

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
HERGEBRUIKERSCENTRUM

GEMEENTE OPWIJK
PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

TOELICHTINGSNOTA

Versie 5, juni 2008



Opdrachtgever
Gemeentebestuur Opwijk
Ringlaan 20
1745 Opwijk



Opdrachthouder
Multiprofessioneel Architecten- en Ingenieursbureau
Studiebureau Talboom
Afdeling Ruimte & Mobiliteit

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	2
FORMELE GOEDKEURINGEN.....	3
INLEIDING.....	4
1. Motivatie tot opmaak.....	4
2. Situering en beschrijving van het plangebied.....	4
3. Afbakening plangebied - studiegebied.....	6
ANALYSE EN ONDERZOEK	7
4. Beleidsanalyse	7
5. Juridische toestand	12
6. Vergunde Verkavelingen.....	13
7. Eigendomssituatie.....	13
8. Programma	13
9. Ruimtelijke analyse	14
10. Knelpunten en potenties.....	16
CONCEPTOPBOUW EN VISIE	17
11. Randvoorwaarden en uitgangspunten.....	17
12. Concepten.....	17
13. Gewenste Ruimtelijke structuur.....	18
TOELICHTING BIJ HET RUP	19
14. Stedenbouwkundige voorschriften	19
OVERLEG EN INSPRAAK	21
15. Adviezen beheerder wegenis.....	21
16. Adviezen plenaire vergadering	21
17. Resultaat openbaar onderzoek	21
18. Besluit Gemeenteraad	21
BIJLAGE	22
Ontvangen adviezen plenaire vergadering.....	22
Resultaat Openbaar Onderzoek	29
Definitieve Goedkeuring Gemeenteraad	36

FORMELE GOEDKEURINGEN

Opgemaakt door Jan L. TALBOOM,
erkend ruimtelijk planner.

Gezien en aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhevig plan ter inzage in het gemeentehuis aan het publiek werd neergelegd van tot

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Gezien en aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op



Situering op macroniveau



Situering op mesoniveau

INLEIDING

1. MOTIVATIE TOT OPMAAK

De gedeeltelijke herziening van het BPA 'Gasthuis' en de opmaak van dit RUP wordt ingegeven door de noodzaak tot lokalisatie van een zone voor openbaar nut. De gemeente wenst haar bestaande hergebruikerscentrum langsheen de Steenweg op Merchtem in regel te brengen maar de huidige bepalingen van het BPA laten echter dergelijke voorzieningen niet toe. Daarnaast wenst de gemeente ook (buiten de contouren van het huidige BPA) over te gaan tot de afwerking van een bestaand woningenrij door zeer beperkte wijziging in de bestaande voorschriften door te voeren. Verder streeft de gemeente door diepgaand onderzoek de verdere structurering van het gebied na met een algemene verhoging van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. Al deze handelingen zijn in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke structuur van de hoofdkern waarbij verdichting en kernversterking centraal staan.

2. SITUERING EN BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in Opwijk, een landelijke gemeente in Vlaams-Brabant tussen de stedelijke kernen van Aalst, Dendermonde en Brussel. De gemeente herbergt de gezamenlijke kenmerken van de periferie rond Brussel met de verspreide bebouwing van landelijke gemeenten en lintbebouwing langsheen de doorgaande steenwegen.

De kern van Opwijk is niet gelegen langsheen deze assen waardoor zich de laatste decennia geen grootschalige (baan)ontwikkelingen hebben voorgedaan. Opwijk-centrum is in hoofdzaak gelegen binnen de omsluitende ringstructuur van Ringlaan – Heiveld - Karenveldstraat – Nanovestraat. Hierbinnen zijn de belangrijkste voorzieningen op gemeentelijk niveau (gemeentehuis, kerk, scholen, bibliotheek, gemeenschapscentrum, rusthuizen, ...) terug te vinden.

Het plangebied is gelegen aan de rand van deze ringstructuur en bijgevolg in de buitenste schil van Opwijk-centrum. De rotonde die het kruispunt vormt tussen Ringlaan en Sint-Paulusbaan wordt dan ook beschouwd als toegangspoort en overganggebied tussen de dichte bebouwing en de openheid van het omliggende landbouwlandschap.

De Ringlaan heeft een belangrijke ontsluitende functie voor het centrum en werd halverwege vorige eeuw aangelegd om de Steenweg op Merchtem te ontlasten. Een groot deel van het plangebied behoort tot de ruimte tussen deze infrastructuren. Dit maakt dat er hoofdzakelijk (ver)oude(rde) gebouwen terug te vinden zijn langsheen de Steenweg op Merchtem en meer recente woningen zijn gerealiseerd langsheen de Ringlaan. Recent nog werd in het plangebied een verkaveling goedgekeurd voor halfopen en gesloten bebouwingen. Deze bevinden zich momenteel in de uitvoeringsfase.

Reeds geruime tijd heeft er zich ter hoogte van de kruising van de Steenweg op Merchtem en de Sint-Paulusbaan een meubelwinkel (Meubelen Theo) gevestigd. Naar aanleiding van recente uitbreidingen heeft deze zaak zich ook langsheen de andere zijde (kant Ringlaan) ontwikkeld en beschikt nu over een toonzaal langsheen beide straten. De kruising van de Steenweg op Merchtem met de Ringlaan werd een 10-tal jaar geleden heraangelegd met een rotonde. Hierdoor werd de oude doorsteek van de Sint-Paulusbaan naar de Ringlaan overbodig. Het wegdek van de straat werd behouden maar de autoverbinding werd hier onderbroken d.m.v. paaltjes. Momenteel doet deze doodlopende straat enkel nog dienst als ontsluiting van 1 woning en het magazijn van de meubelzaak aan de Ringlaan.



Meubelwinkel 'Meubelen Theo'



Doodlopend deel Sint-Paulusbaan



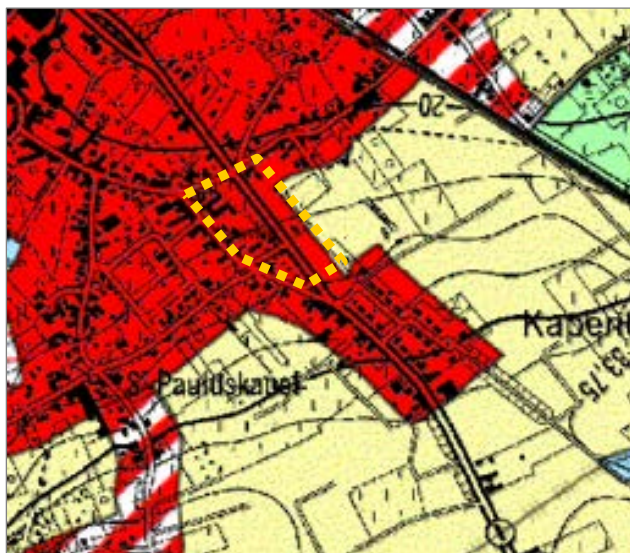
3. AFBAKENING PLANGEBIED - STUDIEGEBIED

plangebied

Het plangebied omvat het bouwblok begrenst tussen de Ringlaan, de Steenweg op Merchtem en de Broekstraat. Ruimtelijk hieraan aansluitend wordt ook de bebouwingsstrook aan de oostelijke zijde van de Ringlaan mee in het plangebied opgenomen.

studiegebied

Om een bredere zicht te krijgen op de lokale context wordt het studiegebied ruimer genomen dan het plangebied. Dit heeft tot gevolg dat een aantal tendensen die aanwezig zijn de omgeving en hun invloed hebben op het plangebied, kunnen geduid worden. Binnen het studiegebied wordt zeker ook gerekend: de Ringlaan tot aan het gemeentehuis (GAC II), Steenweg op Merchtem (tot aan de Hollestraat) en de Sint-Paulusbaan (tot aan de Nanovestraat). Dit gebied bevat de overgangszone tussen de verdichte bebouwing van het centrum en de openheid van het omliggende landbouwgebied.



Uittreksel gewestplan: Halle-Vilvoorde-Asse



Uittreksel BPA Gasthuis

ANALYSE EN ONDERZOEK

4. BELEIDSANALYSE

4.1. Ruimtelijke plannen met bindend karakter

Gewestplan (Halle – Vilvoorde – Asse, K.B. 07/03/1977)

Het gewestplan kleurt het plangebied in als woongebied en agrarisch gebied.

Bijzonder plan van aanleg

Het BPA 4 'Gasthuis' (M.B. 15-05-2003) omvat het zuidelijke deel van het centrum met als belangrijkste ruimtelijke gehelen de voormalige Nijdrop-site die wordt ontwikkeld als woon-winkel complex, de naar wonen herbestemde sportvelden ten zuiden van Fabriekstraat en de groene zone langsheen de Asbeek.

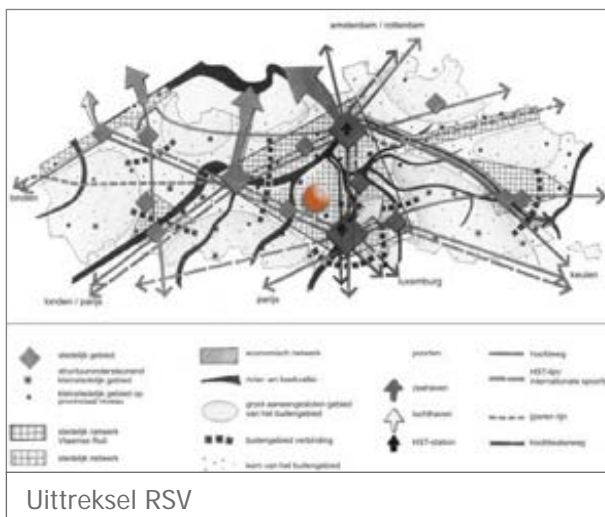
Binnen de afbakening die in aanmerking komt voor herziening, komen volgende bestemmingen voor:

- zone voor gesloten bebouwing:
meer dan 6 gekoppelde woningen
- zone voor halfopen bebouwing:
minimum 3 en maximum 6 woningen (koppelwoningen zijn toegelaten)
- zone voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven: groothandel, magazijnen en handel;
- zone voor voortuinen;
- zone voor koeren en tuinen;
- zone voor wegen.

Rooilijnen

Binnen het plangebied is 1 rooilijnenplan van kracht:

- rooilijnen Ringlaan (vervat in BPA Gasthuis M.B. 15-05-2003)



4.2. Ruimtelijke beleidsplannen

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen¹

Opwijk ligt binnen 'de Vlaamse Ruit'. Dit is het stedelijke netwerk waarbinnen de belangrijkste stedelijke en economische ontwikkelingen zullen worden gestimuleerd. Van betekenis voor Opwijk zijn: het regionaalstedelijke gebied Aalst, het structuurondersteunend kleinstedelijke gebied Dendermonde en het kleinstedelijke gebied op provinciaal niveau Asse. De afbakening van deze gebieden heeft geen belang voor Opwijk.

Aangezien Opwijk niet behoort tot een stedelijk gebied, ligt de gemeente in het buitengebied.

In het buitengebied worden het behoud van de open ruimte en het beperken van de bebouwingsgroei nagestreefd. Het tegengaan van versnippering moet gekoppeld worden aan het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. Aandacht moet hierbij uitgaan naar het realiseren van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit. Voor Opwijk is vooral de verweving van natuurlijke elementen zoals beekvalleien, bosgehelen en brongebieden met landbouw en recreatie belangrijk.

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan²

- de provincie selecteert Opwijk centrum als hoofddorp. De bijkomende ruimtebehoefte in het buitengebied voor dienstverlening, kleinhandel en lokale economie dient hier te worden gesitueerd. Mazenzele, Droeshout en Nijverseel zijn kernen in het buitengebied;
- de N47 wordt geselecteerd als secundaire weg type 1. De hoofdfunctie van de weg is verbinden op bovenlokaal niveau;
- de provincie selecteert N211 als secundaire weg type III omwille van de congestiegevoeligheid en de parallele ligging aan R0. De doorstroming van het openbaar vervoer en de fiets is prioritair. Verkeersleefbaarheid staan centraal;
- het gebied tussen Kravaalbos en het boscomplex Kartelobos - Paardenbos met een uitloper langsheen Wedbeek naar het noorden wordt geselecteerd als natuurverbingsgebied van provinciaal niveau;
- op provinciaal niveau werd een bovenlokaal recreatief en functioneel fietsroutenetwerk opgesteld. Leirekensroute is de belangrijkste recreatieve fietsroute.
- Opwijk werd in het Brabant-Brussel-net³ opgenomen als halte van het GEN-netwerk (op de lijn Dendermonde, Ath/Soignies);

¹ Het RSV werd vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997

² Het PRS werd vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 november 2004

³ een openbaar vervoerstructuur voor een ruim centraal Belgisch gebied (provincies Vlaams- en Waals-Brabant, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en gedeelten van aangrenzende provincies).



GRS Opwijk-Centrum

Opwijk is gesitueerd binnen de deelruimte 'verdicht netwerk'. Deze bevat het grootstedelijke 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. Opwijk is gelegen binnen een 'luwe vlek' in het noordwesten. De ontwikkelingsperspectieven voor deze subdeelruimte leggen de klemtoon op open ruimte en stellen een veeleer minimale ruimtelijke ontwikkeling voorop.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

De gewenste ruimtelijke structuur van Opwijk zoals beschreven in het goedgekeurde structuurplan bevat volgende elementen die van belang kunnen zijn binnen het studiegebied van dit RUP.

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 van Opwijk-centrum. Volgende principes worden daarom vooropgesteld:

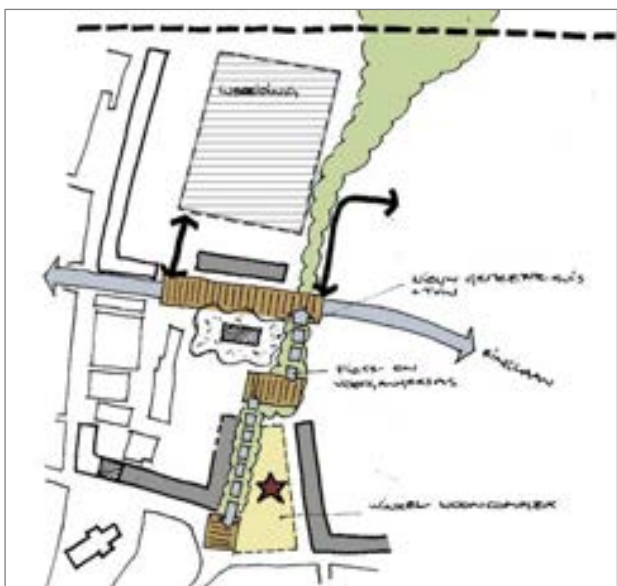
- 'poorten' als begin van de hoofdkern;
- bomenrij, smalle rijbaan, fietspaden, enz;
- omvormen van de verbredingen tot plein of park;
- bepalen van richtlijnen voor de verdere afwerking van de gebouwde wanden met specifieke aandacht voor de grotere open plekken;
- integreren van de nodige parkeerplaatsen.

Het centrum rond de kerk wordt versterkt tot het gemeentelijke 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 Brabantse Beek de hoofdkern binnen langsheen Asbeek.

Langsheen de toegangsassen tot de kernen staat de leefbaarheid en de veiligheid voor de zachte weggebruikers centraal. De toegangen tot de kernen worden als poorten uitgewerkt.

De woonlinten in het landschap worden afgewerkt waarbij aandacht wordt besteed aan de transparantie naar de achterliggende open ruimten en het vrijwaren van beekcorridors. Verdere aangroei is niet mogelijk.

Lokale bedrijven worden maximaal verweven in de kernen.



Structuurschets GRS Nijdropsite

Binnen het RUP 'Hergebruikerscentrum' worden volgende opties genomen die aansluiten bij de bovenstaande principes zoals verwoord in het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

- de hoofdvulling binnen de afbakening van het RUP is gericht op wonen en hieraan gerelateerde activiteiten in nevenbestemming;
- de Ringlaan wordt aanzien als een belangrijke verkeersas binnen het centrum van Opwijk. Er wordt voldoende ruimte voorzien om deze verder te kunnen ontwikkelen als 'boulevard';
- de bestaande lokale bedrijvigheid (op niveau van het hoofddorp) en de gemeentedienst worden behouden en verweven binnen het woonweefsel van het centrum;
- de openheid naar de achterliggende open ruimte (richting Brabantse Beek) moet zichtbaar blijven vanaf de Ringlaan.

4.3. Sectorale plannen

Mobiliteitsplan

De Ringlaan wordt geselecteerd als belangrijke ontsluitingsweg binnen de gemeente en vormt een onderdeel van de ring-structuur van het centrum. De Sint-Paulusbaan doet dienst als verbindingsweg rond het centrum voor het verkeer van en naar Merchtem.

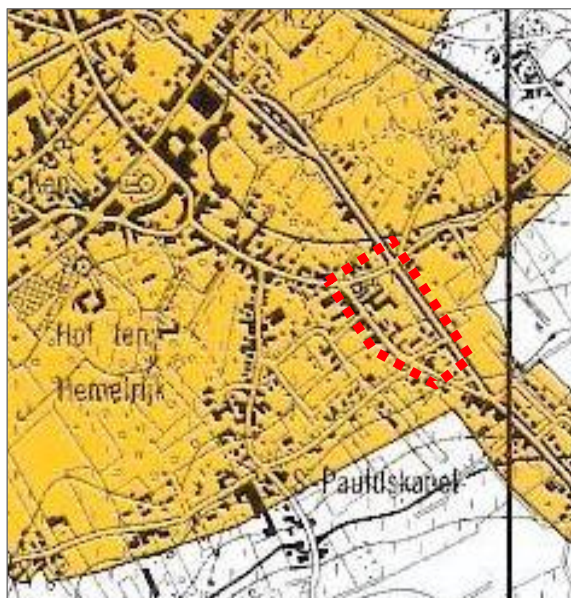
Voor de straten in het centrum vraagt het mobiliteitsplan dat bij heraanleg er aandacht zou besteed worden aan een uniforme aanleg en een weerkerend materiaalgebruik. Dit is bedoeld om het karakter van het centrum (en de bijhorende snelheidsregimes) te benadrukken. Als actiepunt is tevens de heraanleg van de fietspaden van de Ringlaan opgenomen in het mobiliteitsplan.

Afbakening woningvernieuwings- en woningbouwgebieden

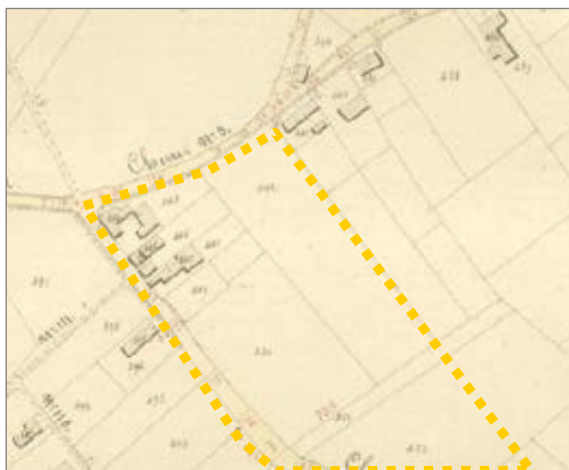
De Vlaamse regering bakende woningvernieuwings- en woningbouwgebieden af waarbinnen een selectief renovatie- en nieuwbouwbeleid ondersteund wordt. In Opwijk werden enkel woningbouwgebieden aangeduid die grosso modo samenvallen met de bestaande kernen of bebouwing. Het plangebied wordt integraal vervat in een woningbouwgebied.

4.4. Beschermde Monumenten en Landschappen

Niet van toepassing binnen het plangebied.



Afbakening woningbouwgebieden



Uittreksel Atlas der Buurtwegen

4.5. Atlas der buurtwegen

Binnen het plangebied bevinden zich geen erkende voetwegen.

4.6. Atlas der waterlopen

Binnen het plangebied bevinden zich geen erkende waterlopen.

4.7. Watertoets

Er is geen waterloop aanwezig binnen de contouren van het RUP zelf. Er is wel een waterloop gelegen 250m ten westen van het RUP. Het betreft de onbevaarbare waterloop Asbeek. Het RUP is niet gelegen binnen risicozones voor overstromingen.

Wat de overstromingsrisico's betreft, levert de analyse van het kaartmateriaal volgende conclusies:

- het plangebied is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelige zone;
- het plangebied is niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelige zone.



4.8. Overige relevante wetgeving en plannen

Bouwverordeningen

- de gemeente past de provinciale verordening toe voor het afkoppelen van hemelwater op alle vergunningsplichtige projecten (bouwen, herbouwen en uitbreiden van gebouwen en gebouwdelen en de (her)aanleg of uitbreiding van verharde oppervlakten);
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de beplanting (M.B. 18/06/1997) schrijft de vergunningsplicht voor voor het kappen van bomen met een stamomtrek van minimum 80 cm, voor het rooien of definitief verwijderen van kleine landschapselementen en voor het aanplanten van naaldhout en niet streekeigen groen. Deze verordening is niet van toepassing voor het verwijderen of aanplanten van hagen in woonzones op perceelsranden die niet grenzen aan het openbaar domein;
- de gemeentelijke verordening met het oog op schoner oppervlaktewater (G.R. 16/06/1999) verplicht de inwoners van de zuiveringszone C (dat wil zeggen 'nooit aan te sluiten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie') tot individuele kleinschalige waterzuivering. Dezelfde verordening verplicht ook bij nieuwbouw of verbouwing met rioleringswerken tot gescheiden huisriolering. Deze kan later gemakkelijk worden aangesloten op een toekomstig gescheiden rioleringsstelsel. De verplichte plaatsing van een septische tank is een bijkomende voorwaarde in de bouwvergunning voor bepaalde zones binnen de zoneringsplannen;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (G.R. 30/09/2004) verplicht in het voorzien van parkeerplaatsen, fietsenstallingen en een ruimte voor de opslag van huishoudelijk afval bij nieuwbouw van meergezinswoningen. Deze verordening geldt voor het volledige grondgebied met uitzondering van Opwijk-centrum, waar een vrijstelling geldt voor woonegelegenheden <80m².

Herinrichting Steenweg op Merchtem

Er zijn plannen opgemaakt om de Steenweg op Merchtem vanaf de Steenweg op Vilvoorde tot aan de rotonde met de Ringlaan heraan te leggen. Het ontwerp voorziet in 2x1 rijvak met parkeerstroken, afgewisseld met beplantingsvakken en een apart fiets- en voetpad.

5. JURIDISCHE TOESTAND

Voor zover gekend, bevinden er zich geen stedenbouwkundige inbreuken binnen het plangebied.

6. VERGUNDE VERKAVELINGEN

Binnen de contouren van het plangebied is volgende vergunde verkaveling aanwezig:

nr	aantal percelen	ingevuld
V2209	5	4
V583	3	3

7. EIGENDOMSSITUATIE

De gronden binnen het plangebied zijn haast allen in privaat bezit en gelijkmatig verdeel over de verschillende eigenaars.

De gemeente heeft echter recent ook een woning verworven (Steenweg op Merchtem nr 7) en heeft hierin een hergebruikerscentrum (OCMW) ondergebracht.

8. PROGRAMMA

De gemeente is eigenaar (en uitbater) van het hergebruikerscentrum langs de Steenweg op Merchtem. De gemeente wenst het functioneren van deze diensten verder te optimaliseren en wenst de mogelijkheid open te houden dat ook de woonfunctie als nevenfunctie hierin kan plaatsvinden. De meubelzaak aan de Ringlaan overweegt een beperkte uitbreiding van haar toonzaal binnen één ruimtelijk geheel.

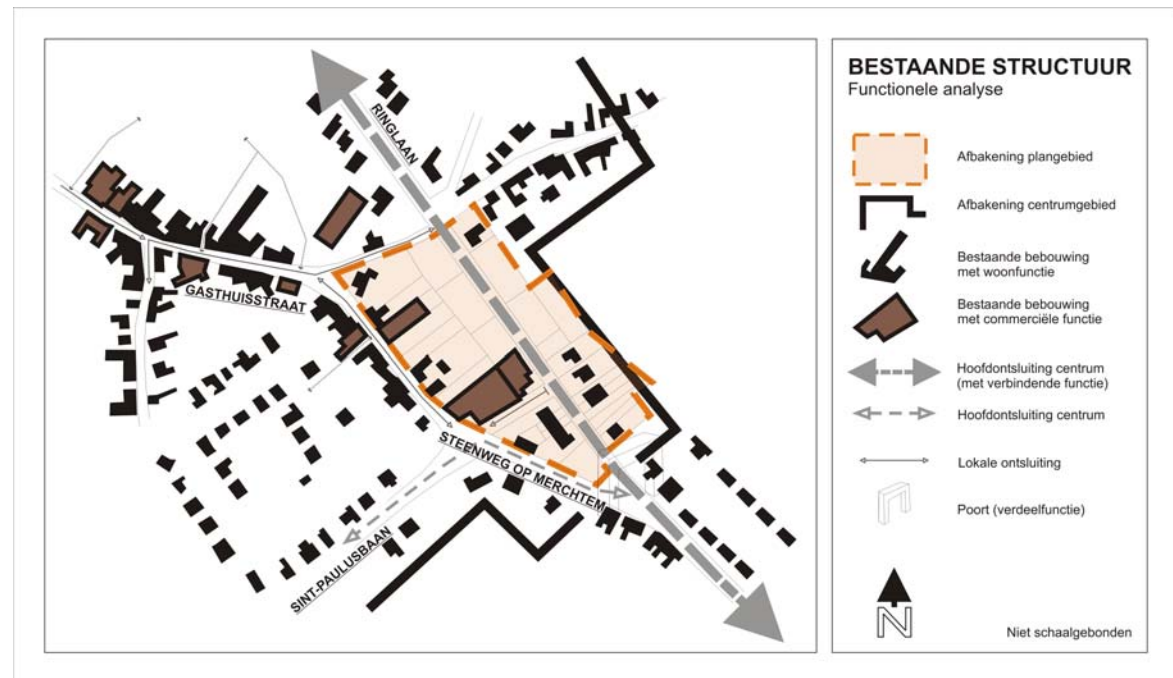
9. RUIMTELIJKE ANALYSE

9.1. Functionele analyse

Binnen het plangebied domineert de verblijfsfunctie (wonen). Activiteiten die bijkomend bestemmingsverkeer genereren, zijn het hergebruikerscentrum (af- en opladen van huishoudspullen) en de toonzalen van de meubelwinkel (Meubelen Theo). Met een maximale breedte van 10m tussen de rooilijnen is er evenwel weinig ruimte om 2-richtingsverkeer, parkeren en bestemmingsverkeer te combineren. De menging van functies maakt dat de snelheid van het autoverkeer gedrukt wordt, waardoor een zelfregulerende situatie ontstaat.

De wegen in het plangebied doen in hoofdzaak dienst als ontsluiting van het centrum: de Ringlaan voor het auto- en vrachtverkeer (en tevens voor het doorgaande verkeer richting Buggenhout) en de Steenweg op Merchtem voor het fietsverkeer (door de enkelrichting van de Kattestraat is autoverkeer naar het centrum toe niet mogelijk).

De nieuwe rotonde thv Ringlaan – Steenweg op Merchtem (en niet zoals verkeerdelijk aangeduid op de kaarten van het structuurplan thv de kruising van Ringlaan en Broekstraat) functioneert als poort (verdeler en snelheidsremmer) voor het verkeer richting Opwijk-centrum.



9.2. Ruimtelijk voorkomen

De bebouwing langsheen de Steenweg op Merchtem vormt een gesloten lint tot tegen het voetpad. Dit geeft de straat een ingesloten karakter. Deze bebouwingsvorm sluit echter aan bij deze van het centrum zodat hier zeker niet gesproken kan worden van een stijlbreuk.

De rooilijnen van de Ringlaan geven deze straat ademruimte en bieden potenties om deze weg uit te bouwen als boulevard (cfr opties gemeentelijk structuurplan). Een afwisseling van vrijstaande open bebouwing met halfopen en gesloten gehelen maakt dat het groen van de tuinen en de doorkijken naar de achterliggende open ruimte het straatbeeld van de Ringlaan bepalen. Deze vaststelling geldt tevens voor de Sint-Paulusbaan. Op de Ringlaan vormt een aantal halfopen bebouwingen, afgewerkt met een wachtgevel, wel voor een slordige indruk.

Gelet op de vergunde ontwikkelingen kan er vanuit gegaan worden dat het volledige bouwblok tussen Ringlaan en Steenweg op Merchtem zal worden opgevuld met woningen. De binnenruimte wordt niet ontsloten en wordt volledig ingenomen door tuinen.



10. KNELPUNTEN EN POTENTIES

10.1. Knelpunten

- Zonevreemdheid hergebruikerscentrum
- Beperkte breedte Steenweg op Merchtem
- Wachtgevels langsheen de Ringlaan
- Bestemmingsverkeer hergebruikerscentrum

10.2. Potenties

- Ruimte langsheen de Ringlaan voor uitwerking boulevard
- Achterliggende grote open ruimte richting Merchtem

CONCEPTOPBOUW EN VISIE

11. RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Bij opbouw van de visie dient uitgegaan te worden van de bestaande toestand en rekening houdende met de visie van het huidige BPA. Indien er wordt afgeweken van deze situatie, zullen overgangsmaatregelen worden bepaald. Zonder dieper in te gaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van de Ringlaan als centrale boulevard, dient er voldoende ruimte te worden gelaten om toekomstige aanpassingen mogelijk te maken. Met andere woorden: de bestaande rooilijn wordt behouden. De Ringlaan doet dienst als ontsluitingsas voor het centrum. Om de centrumactiviteiten niet verder uit te spreiden over het volledige traject en verlinting in de hand te werken, wordt er niet gestreefd naar bijkomende handelsfuncties langsheen deze weg.

12. CONCEPTEN

1. verdicht kernweefsel vs. open ruimte

Het plangebied omvat de overgangszone tussen het bebouwde kernweefsel en de open ruimte ten oosten van de kern. Deze gradiënt dient geïntegreerd te worden in de ontwikkeling van de woongebieden.

2. gedifferentieerde typologie

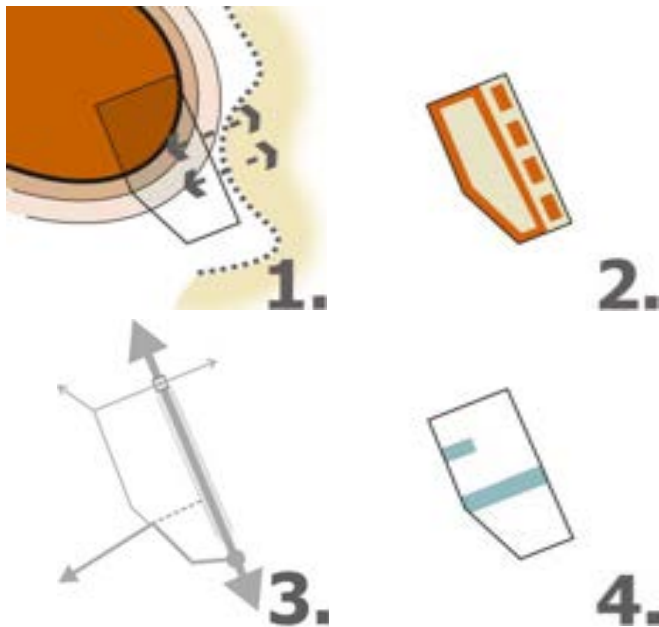
Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen de verschillende bebouwingvormen. Zo kunnen de randen tussen Ringlaan en Steenweg op Merchtem verder worden afgewerkt met gesloten en halfopen bebouwing. Het woongebied aan de overzijde van de Ringlaan wordt opgevuld met een open, halfopen en gesloten bebouwingstypologie.

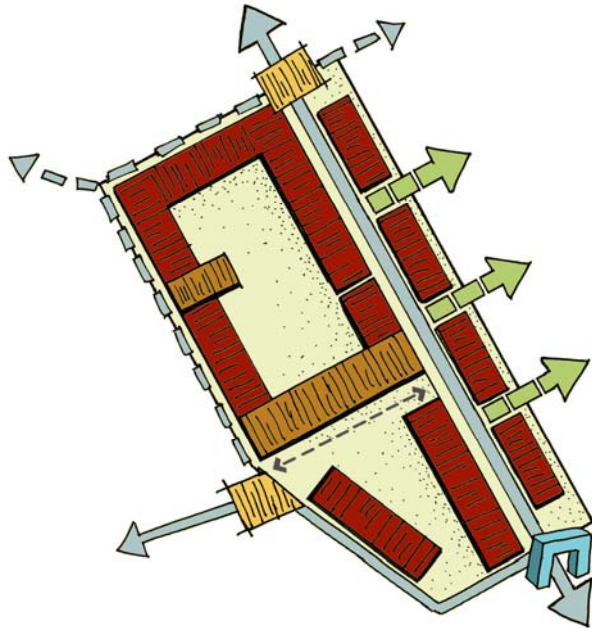
3. ontsluiting met verschillende functies

De infrastructuur binnen het plangebied worden verder ontwikkeld volgens hun functie: Ringlaan krijgt een breed en ruim karakter; Steenweg op Merchtem doet dienst als ontsluitingsweg uit het centrum en herbergt een brede mix aan lokale handel en wonen; Broekstraat als verbinding naar de achterliggende open ruimte met aandacht voor de kruising Ringlaan – Broekstraat.

4. gecontroleerde ontwikkeling van lokale handel en openbare dienstverlening

Lokalisatie van bestaande lokale handelsfuncties en openbare dienstverlening blijft mogelijk, nieuwe activiteiten kunnen beperkt worden opgenomen zolang deze de draagkracht van de (woon)omgeving niet overstijgen. Dit omvat aandacht voor veilige bereikbaarheid (parkeerontwikkeling op eigen terreinen, oversteekplaatsen, ...) en een combinatie van commerciële en openbare functies met wonen op bovenliggende verdiepen. Het invoeren van een nabestemming is mogelijk. De vormgeving van de gebouwen sluit aan bij de omliggende woningen.





13. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied wordt gedomineerd door de harde aanwezigheid van **bebouwing**.

De bestaande bouwlijnen worden afgewerkt en vormen een aaneengesloten geheel. Aan de overzijde van de Ringlaan draagt de bebouwingstypologie bij tot het behoud van de relaties met de **achterliggende open ruimte**.

De bestaande **lokale handelszaken** en **openbare voorzieningen** worden binnen hun huidige kavels **bestendig** en krijgen **uitbreidingsmogelijkheden op schaal en binnen de draagkracht van de omgeving**. Binnen een zelfde bouwvolume kunnen de aanwezige voorzieningen (winkels en openbare voorzieningen) worden gecombineerd met de woonfunctie.

De ontsluiting wordt verder geoptimaliseerd. Het **kruispunt** van Broekstraat en Ringlaan zal binnen het concept van de centrale boulevard verder worden uitgewerkt. Er wordt in dit RUP al de nodige ruimte voorzien (behoud van de bestaande rooilijnen) om een toekomstige aanpak mogelijk te maken.

TOELICHTING BIJ HET RUP

14. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De planopties die in het BPA Gasthuis vervat zitten, worden aangehouden. Een groot deel van de voorschriften wordt dan ook overgenomen. Slechts op een klein aantal plaatsen wordt een afwijking van de bestaande situatie voorgesteld.

14.1. Motivatie afwijking t.o.v. het BPA 'Gasthuis'

Hergebruikerscentrum Steenweg op Merchtem: de huidige voorzieningen en deze die de gemeente hier nog plant, stroken niet met de vigerende voorschriften van zone voor tuinen (n°4).

De bestemming van het perceel naast het gebruikerscentrum dat in het BPA ingekleurd staat als zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven: groothandel, magazijnen en handel (n°3) wordt opgeheven en opnieuw ingekleurd als zone voor tuinen.

Omdat een aantal kleinere percelen, omwille van hun geringe breedte, niet in aanmerking komen om bebouwd te worden, worden deze, samen met 2 percelen buiten het BPA (gewestplanbestemming woongebied) aangeduid als zone voor gesloten bebouwing (n°2 en 5). Hierdoor kunnen de tussenliggende onbebouwde percelen worden ontwikkeld en worden een aantal wachtgevels weggewerkt. De overige delen van de kavel worden bestemd als zone voor voortuinen (n°6) en zone voor tuinen (n°7 en 8).

Omdat de definitie van halfopen en gesloten bebouwing in het RUP licht wordt gewijzigd t.o.v. het BPA, wordt een bouwblokje met 5 aaneensluitende woningen (n°1) omgezet van zone voor halfopen bebouwing naar zone voor gesloten bebouwing. Deze wijziging heeft geen verdere gevolgen naar gebruik of vormgeving van de huidige functies.

Om eventuele uitbreiding van de meubelzaak mogelijk te maken, wordt er voor gekozen om de huidige bestemming van zone voor halfopen bebouwing te wijzigen naar zone voor gesloten bebouwing (n°10) aansluitend aan de bestaande winkel.

De zone voor halfopen bebouwing langsheen de Ringlaan (n°9) wordt omgezet naar open bebouwing om het groene karakter van de achterliggende open ruimte door te trekken in de centrale boulevard. Op deze manier wordt verlinting tegengegaan.



nr	kad nr	Huidige bestemming	Toekomstige bestemming	Opp.
1+2 +10	Delen van 576e, 576x, 576z, 576a, 576n, 576c, 576l, 576k, 569f	Halfopen bebouwing (BPA)	Gesloten bebouwing	1504m ²
3	Deel van 564b	Zone voor niet-hinderlijke, ambachtelijke bedrijven (BPA)	Zone voor tuinen	426m ²
4	Deel van 566m	Gesloten bebouwing (BPA)	Zone voor niet-hinderlijke, ambachtelijke bedrijven	453m ²
5	Delen van 598n, 598p	Woongebied (gewestplan)	Gesloten bebouwing	303m ²
6	Delen van 598n, 598p	Woongebied (gewestplan)	Zone voor voortuinen	141m ²
7	Delen van 598n, 598p	Woongebied (gewestplan)	Zone voor tuinen	311m ²
8	Delen van 598n, 598p	Agrarisch gebied (gewestplan)	Zone voor tuinen	53m ²
9	Delen van 570c, 570h, 570g, 575h, 575g, 576d2	Halfopen bebouwing (BPA)	Open bebouwing	2303m ²
			Totaal	5104m²

OVERLEG EN INSPRAAK

15. ADVIEZEN BEHEERDER WEGENIS

Niet van toepassing.

Alle wegen binnen het plangebied staan onder het beheer van de gemeente.

16. ADVIEZEN PLENAIRE VERGADERING

Zie bijlage.

17. RESULTAAT OPENBAAR ONDERZOEK

Geen opmerkingen ontvangen.

18. BESLUIT GEMEENTERAAD

Zie notulen in bijlage.

BIJLAGE

ONTVANGEN ADVIEZEN PLENAIRE VERGADERING

- Advies Agentschap R-O Vlaanderen
- Advies De Lijn Vlaams-Brabant
- Advies Provincie Vlaams-Brabant

Vlaamse overheid



Agentschap R-O Vla

Ruimtelijke Ordening Vlaams-B
Blijde Inkomststraat 105, 3000 LE
Tel. 016 24 96 96 - Fax 016 2
E-mail: ro.vbr@rwo.vlaand

aan het college van Burgemeester en
Schepenen van Opwijk

GAC II Ringlaan 20

1745 OPWIJK

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
RW/BVA/2007.2303	2.14/23060/109.1	-
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
luc.lehouck@rwo.vlaanderen.be	016 24 96 90	5 september 2007

Betreft: Opwijk, gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Gasthuis"
advies volgens art. 48 ndro
uiterlijk te brengen op de plenaire vergadering van 6 september 200

Geacht College,

In antwoord op uw verzoek van 31 juli 2007 kan ik u hierbij het advies van ruimtelijke ordening Vlaams-Brabant van het agentschap R-O Vlaanderen over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Gasthuis" meedelen.

Het voorstel strijdt niet met de opties van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Het is niet duidelijk op welke wijze het uitvoering geeft aan de lokale opties, opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De naamgeving kan verwarring laten ontstaan met het bijzonder plan van aanleg Gasthuis, waarvan het een deel van het plangebied herordent.

1. Vormvereisten RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De bundel reikt een plan, met de grafische weergave van het plangebied, de bijhorende voorschriften en de feitelijke en juridische toestand aan, evenals een aanduiding van de op te heffen voorschriften. De relatie tussen uitvoeringsplan en structuurplan is onvoldoende uitgewerkt.

Artikel 40 bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt dient te worden onder de verantwoordelijkheid van één of meerdere ruimtelijke planners. Artikel 19 regelt het register van de ruimtelijke planners. De heer Jo van de Sype is opgenomen in dat register.

Artikel 44, §1, tweede lid bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering, naast de planologische ambtenaar, ook advies dient gevraagd aan de adviserende instellingen en administraties. Het besluit van de

Vlaamse regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen regelt deze materie. Het verslag geeft verder weer welke instellingen en administraties om advies werden gevraagd.

2. Advies planologisch ambtenaar

Artikel 44 van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en wijzigingen, bepaalt dat de planologische ambtenaar advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, en, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de gemeente Opwijk een buitengebiedgemeente. Het is de bedoeling de ontwikkeling in de kernen te bundelen. De ontwikkelingsperspectieven voor de nederzettingsstructuur in buitengebied gaan onder meer uit van het concentreren van het versterken van de centrumfunctie van de kernen, het bereikbaar houden van de voorzieningen door middel van een locatie- en mobiliteitsbeleid, en het behouden en verhogen van de kwaliteit van de woonkernen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan heeft Opwijk als hoofddorp geselecteerd. Zij bundelen hoofdzakelijk de dynamiek. Het wonen wordt er prioritair, met aandacht voor differentiatie, gestimuleerd. Lokale voorzieningen worden uitgebouwd op het functioneren van het hoofddorp te optimaliseren.

Het project wijzigt de uitspraken voor een klein bouwblok van het plangebied van het bijzonder plan van aanleg Gasthuis. Het gaat om een herschikking in het binnengebied, ten gunste van het gemeentelijk herbruikcentrum, om het verruimen van de mogelijkheden langs een deel van de Ringlaan en om kleine voorschriftaanpassingen.

Het voorstel faciliteert kleinhandels- en ambachtelijke functies op twee locaties (herbruikcentrum en meubelzaak). Deze liggen binnen het hoofddorp en ondersteunen de multifunctionaliteit van de kern. Het gaat om beperkte inkomsten. Desondanks blijft het noodzakelijk dat het voorschrift uitdrukkelijk bepaalt dat het om lokale en laagdynamische activiteiten - op het niveau van het hoofddorp - moet gaan.

2.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Er zijn geen dergelijke uitvoeringsplannen.

2.3. conclusie adviesverlening conform artikel 44

Het voorstel strijdt niet met de Vlaamse opties zo de dynamiek uitdrukkelijk beperkt wordt tot deze van het hoofddorp.

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

3.1. toetsing aan GRS

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Bijgevolg moet principieel worden aangegeven hoe

en welke opties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vertaald worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wil de hoofdkern Opwijk compact houden. De as Heiveld - Ringlaan, een centrale boulevard, vormt een structurerende as in het hoofddorp. De belangrijkste voorzieningen liggen daar.

Het is niet duidelijk welke bindende bepaling onderbouwing geeft aan dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Evenmin is duidelijk welke ontwikkelingsperspectieven uitgevoerd worden. De benadering in de toelichtingnota wijst wel op een specifieke lokale problemen die aangepakt worden. Het blijft wenselijk deze ruimer te onderbouwen op basis van het gemeentelijk beleid van het structuurplan.

De toelichtingnota is niet altijd consistent met het voorgestelde project:

1. krijgt de Sint-Paulusbaan hier nu al dan niet een gewijzigd ruimtelijk statuut,
2. de afwerking van het rond punt, via gebouwen, op de Ringlaan wordt anders uitgevoerd (geef gevel op het rond punt),
3. de verkeersorganisatie volgens de inrichtingsschets verloopt anders dan in werkelijkheid en volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan,
4. de poort wordt anders gelokaliseerd in de inrichtingsschets en het structuurplan.

3.2. overige opmerkingen

Het voorstel blijft zeer dicht aanleunen bij de plantekening van een bijzonder plan van aanleg. Het blijft te overwegen of de strokenbehandeling niet kan worden vervangen door een vlekkenbehandeling, eventueel aangevuld met een 'overlay' voor bijzondere elementen. Dat zal de soepelheid van het document vergroten.

Het is noodzakelijk verder rekening te houden met de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8. Deze bepalingen vragen de watertoets uit te voeren voor de opties genomen binnen het plangebied. De vermelding dat de site niet ligt in een effectief watergevoelig gebied is correct.

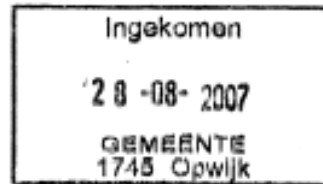
4. Algemene conclusie

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Gasthuis" wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het geeft uitvoering aan de opties van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen zo het lokaal en laagdynamisch karakter van de activiteiten gewaarborgd wordt.

De relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet nog uitgewerkt worden. Het is wenselijk verder rekening te houden met de formele opmerkingen.



arch. Luc Lehouck
gewestelijk planologisch ambtenaar



Aan het college van burgemeester en schepenen
GAC II Ringlaan 20
1745 OPWIJK

uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	Leuven
RW/BVA/2007.2303	322/mw/099/611.1745.1/evd	Marnix Van den Berghe	24 augustus 2007
		016 31 36 42	

Uitnodiging plenaire vergadering van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gasthuis'

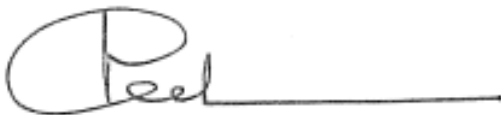
Geacht college

Wij hebben uw brief van 13 augustus 2007 aandachtig gelezen en danken u voor de uitnodiging voor de plenaire vergadering van het in rubriek vermelde ruimtelijke uitvoeringsplan op donderdag 6 september 2007.

Omdat wij enkel een belbus rijden hebben in uw gemeente werd het dossier voor verder gevolg overgemaakt aan De Lijn Oost-Vlaanderen, die jullie gemeente zowel met belbussen als met het geregeld vervoer bedient.

Wij verontschuldigen ons bij deze voor de vergadering.

Met vriendelijke groeten



Francy Peeters
Directeur



directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Annelies.Belis Diane Engels
Tel/Fax 016-26 75 46/016- 26 75 85
E-mail annelies.belis@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer RUP-2007047
Oms kenmerk IST-RO-RUP-OPW-070911-Gasthuis-plenaire vergadering



Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

Aan het college van burgemeester en schepenen van de
gemeente Opwijk
Ringlaan 20
1745 Opwijk

September 2007

Geachte,

Betreft: Opwijk - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gasthuis' - plenaire vergadering.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gasthuis' is een gedeeltelijke herziening van het bestaande bijzonder plan van aanleg 'Gasthuis'. De gemeente wil een hergebruikerscentrum inrichten en een bestaande woningrij afwerken. Een gedeeltelijke wijziging van het bestaande bijzonder plan van aanleg is hiervoor noodzakelijk.

Er kan ingestemd worden met de opties genomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het zijn veeleer lokale kernversterkende maatregelen die niet in strijd zijn met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant.

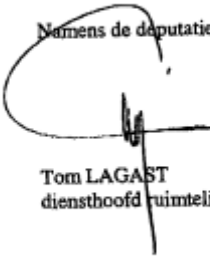
Art. 48, § 2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Gelet op deze juridische relatie tussen het structuurplan en een uitvoeringsplan is het noodzakelijk dat de motivering/onderbouwing van de opties, die in het RUP worden uitgewerkt, expliciet verband houden met de ontwikkelingsperspectieven die geformuleerd werden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit is ruimer op te vatten dan de weergave van een planningcontext. Concreet houdt dit in dat op blz.3 van de toelichtingsnota in de paragraaf "motivatie tot opmaak" de link met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gelegd in verband met het verdichten van de kern, verhogen van bouwlagen, ...

Stedenbouwkundige voorschriften

- blz.12 en 13: Bouwhoogte: Het lijkt aangewezen om te werken met een kroonlijsthoogte dan de hoogte van een bouwlaag om tot een uniformer straatbeeld te komen.
- blz.12 en 13: Toegelaten dakvormen bij hoofdgebouwen: Aangezien er woonfuncties zijn toegelaten onder het dak, kunnen er best richtlijnen opgenomen worden in verband met de dakhelling en de dakuitbouwen. Om te vermijden dat men de dakvorm zodanig maakt dat het lijkt alsof er een extra bouwlaag is toegevoegd (dakhelling > 60°), wordt er voorgesteld om de helling tussen 0 en 50° te nemen. Het lijkt aangewezen om dan ook voorwaarden voor dakuitbouwen mee op te nemen.

Met vriendelijke groeten,

Namens de deputatie,



Tom LAGAST
diensthoofd ruimtelijke ordening

RESULTAAT OPENBAAR ONDERZOEK

- Advies Agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed dd 04 juni 2008
- Advies Bestendige Deputatie Provincie Vlaams-Brabant dd 09 juni 2008
- Advies GECORO dd 9 juni 2008

Advies vanwege Agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed.

1. *rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders*

Op grond van artikel 49, §4, derde lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en wijzigingen, zoals gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, bezorgt het Agentschap R-O Vlaanderen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 49 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening.

Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ligt de gemeente Opwijk in het buitengebied. De ontwikkelingsperspectieven voor de kernen in het buitengebied gaan uit van de differentiatie van de nederzettingsstructuur, het versterken van de centrumfunctie van de kernen, het verbeteren van de bereikbaarheid van de voorzieningen en het behoud en verhogen van de kwaliteit van de kleine kernen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 7 oktober 2004. Bijgevolg beslist de Deputatie over de (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Opwijk is er als hoofddorp geselecteerd. De dynamiek van de gemeente wordt hoofdzakelijk gebundeld in het hoofddorp. Het wonen wordt er prioritair, met aandacht voor differentiatie, gestimuleerd. Lokale voorzieningen worden uitgebouwd om het functioneren van het hoofddorp te optimaliseren.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opwijk werd bij ministerieel besluit van 7 september 2006 door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant goedgekeurd. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wil de hoofdkern Opwijk compact houden. De as Heiveld – Ringlaan, een centrale boulevard, vormt een structurende as in het hoofddorp. De belangrijkste voorzieningen liggen bij deze as.

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, legt het plangebied in woongebied en deels in agrarisch gebied. De site ligt ook binnen het bijzonder plan van aanleg Gasthuis, laatst gewijzigd bij ministerieel besluit van 15 mei 2003.

2. samenvatting van het dossier

Het project wijzigt de uitspraken voor een klein bouwblok van het plangebied van het bijzonder plan van aanleg Gasthuis. Het gaat om een herschikking in het binnengebied, ten gunste van het gemeentelijk hergebruikcentrum, om het verruimen van de mogelijkheden langs een deel van de Ringlaan en om kleine voorschriftaanpassingen.

3. beknopte historiek

Op 6 september 2007 vond de plenaire vergadering van het ruimtelijk uitvoeringsplan Gasthuis (nu Hergebruikerscentrum) plaats. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. Het voerde de Vlaamse opties uit zo het lokaal en laagdynamisch karakter van de activiteiten wordt gewaarborgd. De relatie van dit uitvoeringsplan met het structuurplan vroeg nog een verdere uitwerking.

De gemeenteraad van Opwijk besloot op 20 maart 2008 tot de voorlopige aanvaarding van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Hergebruikerscentrum.

Het college van burgemeester en schepenen van Opwijk besliste in zitting van 20 maart 2008 dat het openbaar onderzoek over het uitvoeringsplan plaatsvindt van 4 april 2008 tot en met 3 juni 2008.

4. verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het voorstel differentieert de typologie in functie van de ligging langs de 'boulevard' Ringlaan en de Merchtemsesteenweg. Het voorstel faciliteert kleinhandels- en ambachtelijke functies op twee locaties (hergebruikcentrum en meubelzaak). Deze liggen binnen het hoofddorp, langs een bestaande drager van gelijkaardige dienstverlening en ondersteunen de multifunctionaliteit van de kern. Het gaat om beperkte innamen. Tevens worden de zichten op de open ruimten bij de Asbeek behouden vanuit de Ringlaan. Tenslotte wordt de wegenstructuur gehiërarchiseerd in functie van het doorgaand verkeer, langs de Ringlaan en het ontsluitingsverkeer voor het centrum langs de Merchtemsesteenweg.

De karakteristieken van de bestaande ruimtelijke opbouw worden erkend. De centrumfunctie van het hoofddorp wordt ondersteund. Het behoud van de zichten ondersteunt de kwaliteit van de kern. De wegenhiërarchie waarborgt een verbeterde bereikbaarheid. De Vlaamse opties krijgen uitvoering.

5. *toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan*

Dit uitvoeringsplan steunt niet rechtstreeks op een bindende bepaling van het structuurplan. De vragen omtrent een hergebruikcentrum of van de meubelzaak zijn elementen die niet gekend waren tijdens de opmaak van het structuurplan. Wel wordt het ontwikkelingskader van het hoofddorp geëxpliciteerd en verder uitgewerkt in planconcepten voor dit uitvoeringsplan.

De hoofdactiviteit blijft wonen, en de hieraan gekoppelde nevenbestemmingen. Dit wordt vertaald in een gecontroleerde ontwikkeling van handel en diensten in het woonweefsel. De Ringlaan wordt een verkeersas en een boulevard. Dit wordt vertaald in de differentiëring van ontsluiting – Ringlaan voor doorgaand verkeer – en de inrichting van de Ringlaan. Het behoud van de bedrijvigheid wordt omgezet in een herbestemming van een bestaand bedrijfspand tot hergebruikerscentrum. De open ruimten rond de Asbeek blijven zichtbaar vanuit de inrichting van de Ringlaan.

De relatie met de verschillende gemeentelijke opties van het gemeentelijk structuurplan werd behoorlijk uitgewerkt. De opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vinden bijgevolg voldoende doorvertaling in het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.

6. *opmerkingen over de watertoets*

De toelichtingnota houdt rekening met de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8. De site ligt niet in een effectief noch in een mogelijk watergevoelig gebied. De provinciale verordening in verband met de afkoppeling van hemelwater is van toepassing. Gelet op de bestaande situatie en de beperkte impact van de wijzigingen, biedt deze een voldoende waarborg.

7. *algemene conclusie*

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Hergebruikerscentrum van de gemeente Opwijk wordt gunstig geadviseerd.

Advies vanwege Deputatie van Vlaams-Brabant.

I. GEGEVEN

Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hergebruikerscentrum', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 20 maart 2008, ligt voor. Een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 4 april tot en met 3 juni 2008.

De deputatie wordt om advies verzocht.

II. JURIDISCHE BASIS

Artikel 49 § 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen, in het bijzonder de artikels 31 tot en met 36.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

III. BESPREKING

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hergebruikerscentrum' is een gedeeltelijke herziening van het bestaande bijzonder plan van aanleg 'Gasthuis'. De gemeente wil een hergebruikerscentrum inrichten en een bestaande woningrij afwerken. Een gedeeltelijke wijziging van het bestaande bijzonder plan van aanleg is hiervoor noodzakelijk.

Er kan ingestemd worden met de opties genomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het zijn veeleer lokale kernversterkende maatregelen die niet in strijd zijn met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant.

volgende aanpassing in de stedenbouwkundige voorschriften dient nog te gebeuren:

- blz. 12 en 14: Bouwhoogte - het is aangewezen om te werken met een kroonlijsthoogte eerder dan met de hoogte van een bouwlaag om tot een uniformer straatbeeld te komen.
- blz. 12, 14, 15, 19: er worden geen hellende daken met een hellingsgraad < 50° toegelaten, moet vervangen worden door een hellingsgraad > 50°.

bijkomende opmerking:

Het grafisch plan is als 'bestemmingsplan' aangeduid. Een RUP wordt vastgelegd in een 'grafisch plan', niet in een 'bestemmingsplan'. Dit dient aangepast te worden.

IV. Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie,

V. BESLUIT

Enig artikel

Het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hergebruikerscentrum' te Opwijk', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 20 maart 2008, gunstig te adviseren op voorwaarde dat voldaan wordt aan hoger vermelde bemerkingen.

Advies vanwege GECORO.

- De Gecoro treedt de opmerking bij tot het bestemmingsplan te benoemen als een 'grafisch plan' in plaats van een bestemmingsplan. Dit dient te worden aangepast.
- Op de blz. 12, 14, 15 en 19 dient de hellingsgraad te worden aangepast als hellingsgraad > 50° daar dit hier duidelijk een materiële vergissing betreft zoals blijkt uit de toelichting.
- De bouwhoogte voor alle types van bebouwing (gesloten, open en halfopen) wordt vastgelegd aan de hand van een maximale kroonlijsthoogte van 6,00 meter in plaats van te werken met de bouwlagen. Afwijkingen kunnen worden toegestaan indien de bestaande te volgen gabarit van de buur dit noodzakelijk maakt. Dakuitbouwen voor alle types van bebouwing zijn beperkt tot maximum de helft van de gevelbreedte en voorzien zijn van een standvenster. De afmetingen hieromtrent worden geschrapt.
- Op het grafisch plan dienen de afstandscijfers t.o.v. de Ringlaan te worden weergegeven.
- De afstandsregels voor bebouwing ten opzichte van de achterste perceelsgrens dienen te worden aangepast tot 8 meter voor de types bebouwing: gesloten, halfopen en gesloten.
- In de stedenbouwkundige voorschriften dienen de maximale oppervlaktes voor bijgebouwen te worden aangepast als volgt: gesloten bebouwing: 15m², halfopen bebouwing: 25m² en voor open bebouwing: 30m². Er wordt niet gewerkt aan de hand van percentages.
- De stedenbouwkundige voorschriften aangaande de bouwdiepte in de zone voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven: magazijnen, kleinhandel en diensten wordt aangepast als volgt: "De volledige bestemmingszone komt in aanmerking om te worden bebouwd. Dit geldt tevens voor de 2de bouwlaag."

DEFINITIEVE GOEDKEURING GEMEENTERAAD