Het bouwvolume bevindt zich op een ruim perceel binnen een zone die gekenmerkt is door open bebouwing. Het perceel sluit aan op het project Kloostertuin, waarmee de aanwezige openheid van de bebouwing hier versterkt wordt (parkachtige omgeving).

- Voetbalterreinen: in het bouwblok Fabriekstraat - Ringlaan - Beekveldstraat bevinden zich de voetbalterreinen van SKV Opwijk, met een sterk verouderde en vervallen of tijdelijke (containerlokale) infrastructuur. De voetbalterreinen (en het studiegebied) worden in het oosten begrensd door de spoorweg.
- Landschappelijk waardevolle beekvallei: De vallei van de Asbeek loopt vanuit het oosten van de dorpskern (spoorweg) tot in het centrum (Gasthuisstraat). Daarbij bevindt zich tussen de spoorweg en de Beekveldstraat nog een ruime landelijke zone (weilanden) en loopt de Asbeek verder door de parkachtige zone van het woonproject "Kloostertuin" / tuin gemeentehuis (Villa De Smedt).
- Openbaar domein: het openbaar domein van de Ringlaan is tussen Fabriekstraat en Beekveldstraat verbreed met centraal de inrichting van parkeerplaatsen. Deze zone maakt onderdeel uit van de centrum-as "centrale boulevard". De Marktstraat vormt het openbaar domein voorliggend aan de Sint-Pauluskerk.
- Netwerk van voetwegen: de kern van Opwijk is gekenmerkt door de aanwezigheid van een groot aantal voetwegen dewelke bijkomende verbindingen voor traag verkeer doorheen de bouwblokken vormen. De voetwegen zijn veelal zeer smal en lopen doorgaans langs de achterzides van private percelen. Ze hebben een belangrijke lokale betekenis. Bepaalde van deze wegen zijn ingeschakeld in een beschreven wandel- of fietsroute.

## 4.2 ***Kwaliteiten en potenties***

### 4.2.1 ***Kwaliteiten***

#### **Centraal gelegen in de hoofdkern en het centrumgebied van Opwijk**

Het studiegebied maakt onderdeel uit van de hoofdkern van Opwijk, waarvoor de belangrijkste taakstelling met betrekking tot bijkomende woningen geldt. Het studiegebied komt dan ook in aanmerking voor de verdere verdichting van de woonfunctie.

De delen van het plangebied langs de Marktstraat, de Fabriekstraat en de Ringlaan t.h.v. het gemeentehuis, behoren tot het centrum, waar onder meer publieke functies en socio-culturele activiteiten geconcentreerd kunnen worden.

#### **Kwalitatieve en verkeersleefbare woonomgeving**

Aangezien de hoofdkern van Opwijk in eerste instantie opgevat wordt als verblijfsgebied, vormt het studiegebied een aangename en kwalitatieve woonomgeving in aansluiting met het centrum van de kern. De bebouwingsstructuur is eerder open te noemen (lage dichtheid, ruime binnengebieden) met uitzondering van de bebouwing aan de randen van het plangebied: Marktstraat, Gasthuisstraat, Fabriekstraat.

Er is geen verkeersoverlast gekend in het plangebied en er zijn ruime parkeermogelijkheden. Het centrumgebied is overal goed ontsloten door het openbaar vervoer, en is gelegen in de directe nabijheid van het station (<1km).

### **Plaatselijke historiek: brouwerij en waardevol brouwerijgebouw**

De brouwerij, gesitueerd in het centrumgebied, en aansluitend op de gemeentelijke administratieve centra, vormt een belangrijk element in de historiek van de dorpsstructuur. Bij de huidige verderzetting van de brouwersactiviteiten blijft deze historische relatie aanwezig. Bij het eventueel toekomstig stopzetten van de activiteiten dient de bakenfunctie van deze site verankerd te worden in de dorpsstructuur door middel van een nieuwe bestemming voor het waardevolle brouwerijgebouw. De huidige bestemming als brouwerij dient evenwel zolang bewaard te blijven.

### **Trage wegen netwerk**

De hoofdkern van Opwijk beschikt over een sterk uitgebouwd padennetwerk dat gebruikt wordt voor voetgangers- en fietsverkeer. Enerzijds verbindt dit de belangrijke voorzieningen en centrale elementen van het centrum met het omliggende woonweefsel. Anderzijds verbindt dit de publieke ruimten met open groene ruimten aansluitend op de kern (o.m. door de inschakeling in het fietsroutenetwerk en het definiëren van wandelpaden).

## **4.2.2 Potenties**

### **Kernversterking door ontwikkeling van nieuwe woonprojecten**

Het plangebied omvat ruime zones die in aanmerking komen voor de ontwikkeling van bijkomende woningen in functie van versterking van de hoofdkern. Naast de recente woonontwikkelingen tussen Gasthuisstraat en Ringlaan en op de hoekzone van de Ringlaan en de Beekveldstraat, hebben de terreinen van de voetbalclub SKV Opwijk en aansluitend de weilanden tot aan de spoorlijnvolgende zones een hoge potentie voor woonontwikkeling. De sportinfrastructuur is er sterk verouderd en de sportactiviteiten zullen op korte termijn geherlocaliseerd worden.

### **Kernvernieuwing door nieuwe invulling**

De site van de brouwerij dient bij stopzetting van de huidige activiteiten een nieuwe bestemming te krijgen die de historische bakenfunctie verder verzekert. Dit is mogelijk door het geven van een nieuwe betekenis aan de site, onder meer door het herbestemmen voor wonen in het historische kader van deze site. De brouwerij dient evenwel zolang zijn activiteiten verder uit te kunnen oefenen.

Gezien het gemeentelijk administratief centrum aan de Marktstraat rechtstreeks aansluit op de brouwerij-site, en omwille van de ruimtebehoefte voor de gemeentediensten, komt de site eveneens in aanmerking voor de vestiging van gemeentelijke functies. Daarnaast zijn socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen aangewezen op deze locatie in het centrum (hoofdas Kloosterstraat – gemeentehuis – nieuwe jeugdvoorzieningen).

### **Publieke groene as in Opwijk**

De Asbeek dringt vanuit de open ruimte de hoofdkern binnen tot in het centrum van Opwijk. Ze wordt in het gemeentelijk ruimtelijk beleid geselecteerd als structurerende open ruimte verbinding. Het studiegebied omvat de zichtbare Asbeekloop vanaf de grens met de open ruimte (spoorweg) tot in het centrum (Gasthuisstraat). Het dient dan ook één van de hoofddoelstellingen van dit RUP te zijn om de structurerende werking van de Asbeek als open ruimte verbinding vorm te geven en veilig te stellen in het RUP.

Het gedeelte van de Asbeekloop tussen Ringlaan en Gasthuisstraat werd recent reeds opgenomen in het project Kloostertuin, waar de Asbeek opnieuw bovengronds werd aangelegd met voldoende ruimte voor waterberging en met een ruime begeleidende groenaanleg. De mogelijke aansluiting hierop van de inrichting van de rest van de beekloop vormt een potentie.

Naast de open ruimte functie, vormt het gegeven dat de as een rechtstreekse verbinding legt met de open ruimte buiten de kern een potentie voor publiek gebruik, in de eerste plaats als drager voor traag verkeer. Het feit dat deze as bovendien dwars georiënteerd is op de belangrijkste as voor gemotoriseerd verkeer (Ringlaan), versterkt de potentiële betekenis hiervan.

De uitwerking van groene of landschappelijke ruimten langs de Asbeekloop kan de belevingswaarde voor de gebruiker van deze publieke as sterk verhogen.

### **Aansluiting op / afwerking van het bestaand trage wegen netwerk**

De versterking van het netwerk voor fietsers- en voetgangersverkeer verhoogt de leefbaarheid en de algemene belevingswaarde van de kern. Met de uitwerking van een as voor traag verkeer langs de Asbeek, en met de uitwerking van nieuwe trage verbindingen doorheen de nieuwe woonontwikkelingen, kunnen nieuwe hoogwaardige aansluitingen op het trage wegen netwerk gemaakt worden, en kunnen bestaande elementen verder afgewerkt worden.

## **4.3 Knelpunten en bedreigingen**

### **4.3.1 Knelpunten**

#### **Realiseerbaarheid van bestemming voor woonproject ter hoogte van sportzone**

Ter hoogte van de huidige voetbalterreinen bevindt zich de projectzone met huidige bestemming als projectzone (BPA Gasthuis-Herziening; projectzone 2). Met de aangegeven bebouwingscoëfficiënt kan de gevraagde woondichtheid niet gerealiseerd worden.

#### **Ontsluiting gebied ten zuiden van de Asbeek tussen Beekveldstraat en spoorweg**

Het gebied ten zuiden van de Asbeek tussen Beekveldstraat en spoorweg heeft een sterk versnipperde structuur. Het centraal gedeelte van dit gebied werd in het BPA Gasthuis-Herziening ingekleurd als groengebied. Het gebied vormt een open gebied in aansluiting met de Asbeek, en omvat een manège met rijpiste en paardenweiden. In het huidige BPA Gasthuis-herziening wordt hier een groenzone ingetekend met beperkte functie van actieve sport. In het plan kunnen mogelijkheden uitgewerkt worden voor de aansluiting van deze open ruimtebestemming met de Asbeekvallei, evenals het voorzien van mogelijkheden voor een verbeterde ontsluiting. Het behoud van de recreatieve functie (manège) wordt vooropgesteld.



### **Asbeek niet voelbaar aanwezig**

Ongeacht het vrijhouden van bebouwing van bepaalde delen van de Asbeekloop, en het opnieuw blootleggen en landschappelijk inpassen van andere delen van de beekloop, is de Asbeek niet “voelbaar” aanwezig in de dorpskern. Met het project Kloostertuin werd dit reeds gedeeltelijk gerealiseerd, evenwel kan het gedeelte van de Beekveldstraat tot aan de spoorweg (met de grootste potentie voor landschappelijke uitwerking) niet beleefd worden vanuit zijn woonomgeving.

### **Verspreide ligging en uitbreidingsbehoefte voor de gemeentelijk diensten**

De gemeentelijke diensten kennen een dringende uitbreidingsbehoefte. Deze behoefte werd eerder ingevuld door inbreiding op het eigen perceel voor de locatie langs de Marktstraat, later werd de Villa De Smedt aangekocht ten einde de diensten gedeeltelijk daar onder te brengen. De gemeentendiensten komen bijgevolg verspreid op verschillende locaties voor, wat evenwel ook kan omgebogen worden in een positief punt door het creëren van samenhang van deze diensten in een ruimere zone. Er moet bovendien nog gezocht worden naar ruimte voor verdere uitbreiding van de gemeentendiensten.

### **Mogelijke stopzetting brouwerij op lange termijn**

Op lange termijn is het mogelijk dat de brouwersactiviteiten in het centrum van Opwijk stopgezet worden. De brouwerijsite bezit evenwel een historische betekenis in de dorpsstructuur, en tenminste het hoge brouwerijgebouw bezit een waarde als industrieel architecturaal erfgoed. Momenteel bestaan onvoldoende garanties om de historische betekenis en het behoud van het waardevol erfgoed te verzekeren naar de toekomst toe.

### **Aantal toegestane woonlagen**

De aanvullende stedenbouwkundige voorschriften voor het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in artikel 8 leggen bijkomende bepalingen op betreffende de woongebieden (KB 7.03.1977). Voor het gehele grondgebied wordt hiermee het maximaal toegelaten aantal woonlagen beperkt tot 2 woonlagen.

Met de opmaak van het BPA Gasthuis werd reeds een herziening van deze bepaling geleverd: in de projectzones voor wonen binnen dit BPA wordt enkel een bebouwingscoëfficiënt gehanteerd. Met de opmaak van een RUP Woonlagen, werd voor de aangrenzende kernwoongebieden dit voorschrift uitdrukkelijk gewijzigd voor de omliggende zones van de kern van Opwijk. Met de herziening van het RUP Gasthuis dient ook voor dit gedeelte van de kern een afstemming verzekerd te worden t.a.v. het RUP Woonlagen.

## **4.3.2 Bedreigingen**

### **Verschuiving van het centrum**

Bij het plannen van nieuwe programma-elementen in het RUP Gasthuis (potenties voor herbestemming brouwerijsite, ontwikkelen van nieuwe woonprojecten en publieke groene as langs de Asbeekloop) moet aandacht besteed worden aan het behoud van de dorpsstructuur. Deze bestaat uit een aantal samenhangende locaties en onderlinge verbindingen met elk een eigen plaats en een betekenis. Het dorpscentrum, is gesitueerd rond de Markt en mag daarbij niet verschuiven: hier kan de belangrijkste uitbouw van functies en verdichting plaatsvinden. De belangrijkste invalsweg vormt de centrale boulevard Ringlaan. De Asbeek vormt de belangrijkste groene as, hierlangs kunnen de ontwikkelingen slechts gepaard gaan met behoud van de openheid en de corridorfunctie.

### **Te sterke verdichting en grootschalige functies**

Het invullen van de nieuwe ruimte met een te sterke verdichting voor wonen of met grootschalige monofunctionele elementen kan de functie van het de hoofdkern als verblijfsgebied in gevaar brengen of kan de kwaliteit van de bestaande of zelfs de

woonomgeving in gevaar brengen. Beide genereren bovendien meer verkeer, voor grootschalige functies (zoals grootschalige kleinhandel of een supermarkt) ook van buiten de dorpskern uit.

### **Verlies van de Asbeekloop**

De verdere ontwikkeling en verdichting van de hoofdkern met kernfuncties mag geenszins leiden tot het verlies van de Asbeekloop als groene structurerende ader die tot binnenin de dorpskern loopt. Het afbouwen van de resterende open ruimte zones en landschappelijke kenmerken (valleestructuur) die rechtstreeks aansluiten op de beekloop zal leiden tot dit verlies. Ook het overkappen of inbuizen wordt als bedreiging beschouwd. Met het verharderen van de oeverzones dient omzichtig omgesprongen te worden. Enkel een beperkte aanleg in functie van de beleving van de Asbeekloop (fiets- en wandelpad) en voorkomend lokaal landbouwverkeer lijkt hier aanvaardbaar.

### **Schaal van de bebouwing**

De bebouwing in het studiegebied en de omliggende straten is eerder kleinschalig met betrekking tot bouwtype. Zelfs de bebouwing langs de centrale boulevard Ringlaan is klein van schaal en met een open morfologie. De belangrijkste uitzonderingen in het plangebied zijn: het brouwerijgebouw, het rust-en verzorgingstehuis t.h.v. de Ringlaan, het kopgebouw van het project Kloostertuin langs de Gasthuisstraat en het hoekproject Ter Cleye-Neyrvelde op de kruising van de Beekveldstraat met de Ringlaan. Zowel de schaal van de nieuwe gebouwen, als het versterken of verzwakken van bestaande contrasten mag niet resulteren in verlies aan samenhang van de omgeving: het brouwerijgebouw dient een grootschalig baken te blijven, de kleinschaligheid van het woonweefsel mag niet bedreigd worden door volumineuze woonbebouwing.

## 5 *Ruimtelijke visie en concepten*

### 5.1 *Asbeek als publieke groene as in de hoofdkern*

De vallei van de Asbeek wordt in het GRS geselecteerd als groene vinger die tot in de hoofdkern van Opwijk binnendringt. De beekvallei dient uitgewerkt te worden als structurerend element binnen de kern. Bovendien versterkt de aanwezigheid van een groene as de kwaliteit van de woonomgeving.

De Asbeek vormt in de eerste plaats een element van open ruimte tussen de bebouwde ruimte. Dit dient in de eerste plaats versterkt en verzekerd te worden door de as blijvend te situeren in een begeleidende groene en landschappelijke ruimte. Deze ruimte staat in voor de beleving van de Asbeek als groene corridor.

Het publiek medegebruik van de Asbeek onder de vorm van een begeleidende verbinding voor voetgangers- en fietsersverkeer, versterkt de link van de kern met de omgevende open ruimte. Het publieke medegebruik geeft betekenis aan de groene corridor en vormt het platform voor de beleving van de open ruimte temidden van de dorpskern.

Vanuit deze uitgangspunten wordt de ruimtelijke visie voor de Asbeek als volgt geformuleerd:

De vallei van de Asbeek wordt uitgewerkt als groene corridor doorheen de hoofdkern van Opwijk. Ondanks het feit dat geen fysieke verbinding met de open ruimte aan de overzijde van de spoorlijn gecreëerd kan worden, wordt de Asbeek ingeschakeld als centraal en verbindend element tussen de verschillende woonomgevingen die ze ontsluit. De groene vallei die de Asbeek omgeeft wordt zichtbaar en beleefbaar gemaakt, en deint uit in de omliggende woonomgeving.

Uit deze visie kunnen een aantal ruimtelijke concepten gedefinieerd worden.

#### 5.1.1 *Ruimtelijk concept: Nieuwe woonomgevingen als groene woonprojecten vanuit de Asbeek*

Langs de Asbeek bevinden zich zones met een hoge potentie voor woonontwikkeling in een groene en landschappelijke omgeving:

- Tussen Marktstraat-Gasthuisstraat en Ringlaan werd recent het **woonproject “Kloostertuin”** ontwikkeld, met een open en geschakelde typologie van woningen in een parkachtige omgeving: een woonproject waar de woongebouwen verspreid zijn over de zone, met een ruim aandeel aan groenaanleg, en waar de Asbeekloop bovengronds in een heraangelegde bedding doorheen stroomt.

Dit gebied werd recent volledig gerealiseerd volgens de voorschriften van het huidige geldende BPA Gasthuis. Met het RUP wordt voor deze woonzone een globale afstemming op deze geldende voorschriften doorgevoerd.

De voorschriften voegen wel specifiek mogelijkheden toe voor de realisatie van losstaande bijgebouwen. Er wordt per wooneenheid 1 losstaand bijgebouw toegestaan. De afmetingen worden niet bepaald, maar worden bij de vergunningverlening beoordeeld op het ruimtelijk aanvaardbare. De gevels van losstaande bijgebouwen dienen op minimum 2,00 meter van alle eigendomsgrenzen en op minimum 5,00 meter achter de achterste achtergevelbouwlijn. Plaatsing op minder dan 2,00 meter van de

eigendomsgrenzen is mogelijk mits gemeen akkoord van beide eigenaars of een gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. De inplanting moet ruimtelijk verantwoord zijn. Met deze voorschriften wenst de gemeente Opwijk in het RUP de vrijstellingsregeling voor vergunningsplicht voor bijgebouwen tot 40m<sup>2</sup> te verfijnen. De gemeente Opwijk is hierbij van oordeel dat de toegelaten grootte voor bijgebouwen op perceelsniveau bekeken moet worden, in functie van de beoordeling van vergunningsaanvragen.

- Gelegen tussen de woonbebouwing langs de Fabriekstraat en de Ringlaan bevinden zich de terreinen van de voetbalclub SKV Opwijk. De sportinfrastructuur is er sterk verouderd en de sportactiviteiten zullen op korte termijn geherlocaliseerd worden. De terreinen zijn gelegen op de dalwand van de Asbeekvallei: het betreft de zachte helling van de Asbeekloop tot de hoger gelegen woningen langs de Fabriekstraat en de kruising met de Ringlaan. Het meest zuidelijke gedeelte hiervan, in aansluiting met de Asbeekloop wordt tesamen met het woonproject ontwikkeld als groene landschappelijke ruimte.

Dit gebied heeft een hoge potentie voor kernversterking door middel van wooninbreiding, op een wijze die aansluit bij het reeds bestaande woonproject "Kloostertuin". Er wordt beoogd om de landschapsovergang vanuit de Asbeekvallei zichtbaar te maken in het bestemmen van de aan de beek palende gronden als landschapspark (zie verder "landschapspark Asbeek") en door middel van het structureren van dwarse assen op het reliëf die vertrekken vanuit de Asbeek doorheen de woonontwikkeling. Deze assen vormen primair de drager van het netwerk voor fietsers en voetgangers, die op deze manier vanuit de woonomgeving fysiek toegang hebben tot het landschapspark. Ze vormen ook de verbindingen tussen de woonomgevingen aan beide zijden van de Asbeek. De noordelijke oever van de Asbeek wordt uitgerust met een fiets- en wandelpad dat de Beekveldstraat met het fietspad langs de spoorweg verbindt. Vanaf de woonzones kunnen de assen eveneens drager worden van gemotoriseerd verkeer in functie van de erfontsluiting. De woonentiteiten worden met een voldoende dichtheid gestructureerd, doch met een voldoende mate van openheid d.m.v. een belangrijk aandeel aan publieke en groene ruimte.

Globaal wordt de ontsluiting van het woonproject prioritair ingericht voor voetgangers (stappers), fietsers (trappers) en openbaar vervoer, en in de laatste plaats privaat gemotoriseerd verkeer (auto's). De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt als volgt voorzien, door middel van indicatieve aanduidingen: een doorsteek vanaf de Ringlaan (huidige toegang voetbalterreinen), via de Wallekensweg langs de spoorweg, en via de Beekveldstraat. Deze laatste ontsluiting loopt door de landschappelijke overgang of "landschapspark" in aansluiting met de Asbeek: de ontsluiting dient bijgevolg zo kort mogelijk te verlopen tussen de Beekveldstraat en de eigenlijke woonontwikkeling, en zo goed mogelijk aan te sluiten op het aansluitende woongebied. Naarmate dichter tegen het landschapspark wordt fietsers en stappers maximaal gefaciliteerd.

De beoogde woningtypes betreffen zowel ééngesinswoningen als meergezinswoningen, waarbij zowel geschakelde, gekoppelde of open vormen mogelijk zijn. Er wordt gestreefd naar hedendaagse kwalitatieve en representatieve architectuur onder de vorm van een samenhangend bouwproject. Voor elke gedifferentieerde woonvorm wordt de minimaal benodigde woonruimte bepaald. Ook de buitenruimte kan gediversifieerd worden van privaat tot collectief (tuin, dakterras, patio, plein) waarbij eveneens een minimaal benodigde buitenruimte per wooneenheid wordt bepaald.



Met betrekking tot het functioneel programma gelden volgende cijfers:

	<b>Woonproject (art. 3 – projectzone 3)</b>
<b>Totale oppervlakte</b>	(art. 3) ca. 2,13 ha + (deelzone landschapspark art. 3bis: ca. 0,53 ha)
<b>Terreinbezetting</b>	max. 35% → ca. 7.455m <sup>2</sup>
<b>Streefdichtheid</b>	15-20 woningen per ha → 32-43 woningen
<b>Volume</b>	min. 1/3 eengezinswoningen → max. 2 bouwlagen  max. 2/3 meergezinswoningen → max. 50% met 3 bouwlagen / 3 woonlagen → tenminste 50% met 2 bouwlagen / 3 woonlagen
<b>Meergezinswoningen</b>	max. 3 wooneenheden gestapeld

Ook kunnen beperkt nevenfuncties voor vrije beroepen, diensten of openbare voorzieningen toegelaten worden met een maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>.

Teneinde het aantal door geluid gehinderde wooneenheden vanaf de spoorlijn te beperken dient een project voor de ontwikkeling van woningen rekening te houden met de verdeling van de wooneenheden over het projectgebied (meergezinswoningen en ééngesinswoningen in functie van de afstand tot de spoorlijn).

### 5.1.2 **Ruimtelijk concept: Asbeek als groene centrumruimte**

De Asbeekloop vormt het uitgangspunt voor het realiseren van een groene verbinding doorheen de hoofdkern. Hiertoe moet op strategische plaatsen de ruimte rond de Asbeek een specifieke bestemming krijgen zodat deze gevrijwaard kan blijven van andere functies en zodat deze effectief op het terrein vormgegeven kan worden.

Het gebied dat **vanaf de Beekveldstraat uitwaaiert tot aan de spoorweg wordt aangeduid als “landschapspark Asbeek”**: dit gedeelte van de Asbeek loopt over weilanden die volledig afgesloten zijn van de ruimere agrarische structuur. De weilanden maken nog deel uit van het oorspronkelijk valleilandschap van de Asbeek. Het integreren van dit landschap in een landschapspark dat beleefd kan worden vanuit de dorpskern vormt een uitgelezen kans. Er worden drie zones onderscheiden:

- **deelzone voor “landschapspark” in aansluiting met de projectzone voor wonen (art. 3bis)**: deze gronden aansluitend op de Asbeek in noordelijke richting maken deel uit van de globale projectontwikkeling van de projectzone voor wonen. De gronden worden verplicht ingericht als landschapspark in samenhang met de nieuwe woonontwikkeling, met recreatief medegebruik;
- de **“zone voor landschapspark”**, omvattende de gronden net ten zuiden van de Asbeek;
- de **“zone voor landschapspark met recreatief karakter”**, omvattende de ingesloten gronden waarvoor het voortbestaan van de bestaande manège en paardenweiden beoogd wordt.

Met beide laatstgenoemde zones vervangt het “landschapspark” bovendien de in het geldende BPA Gasthuis-herziening voorziene maar nooit gerealiseerde bestemming voor buurtpark (tussen Asbeek, spoorweg en Beekveldstraat).

Het “landschapspark” vormt samen met de groene woonomgevingen de groene landschappelijke drager van de structurerende Asbeekvallei die tot midden in de hoofdkern van Opwijk dringt. Het vastleggen van de bestemming als landschapspark zorgt voor het vrijwaren en het in stand houden van het groene en open karakter, en realiseert concreet de herkenbaarheid van de vallei tussen het bebouwde weefsel. Het definiëren van het publiek karakter laat toe om het landschap te beleven en te erkennen als onmisbaar onderdeel van het woonweefsel.

## **5.2 Brouwerij: nabestemming voor wonen, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen**

De industriële brouwerij, onderdeel van de Heinekengroep, is in huidige toestand gelegen in een KMO-zone en heeft recent nog geïnvesteerd in de uitbreiding van haar productiecapaciteit. Op lange termijn is het mogelijk dat de brouwerij zich herlocaliseert zodat de site herbestemd dient te worden in functie van zijn ligging en betekenis binnen de dorpskern als historisch baken.

Gelegen in het echte centrum van Opwijk, in aansluiting met de centrale markt en het kerkplein, komt de site bij herbestemming in aanmerking voor de ontwikkeling als verdicht en gemengd kernproject. Het project maakt onderdeel uit van de in het GRS geselecteerde nieuwe publieke as Hof ten Hemelrijk – kerk – nieuw gemeentehuis, waar de belangrijkste kleinhandel, publieke functies en socio-culturele activiteiten worden hier geconcentreerd:

- een nabestemming voor wonen in het historisch kader van de brouwerijsite in functie van kernvernieuwing, geeft deze locatie een nieuwe betekenis;
- het gemeentelijk administratief centrum aan de Marktstraat dat rechtstreeks aansluit op de brouwerijsite en een actuele ruimtebehoefte heeft, kan uitbreiden binnen de voormalige brouwerijsite. Hierbij wordt dan voornamelijk gedacht aan het gebruik van het historisch waardevolle brouwerijgebouw. Met het vestigen van gemeenschapsvoorzieningen wordt de grootste zekerheid bekomen m.b.t. het behoud van dit baken op een duurzame manier;
- naast wonen en gemeenschapsvoorzieningen zijn ook een waaier van socio-culturele voorzieningen wenselijk op deze locatie in het centrum (verenigings- of ontmoetingscentrum, cultuurhuis, sociale voorzieningen, etc.);
- kleinhandel, kantoren en diensten vormen eveneens een gepaste invulling (gelegen middenin het kleinhandelscentrum, doch onder voorwaarde dat deze kleinschalig zijn met betrekking tot het ingenomen volume en de dynamiek en voor zover deze een lokale betekenis hebben. Met name sterk verkeersgenererende activiteiten van bezoekers buiten Opwijk zijn op deze locatie niet wenselijk.

De ligging in de nabijheid van de stationsomgeving genereert in Opwijk een behoefte aan bijkomende woongelegenheden, omwille van een snelle woon-werk-verplaatsing naar het Brusselse.

Volgende ruimtelijke visie wordt geformuleerd voor de brouwerij:

De brouwerij blijft voorlopig bestaan tot de stopzetting van haar activiteiten op deze locatie.

Met een nabestemming als gemengd kernproject wordt beoogd om de historische betekenis van de site in de dorpsstructuur verder te verankeren: de uitgangspunten vormen hiervoor:

- het behoud van het belang van deze locatie binnen de dorpsstructuur door het geven van een nieuwe centrale betekenis;
- het behoud van het historisch waardevolle brouwerijgebouw als baken in het dorpscentrum. Het historisch waardevolle brouwerijgebouw wordt bovendien zichtbaar

gemaakt naar de directe omgeving;

- het behoud in grote mate van de interne geleiding van de site d.m.v. de keuze voor ontsluiting en plaatsing van nieuwe volumes;
- versterken van de betekenis van de plaats door middel van het koppelen aan de publieke groene as langs de Asbeek. De padenstructuur naar en doorheen deze zone wordt verder uitgewerkt.

De nabestemming heeft de verdichting van de woonfunctie, de uitbreiding van gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen, en het verder uitbouwen van de lokale kleinhandel tot doel.

### 5.2.1 **Ruimtelijk concept: gemengd project “De brouwerij”**

In eerste instantie wordt het oude brouwerijgebouw als te behouden aangeduid en kan dit herbestemd worden in functie van wonen, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen, kleinhandel, kantoren en diensten. Daarnaast kunnen nieuwe volumes opgetrokken worden als afwerking t.a.v. de Fabriekstraat en de Ringlaan zodat een (semi-)publiek binnengebied ontstaat.

De gemeentediensten kunnen verder uitgebouwd worden als onderdeel van het herbestemmingsproject voor de brouwerij. De site sluit daarbij aan op de achterzijde van het huidige gemeentelijk administratief centrum langs de Marktstraat, dat op deze locatie verder kan uitbreiden en een sterke relatie kan aangaan met de “zone voor gemeenschapsvoorzieningen” ter hoogte van de Ringlaan (zie verder) en het woonproject “Kloostertuin”. De gemeenschapsvoorzieningen worden beschouwd als meest geschikte nieuwe invulling voor het waardevolle brouwerijgebouw, teneinde op lange termijn dit gebouw op een duurzame manier te behouden.

De vernieuwde “brouwerijsite” krijgt een nieuw gezicht in zuidelijke richting naar de zone rond het gemeentelijk administratief centrum langs de Ringlaan (Villa De Smedt) en vanuit de Asbeekvallei (project Kloostertuin). De site wordt van alle zijden toegankelijk en doorgankelijk gemaakt door middel van een nieuwe padenstructuur die aansluit op het reeds aanwezige netwerk.

Met betrekking tot het functioneel programma gelden volgende cijfers:

- Wonen:
  - o de terreinbezetting bedraagt maximaal 30% van de totale oppervlakte van de bestemmingszone, exclusief de te behouden bebouwing. De realiseerbare bruto bebouwbare oppervlakte (inclusief te behouden gebouw) en bruto vloeroppervlakte bedragen:

	<b>bbo.</b>	<b>bvo.</b>
Deelzone 1 (ca. 0,12 ha)	ca. 1.200 m <sup>2</sup> (100% bebouwbaar) 3 bouwlagen voor ganse bbo.	ca. 3.600 m <sup>2</sup>
Deelzone 2 (ca. 1,08 ha)	ca. 2.400 m <sup>2</sup> (30% van deelzones 1 + 2) 2 bouwlagen voor ganse bbo.	ca. 4.800 m <sup>2</sup>
Te behouden brouwerijgebouw	ca. 765 m <sup>2</sup> (3 bouwlagen) ca. 300 m <sup>2</sup> (2 bouwlagen)	ca. 2.295 m <sup>2</sup> ca. 600 m <sup>2</sup>

- o minimaal 50% van de gerealiseerde vloeroppervlakte is bestemd voor wonen;

- in deelzone 1, voor gebouwen opgericht langs de Ringlaan, zijn 3 volle bouwlagen toegelaten + dakvolume. Voor deelzone 2 zijn max. 2 volle bouwlagen toegelaten;
- maximaal 3 wooneenheden kunnen gestapeld worden;
- een woningdichtheid van 50 woningen per hectare wordt nagestreefd voor deze centrumlocatie. Voor de totale zone-oppervlakte bedraagt dit:

Totale opp. bestemmingszone	Streefdichtheid	Raming aantal wooneenheden	Raming bvo. per wooneenheid
ca. 1,20 ha	50 won/ha	60 woningen (100% wonen) 30 woningen (50% wonen)	188 m <sup>2</sup>

- socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen, kleinhandel, kantoren en diensten kunnen maximaal 50% van de gerealiseerde vloeroppervlakte bedragen;
- kleinhandel, kantoren of diensten, kan enkel ingericht worden op het gelijkvloers, en bijgevolg slechts 1 bouwlaag omvatten. Voor afzonderlijke kleinhandelszaken geldt een maximale vloeroppervlakte van 400m<sup>2</sup>.

### **5.3 Zone voor de uitbreiding van gemeenschapsvoorzieningen t.h.v. “Villa de Smedt”**

De brouwerijsite komt niet op korte termijn in aanmerking voor het herstructureren en het uitbreiden van de gemeenschapsvoorzieningen. In het huidige BPA Gasthuis wordt het volledige perceel van “Villa de Smedt” – het huidige gemeentelijk administratief centrum II aan de Ringlaan – ingetekend als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. In het RUP wordt deze bestemming bevestigd, om in uitbreidingsmogelijkheden voor de gemeentediensten te kunnen voorzien op korte termijn. Maximaal 60% van het terrein mag bebouwd worden. Ook hier wordt aandacht geschonken aan het versterken van het netwerk van trage wegen, in aansluiting met de groene Asbeekvallei en tussen de verschillende locaties voor gemeentediensten onderling.

### **5.4 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen rust- en verzorgingstehuis**

Ook de zone voor gemeenschapsvoorzieningen voor het bestaande rust- en verzorgingstehuis langs de Ringlaan – ten zuiden van de Asbeek – wordt met het RUP bevestigd t.a.v. het huidige BPA Gasthuis. Hier wordt bovendien de mogelijkheid voorzien om naar geschakelde, gekoppelde of open bebouwing over te gaan in functie van zorgwonen. Maximaal 60% van het terrein mag bebouwd worden.

### **5.5 Hoofdkern als verblijfsgebied met verweving van lokale activiteiten en voorzieningen**

De hoofdkern van Opwijk wordt in het gemeentelijk ruimtelijk beleid beschouwd als verblijfsgebied. In het RUP worden ruime delen van het plangebied dan ook opgevat als zones met de hoofdbestemming voor wonen. Verschillende entiteiten van deze woonzones bezitten verschillende eigenschappen, zoals bijvoorbeeld een gesloten of een meer open

bebouwing, een kenmerkende concentratie aan bepaalde activiteiten of voorzieningen tegenover het verspreid voorkomen ervan.

Hiertoe wordt met betrekking tot de opbouw van het RUP volgende visie gehanteerd:

De zones waarin hoofdzakelijk de woonfunctie voorkomt, andere dan de projectzones voor wonen zoals gedefinieerd in voorgaande ruimtelijke concepten, verkrijgen de bestemming voor wonen in ruime zin. Er wordt daarbij op volgende manier onderscheid gemaakt, met betrekking tot de betekenis van de zone in de dorpsstructuur:

- een zone met de hoofdfuncties wonen én kleinhandel, ter hoogte van de Marktstraat;
- zones met de hoofdfunctie wonen, voor de overige woongebieden.

Binnen deze bestemmingszones worden plaatselijk lokale bedrijfsactiviteiten verweven.

### **5.5.1 Ruimtelijk concept: zones voor wonen**

#### Zone voor wonen met handelskarakter (art. 4):

De bebouwing aan de Marktstraat krijgt een bestemming als zone voor wonen met handelskarakter. De bestemming laat volgende functies toe: ééngezinswoningen en meergezinswoningen en de daarbij horende binnenplaatsen en tuinen, kantoren, handel en horeca, diensten en vrije beroepen, indien ze verweefbaar zijn met de bedoelde woonfunctie.

De Marktstraat behoort tot het kleinhandelscentrum van de gemeente en vormt een zijde van het centraal gelegen kerkplein. In de huidige situatie bevinden zich verschillende met het wonen verweven activiteiten, zoals het gemeentelijk administratief centrum, de brouwerij met taverne Het Brouwershuis.

#### Zone voor wonen (art. 5):

De zones met een meer residentieel karakter worden bestemd als zone voor wonen. Een aantal functies kunnen daarbij nog als nevenfunctie op het perceel worden verweven in het woongebied. Binnen de zone voor wonen wordt de centrale boulevard aangeduid als deelzone, waar deze verdere verweving wenselijk is. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan selecteert de centrale boulevard Heiveld-Ringlaan immers als structurerende as die in aanmerking voor verdere verweving van de centrumfuncties wonen, diensten en kleinhandel.

#### Zones voor kleinbedrijf (art. 5bis):

Naast de woonfunctie binnen de zone voor wonen, worden specifieke deelzones voorzien waar het uitbaten van de bestaande lokale en kleinschalige ambachtelijke activiteiten en/of handelsactiviteiten toegestaan is, in verweving met de omgevende woonfunctie. Hiermee worden o.a. de bestaande zones voor kleinbedrijf uit het te BPA Gasthuis geïntegreerd in het RUP Gasthuis.

Door de bestemming als deelzones in overdruk op de basisbestemming voor wonen, kan ook de woonfunctie binnen deze deelzones gerealiseerd worden, in aansluiting met de omgevende woningen. Daarnaast wordt met de bestemming in overdruk toegestaan dat de activiteiten voor kleinbedrijf aanwezig kunnen zijn zonder dat een woonfunctie moet voorzien worden.

Het "hergebruikerscentrum" (Steenweg op Merchtem 7) van het OCMW is gelegen binnen binnen een deelzone voor kleinbedrijf. Hiermee wordt de verderzetting van de huidige activiteiten als "hergebruikerscentrum" gegarandeerd. Er zijn evenwel recente plannen van het OCMW om het "hergebruikerscentrum" om te vormen naar een project met transitwoningen waar het OCMW gezinnen kan onderbrengen die een tijdelijke woning



nodig hebben. Door de ligging in de zone voor wonen, in de deelzone 2 waar meergezinswoningen toegelaten worden (zie verder: "Afstemmen maximum toegestane aantal woonlagen"), kan het project met transit-woningen vergund worden volgens de bestemming voor wonen.

#### Ringlaan als centrale boulevard met verweving van diensten, kleinhandel en lokale bedrijven:

De Ringlaan komt als structurerende as binnen de nederzettingsstructuur van de hoofdkern in aanmerking voor de verweving van diensten, kleinhandel en lokale bedrijven, eveneens omwille van de goede ontsluiting (hoofdontsluitingsas van de kern). Binnen de zone voor wonen wordt de centrale boulevard als deelzone aangeduid waarin deze verweving versterkt wordt door middel van het verruimen van de toegelaten vloeroppervlakte voor deze bijkomende bestemmingen.

#### Afstemmen maximum toegestane aantal woonlagen in de zones voor wonen:

In aansluiting met het RUP Woonlagen, dat aansluit op het plangebied van dit RUP wordt voor de woonzones die behoren tot het kernwoongebied het maximaal aantal toegestane woonlagen bepaald.

In het kader van de beoogde gewenste ruimtelijke structuur, elementen van het woningprogramma en de doelstellingen met betrekking tot kernversterking en huisvesting, is de gemeente Opwijk van mening dat bepaalde locaties met de nodige draagkracht een invulling kunnen krijgen met meerdere woonlagen:

- in het kader van het voorzien van meer gedifferentieerde woningtypologieën;
- in het kader van de tegemoetkoming aan de nood voor hedendaagse woonvormen;
- in het kader van de groeiende vraag naar éénpersoonswoonsten en de trend tot gezinsverdunding;
- in het kader van de nood aan uitwerking van het sociale woningaanbod in een gediversifieerd en kwalitatief aanbod aan woningtypes.

Binnen het plangebied van dit RUP komen de centrumstraten van Opwijk in aanmerking voor het verhogen van het aantal woonlagen tot maximaal 3: de selectie van het centrum (GRS) omvat volgende straten in het plangebied: Marktstraat en Gasthuisstraat tot aan de Sint-Paulusbaan. Deze straten behoren tot het centrum of zijn gericht op het centrum. Ook de centrale boulevard Heiveld-Ringlaan komt vanuit het GRS in aanmerking: westzijde van de Ringlaan van Beekveldstraat tot aan de Sint-Paulusbaan, en de oostzijde van Ringlaan vanaf de Fabrieksstraat tot aan Beekveldstraat, gezien deze delen aansluiten op het centrumgebied en een dichtere bebouwing hebben.

Globaal wordt voor het verhogen van het aantal woonlagen uitgegaan van het voorzien van mogelijkheden voor een meer optimaal gebruik van het toegelaten gabarriet. In eerste instantie wordt voor de geselecteerde zones een opdeling beoogd in meerdere afzonderlijke woonlagen voor meergezinswoningen, waarbij eveneens het dakvolume kan worden uitgewerkt als woonlaag. Bij woningen met 2 volle bouwlagen plus een dakvolume worden aldus 3 woonlagen mogelijk. Enkel voor de hoekzone van de Ringlaan met de Fabriekstraat (gedeelte Centrale Boulevard) wordt ook het toegelaten gabarriet opgetrokken tot maximum 3 bouwlagen.

#### Voorschriften voor bijgebouwen:

Er wordt per wooneenheid 1 losstaand bijgebouw toegestaan. De afmetingen worden niet bepaald, maar worden bij de vergunningverlening beoordeeld op het ruimtelijk aanvaardbare. De gevels van losstaande bijgebouwen dienen op minimum 2,00 meter van alle eigendomsgrenzen en op minimum 5,00 meter achter de achterste achtergevelbouwlijn. Plaatsing op minder dan 2,00 meter van de eigendomsgrenzen is mogelijk mits gemeen akkoord van beide eigenaars of een gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. De inplanting met ruimtelijk verantwoord zijn.

Met deze voorschriften wenst de gemeente Opwijk in het RUP de vrijstellingsregeling voor vergunningsplicht voor bijgebouwen tot 40m<sup>2</sup> te verfijnen. De gemeente Opwijk is hierbij van oordeel dat de toegelaten grootte voor bijgebouwen op perceelsniveau bekeken moet worden, in functie van de beoordeling van vergunningsaanvragen.

Indicatieve tracés voor wegenis en openbaar domein:

Als overdruk over de woonzones wordt op enkele locatie een indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein aangegeven:

- de woonzones in aansluiting met het project Kloostertuin: het tracé volgt de wegenis volgens het bestaande project;
- t.h.v. de aansluiting Beekveldstraat met Wallekensweg: in functie van een eventueel mogelijke toekomstige verbreding van de bestaande zeer smalle doorgang.

De woonzone langs de spoorweg, ingesloten tussen Broekstraat, Wallekensweg en de spoorlijn vormt een ruim binnengebied, dat in de toekomst verder ontsloten kan worden met de aanleg van een nieuwe wegenis vanaf de Wallekensweg, in functie van nieuwe woonontwikkelingen. Deze ontsluitingsmogelijkheid wordt specifiek in de stedenbouwkundige voorschriften aangegeven.

### **5.5.2 *Ruimtelijk concept: versterking van het netwerk van trage wegen***

Het bestaande netwerk van trage wegen voor fietsers- en voetgangersverkeer wordt verder uitgewerkt in functie van de doorgankelijkheid van de bestaande en uit te werken publieke zones, de verbinding en de leefbaarheid van de nieuwe woonprojecten, de bereikbaarheid en de uitstraling van de centrumvoorzieningen (gemeentelijke diensten), en het zichtbaar en beleefbaar maken van de Asbeekvallei binnen de hoofdkern. De nieuwe segmenten van het trage wegennetwerk dienen in alle gevallen de continuïteit van het bestaande netwerk te verzekeren.

### **5.5.3 *Te behouden gebouw: Gemeentehuis***

Binnen het RUP komt het Gemeentehuis langs de Marktstraat voor op de inventaris van bouwkundig erfgoed. Voor dit gebouw worden specifieke voorschriften uitgewerkt m.b.t. het behoud van het waardevolle karakter en zijn betekenis t.a.v. het marktplein.

Een tweede gebouw dat voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed (boerenwoning Gasthuisstraat), werd reeds in belangrijke mate aangepast. Er worden geen voorschriften m.b.t. de erfgoedwaarde uitgewerkt voor deze woning.

## 6 **Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften**

---

De ruimtelijke concepten worden op het terrein vertaald en getoetst aan het ruimtegebruik, en verkrijgen een ruimtelijke uitwerking naar bestemmingen met bijhorende voorschriften voor de reële invulling, inrichting en beheer. De planopties voor het RUP Gasthuis worden hieronder verder toegelicht.

### 6.1 **Toelichting bij de bestemmingen**

Door middel van algemeen geldende bepalingen worden onder meer mogelijkheden verplichtingen vastgelegd inzake:

- de bestaande bebouwing en bestaande functies in het plangebied;
- gebruik van materialen;
- gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut;
- waterhuishouding;
- reservatiestrook en uitrusting waterloop;
- archeologisch vooronderzoek.

Specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden geformuleerd voor de verschillende bestemmingszone aangeduid op het grafisch plan:

- Art. 1 – Projectzone 1: Wonen, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen
  - o deelzone voor te behouden gebouw: voor de brouwerijsite worden de brouwersactiviteiten tijdelijk bestendigd, en verkrijgen de gronden een nabestemming als gemengd woonproject. De nabestemming gaat in bij de stopzetting van de brouwerij;
- Art. 2 – Projectzone 2: Wonen met landschappelijk karakter: deze zone wordt bestemd in functie van het reeds gerealiseerde woonproject in een landschappelijk kader, in samenhang met de Asbeekvallei, afgestemd op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Gasthuis – Herziening.
- Art. 3 – Projectzone 3: Wonen met landschappelijk karakter: deze zone wordt bestemd in functie van een te realiseren woonproject in een landschappelijk kader, in samenhang met de Asbeekvallei, gelegen tussen Fabriekstraat, Ringlaan, spoorlijn en Asbeek.
  - o bouwvrije deelzone: in functie van de afstand tot een bestaand aanliggend woonproject;
  - o art. 3bis: deelzone voor landschapspark – gedeelte van het woonproject dat integraal mee ontwikkeld wordt als groene en publiek toegankelijke ruimte in samenhang met de Asbeekvallei;
- Art. 4 – Zone voor wonen met handelskarakter: de bebouwing t.h.v. de Marktstraat;
  - o deelzone voor gemeenschapsvoorzieningen t.h.v. het gemeentehuis;
  - o deelzone voor te behouden gebouw, betreffende het gemeentehuis;
- Art. 5 – Zone voor wonen: de bebouwing behorende tot de hoofdkern met hoofdzakelijk een residentiële functie;
  - o deelzones 1, 2 en 3, in functie van differentiatie van de woningtypes;
  - o art. 5bis: deelzone voor kleinbedrijf in functie van de verdere verweving van bestaande zones voor kleinbedrijf;
- Art. 6 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen:

- deelzone 1: het gemeentelijk administratief centrum t.h.v. de Ringlaan (Villa De Smedt) met uitbreidingsmogelijkheden;
- deelzone 2: rust- en verzorgingstehuis langs de Ringlaan;
- Art. 7 – Zone voor landschapspark: te behouden en te ontwikkelen landschappelijk valleigebied, met publieke doorgankelijkheid;
- Art. 8 – Zone voor landschapspark met recreatief karakter: gedeelte van landschapspark met behoud van de aanwezige recreatieve functie (manège);
- Art. 9 – Zone voor trage wegen, indicatief tracé: versterking van het netwerk van paden voor traag verkeer, vastleggen van de continuïteit van de bestaande paden binnen de nieuwe bestemmingszones;
- Art. 10 – Zone voor wegenis en openbaar domein
- Art. 10bis – Zone voor wegenis en openbaar domein, indicatief tracé
- Art. 11 – Zone voor spoorweginfrastructuur
- Art. 12 – Agrarisch gebied: opname in het plangebied in functie van de opheffing van achterliggende verkavelingsdelen in bestaand agrarisch gebied. De bestemming gebeurt in aansluiting op de omliggende agrarische bestemming volgens het gewestplan.

## 7 **Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften**

---

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening d.d. 01 september 2009, wordt hieronder een limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

### 7.1 **Gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse**

Volgende in het gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse (25) (K.B. 7.03.1977) geldende voorschriften worden opgeheven met de voorschriften van dit RUP:

- De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- De **woongebieden met een landelijk karakter** zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
- **Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften - Bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden:** Behoudens andersluidende bepalingen in dit besluit, in een door Ons reeds goedgekeurd en niet in herziening gesteld bijzonder plan van aanleg, in een behoorlijk toegekende en nog niet vervallen verkavelingsvergunning of in een bouwverordening, gelden voor het bouwen van woningen in de door het gewestplan vastgestelde woongebieden volgende voorschriften :
  - De **recreatiegebieden** zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.
  - De **industriegebieden** zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.
  - De **gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen.** Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.
  - De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande



*bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

## **7.2 BPA nr. 4 Gasthuis – herziening**

Volgende in het BPA nr. 4 Gasthuis (M.B. 15.05.2003) geldende bestemmingen worden vervangen door respectievelijke bestemmingen in dit RUP:

- algemene bepalingen;
- zone voor gesloten bebouwing type;
- zone voor half-open bebouwing type;
- zone voor open bebouwing;
- zone voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven: groothandel, magazijnen en handel;
- zone voor niet-hinderlijke kleine en middelgrote ondernemingen;
- zone voor openbaar nut of gemeenschapsvoorzieningen;
- zone voor koeren en tuinen;
- zone voor voortuinen;
- zone voor schermgroen;
- zone voor openbaar nut met beperkte functie van actieve sport;
- zone voor wandelpaden;
- zone voor wegen
- zone voor spoorwegdomein;
- zone voor agrarisch gebied;
- non-aedificandistroom Asbeek;
- projectzone.

## **7.3 RUP Hergebruikerscentrum**

Volgende in het RUP Hergebruikerscentrum (B.D. 21.08.2008) geldende bestemmingen worden vervangen door respectievelijke bestemmingen in dit RUP:

- algemene bepalingen;
- zone voor openbare wegenis;
- zone voor gesloten bebouwing;
- zone voor halfopen bebouwing;
- zone voor open bebouwing;
- zone voor voortuinen;
- zone voor tuinen;
- zone voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven: magazijnen, kleinhandel en diensten.

## 7.4 **Op te heffen verkavelingsvoorschriften**

Volgende goedgekeurde verkavelingsvergunningen en wijzigingen van verkavelingsvergunningen worden voor de delen vallend binnen de perimeters van het RUP, voor de gedeelten die niet vervallen zijn, opgeheven volgens art. 4.6.5. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en definitieve vaststelling van het RUP uitdrukkelijk bepaald is, ten minste op het grafisch plan:

<b>Verkaveling:</b>	<b>Datum:</b>
V0404a	19/04/2005
V0459a	22/03/2005
V0049	11/03/1970
V0316	02/12/1986
V0459	21/03/1995
V0001	06/12/1968
V0397a	04/11/1995
V0617	16/03/2007
V0404	23/07/1991
V0583	05/03/2005
V0577	08/03/2004
V0579	26/10/2004
V0443	04/07/1994
V2209	05/12/1967
V0011	19/11/1968
V0018	02/04/1969
V0316a	27/10/1995
V0397	07/03/1991
V0248	11/04/1980
V0065	11/09/1971
V0039	05/06/1970
V0004	09/03/1968
V0553	10/08/2002
V0316c	06/09/1987
V0397b	11/10/2009

## 7.5 Ruimtebalans

<b>Op te heffen bestemmingen gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7.03.1977)</b>	<b>Oppervlakte</b>
Woongebieden	21ha 75a 82ca
Woongebied met landelijk karakter	50a 08ca
Recreatiegebieden	71a 56ca
Industriegebieden	13a 37ca
Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO	8a 09ca
Agrarische gebieden	13a 30ca
<b>Totale oppervlakte</b>	<b>23ha 32a 22ca</b>
<b>Op te heffen bestemmingen bestaande BPA's en RUP's</b>	<b>Oppervlakte</b>
BPA Gasthuis (MB 15.05.2003)	23ha 11a 73ca
RUP Hergebruikerscentrum (BD 19.06.2008)	2ha 61a 06ca
<b>Bestemmingen van het RUP Gasthuis</b>	<b>Oppervlakte</b>
Art. 1 – Projectzone 1: Wonen, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen (categorie van gebiedsaanduiding: wonen)	1ha 20a 02ca
Art. 2 – Projectzone 2: Wonen met landschappelijk karakter (categorie van gebiedsaanduiding: wonen)	1ha 68a 98ca
Art. 3 – Projectzone 3: Wonen met landschappelijk karakter (categorie van gebiedsaanduiding: wonen)	2ha 13a 08ca
<i>Bouwvrije zone (overdruk)</i>	14a 77ca
Art 3bis – Deelzone voor landschapspark	53a 42ca
Art. 4 – Zone voor wonen met handelskarakter (categorie van gebiedsaanduiding: wonen)	50a 39ca
<i>Deelzone voor gemeenschapsvoorzieningen</i>	6a 86ca
Art. 5 – Zone voor wonen (categorie van gebiedsaanduiding: wonen)	13ha 92a 22ca
<i>Art 5bis – Deelzone voor kleinbedrijf (overdruk)</i>	1ha 38a 89ca
Art. 6 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen)	1ha 02a 55ca
Art. 7 – Zone voor landschapspark (categorie van gebiedsaanduiding: overig groen – gemengd open ruimte gebied)	41a 81ca
Art. 8 – Zone voor landschapspark met recreatief karakter (categorie van gebiedsaanduiding: overig groen – gemengd open ruimte gebied)	96a 12ca
Art. 10 – Zone voor wegenis en openbaar domein (categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur)	2ha 88a 43ca
Art. 11 – Zone voor spoorinfrastructuur (categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur)	57a 13a
Art. 12 – Agrarisch gebied (categorie van gebiedsaanduiding: landbouw)	9a 13ca
<b>Totale oppervlakte</b>	<b>25ha 93a 28ca</b>

## 8 **Register m.b.t. planbaten, planschade, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften**

---

Artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplicht in voorkomend geval de opname van een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van deze Codex, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van deze Codex, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

“Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen. Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc... Zulks zou het planproces uitermate vertragen en bezwaren. (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 40)”.

### 8.1 **Planschade**

Artikel 2.6.1. van de codex stelt: “§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen” en “§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1°het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2°het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3°het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4°enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.” In bepaalde gevallen is geen planschadevergoeding verschuldigd, opgesomd in artikel 2.6.1, §4.

Volgende percelen kunnen in aanmerking komen voor een planschadevergoeding:

- **Art3 - bouwvrije zone:** 269d
- **Art10 bis:** 269d, 269c, 264f, 261a, 259a, 270c, 265h, 334k, 344k, 333r, 338d, 338e, 222s, 278l, 221f, 364b, 220h, 218z, 218y, 218b2, 219c, 218d2, 222k, 355x2, 236, 234n

Art3 bis geeft geen aanleiding tot planschadevergoeding, gezien deze bestemming integraal als onbebouwde ruimte gerealiseerd wordt in samenhang met de ontwikkeling van het woongebied volgens projectzone art. 3. Het art. 3bis wordt beschouwd als bouwvrije strook behorend bij de woonontwikkeling in de projectzone art. 3.

## 8.2 **Planbaten**

Artikel 2.6.4 van de codex geeft de bestemmingswijzigingen aan die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing: “Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert”. In bepaalde gevallen is geen planbatenheffing verschuldigd, opgesomd in artikel 2.6.5 en artikel 2.6.6.

Er zijn geen percelen die in aanmerking kunnen komen voor een planbatenheffing.

## 8.3 **Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften**

In art. 6.2.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid staat het volgende vermeld: “een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van [...] een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt.”

In art. 6.3.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid staat het volgende vermeld: “een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg [...], dewelke op een agrarisch gebied of op een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond opleggen dan redelijkerwijs geduld moet worden in het algemeen belang en ter vrijwaring van de op de vooravond van de beperkingen bestaande basismilieukwaliteit [...], en door de naleving van de voorschriften van de Vlaamse regelgeving omtrent milieu en natuur. Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, is aan het criterium, vermeld in het eerste lid, slechts voldaan, en wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend, indien beide hiernavolgende vereisten zijn vervuld: 1° de aangebrachte overdruk betreft een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften betreffende inrichting en beheer oplegt; 2°de aangebrachte overdruk betreft de overdruk "ecologisch belang", "ecologische waarde", "overstromingsgebied", "reservaat" of "valleigebied", of een vergelijkbare, door de Vlaamse Regering aangewezen, overdruk.”

Er vindt geen herbestemming plaats van agrarisch gebied of van zones die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” vallen. Er bevinden zich in het plangebied geen percelen die in aanmerking kunnen komen voor een bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.



## **9**      ***Bijlagen***

---

- 9.1**      ***Nota plan-MER-screening + Beslissing Dienst Mer***
- 9.2**      ***Verslag plenaire vergadering en integrale adviezen***