

Ruimtelijk uitvoeringsplan Inrichting Klaarstraat Opwijk

Opdrachtgever: **Gemeente Opwijk**

Marktstraat 55
1745 Opwijk

Definitief ontwerp
8 april 2016

[PLAN+ BVBA]

MENSEN EN IDEEËN DIE INSPIREREN

Assesteenweg 199 - 1750 Lennik tel: 02 532 23 32 fax: 02 532 43 38 e-mail: info@plan-plus.be

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
GEMEENTE OPWIJK

Ruimtelijk uitvoeringsplan Inrichting Klarstraat

	Samenstelling
Tekstbundel	00 Executive summary 01 Toelichtingsnota 02 Kaartenbundel 03 Stedenbouwkundige voorschriften 04 Bijlagen
Plannen	05 Bestaande toestand 06 Grafisch plan 07 Rooilijn- en onteigeningsplan

Fase: Definitieve vaststelling

Opdrachtgever:

Gemeente Opwijk

Katleen BIESEMANS
Gemeentesecretaris

Albert BEERENS
Burgemeester

Ontwerper:

PLAN+ bvba

Dirk DE LOECKER
Ruimtelijk planner

Jörgen VAN DER AA
Ruimtelijk planner

Ester VANDERSTRAETEN
Ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **22 september 2015**.
Op last,

Katleen BIESEMANS
Gemeentesecretaris

Joske VERMEIR
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **16 oktober 2015** tot **16 december 2015**.
Op last,

Katleen BIESEMANS
Gemeentesecretaris

Albert BEERENS
Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op last,

Katleen BIESEMANS
Gemeentesecretaris

Joske VERMEIR
Voorzitter gemeenteraad

00
EXECUTIVE SUMMARY

Ruimtelijk kader

- Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Opwijk, in het noordwesten van de hoofdkern van Opwijk, tussen het kruispunt Heiveld-Nieuwstraat en het kruispunt Rubensveld.
- Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 11,2ha.
- Het plangebied omvat de Klarstraat en de aanliggende woningen, bedrijven en landbouwgronden. Daarnaast loopt de Kluisbeek langs en door het plangebied.
- De omgeving wordt gekenmerkt door een landschap met een bedrijfsterrein, private woningen, weilanden en akkers en de Kluisbeek.



Planologisch kader

- De gemeente Opwijk behoort volgens het RSV tot het buitengebied.
- Het plangebied ligt volgens het RSVB binnen het Verdicht Netwerk, meer bepaald binnen het subgebied de Luwe Vlek.
- De kern Opwijk is geselecteerd als hoofddorp.
- Volgens het GRS Opwijk behoort het plangebied tot de hoofdkern van Opwijk waarvoor een aantal ruimtelijke beleidsdoelstellingen zijn vooropgesteld.

Juridisch kader

- Het plangebied is gelegen in woongebied, agrarisch gebied, een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en een klein gedeelte recreatiegebied.
- Het plangebied omvat het BPA nr. 2 'Bunders' (bedrijfsterrein De Kobra nv).
- Het plangebied grenst aan het RUP 'Wijziging van het aantal woonlagen in kernwoongebieden' en aan het RUP 'Binnengebied Manta'.
- Het plangebied omvat een gedeelte van de voetweg nr. 57 en nr. 61.

Doelstelling

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Inrichting Klarstraat wenst een coherent straatbeeld te ontwerpen voor de Klarstraat door het vastleggen van een rooilijn en een bouwlijn en is gericht op het creëren van een (be)leefbaar openbaar domein met ruimte voor de zachte weggebruiker.

Verder stelt het RUP de afbakening voor van de hoofdkern Opwijk en worden de inrichtingsprincipes vastgelegd voor de bouw van nieuwe woningen. Het RUP wenst daarbij de bestaande bedrijvigheid (kmo en landbouw) met het woonweefsel te integreren en de structurerende rol van de Kluisbeek te verbeteren, zowel op het vlak van groenbeleving als waterbergend vermogen.

Visie

Verankering en de integratie van de onbebouwde ruimte

De Kluisbeek geldt zowel binnen als buiten het RUP als een ruimtelijk structurerend lineair element. Aangezien de natuurwaarde ervan op deze plaats beperkt is, wordt het structurerend karakter van de Kluisbeek hier eerder bepaald door de landschappelijke waarde en het waterbergingsvermogen. Deze structureerde rol van de beekvallei wordt versterkt door de integratie ervan in de bebouwde omgeving via het ontwikkelen van een parkgebied met fiets- en wandelpaden over en langs de Kluisbeek dat aansluit op het reeds voorziene parkgebied binnen het RUP Binnengebied Manta.

Optimalisatie van het openbaar domein met aandacht voor het zacht verkeer

De Klarstraat vormt een belangrijke schakel in de ontsluiting van de kern van Opwijk. In de toekomst wenst de gemeente een netwerk voor zachte weggebruikers te ontwikkelen vanaf de Leirekensroute en de omliggende woonwijken naar het centrum van Opwijk. Het gedeelte van de Klarstraat tussen Rubensveld en Averbekstraat wordt voorzien van een aangepast wegprofiel waarbij meer ruimte wordt gecreëerd voor de zachte weggebruiker. Vanaf de Klarstraat worden nieuwe kruisverbindingen voorzien of bestaande kruisverbindingen opgewaardeerd richting openruimte of richting het binnengebied Manta.

De rooilijn wordt op een dergelijke wijze vastgelegd dat geen gebouwen worden gehypothekeerd en dat nog een groot gedeelte van de in te nemen gronden kan verworven worden door middel van een gratis grondafstand bij ontwikkeling ervan. Het nieuwe wegprofiel heeft een minimale breedte van 12,00m. De bouwlijn wordt bepaald op basis van de meest recente woningen en met respect voor de bestaande oriëntering van de percelen. Door plaatselijke verspringingen in de bouwlijn te voorzien ontstaat een interessante dialoog tussen het bebouwd weefsel en de onbebouwde ruimte van het privaat en publiek domein.

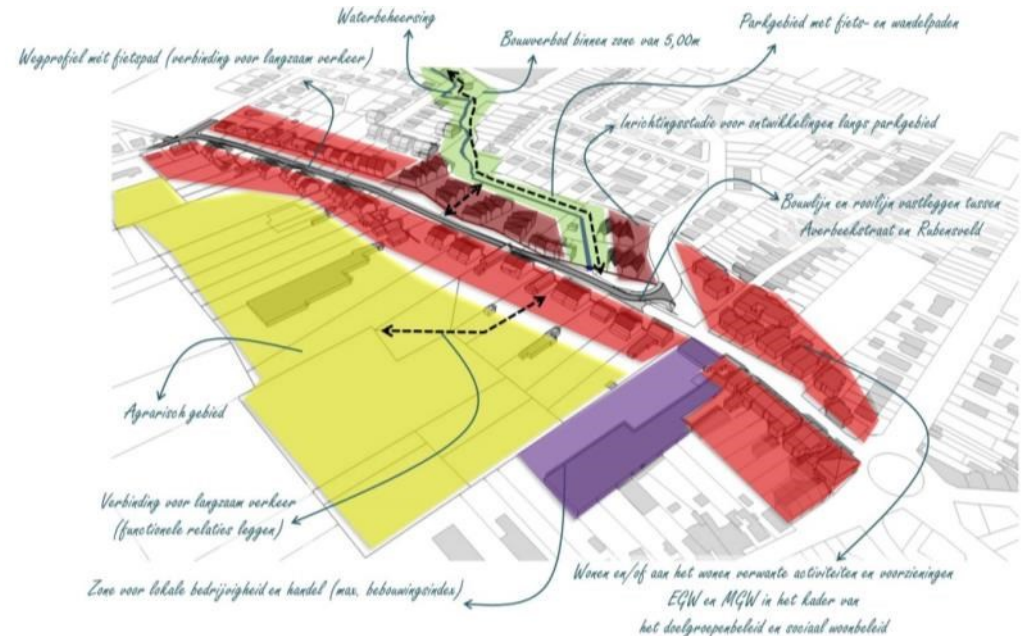
Een gedifferentieerd bebouwd weefsel in relatie tot de omgeving

Het RUP omvat het noordwestelijk gedeelte van de hoofdkern Opwijk. De hoofdkern wordt hier onder meer afgebakend door de bebouwing langs de Klarstraat. De visuele en functionele dialoog tussen de woonstraat en de achterliggende openruimte is een belangrijk aandachtspunt in de toekomstige afwerking van het woongebied langs deze kant van de Klarstraat. Een zuivere verlinting dient te worden tegengegaan door onder meer de inplanting van nieuwe woningen en met respect voor de bestaande oriëntering van de percelen.

In de zone tussen de Klarstraat en de Kluisbeek wordt de ruimtelijke en functionele relatie tussen de woonstraat en het achterliggend parkgebied vorm gegeven door de wijze van inplanting van een compact bouwweefsel. Bij de afwerking van het woongebied wordt een woon-dichtheid gehanteerd die aansluit bij de dichtheid van de bestaande bebouwing in de Klarstraat. De focus ligt hier op eengezinswoningen.

Binnen het woongebied kunnen, op een doordachte manier, woonprojecten met een hogere woon-dichtheid gerealiseerd worden in functie van specifieke doelgroepen en sociale huisvesting.

In de zone tussen Heiveld en de Averbekstraat wordt het bestaande woonweefsel bestendig en wordt de bestaande bedrijvigheid op de site van De Kobra bestendig binnen de bestaande oppervlakte en op de huidige schaal.



01
TOELICHTINGSNOTA

Inhoud

1	Opdrachtschrijving	13
1.1	Doelstelling	14
1.2	Procesverloop	14
2	Situering en afbakening	15
3	Planologische en juridische context	17
3.1	Planologisch kader	18
3.2	Juridisch kader	20
4	Watertoets	23
4.1	Watertoets	24
4.2	Signaalgebieden	24
5	Bestaande ruimtelijke structuur	27
5.1	Vaststelling	28
5.2	Van vaststelling naar visie	30
6	Gewenste ruimtelijke structuur	31
6.1	Visie	32
6.2	Van visie naar vorm	33
6.3	Van vorm naar voorschriften	36
7	Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften	37
7.1	Grafisch plan	38
7.2	Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften	38
7.3	Op te heffen voorschriften	38
7.4	Toetsing ten aanzien van het planologisch kader	38
8	Ruimtebalans	41
8.1	Ruimtebalans	42
8.2	Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn	42

9 Onderzoek tot milieueffectrapportage	43
9.1 Inleiding.....	44
9.2 Adviesronde	44
9.3 Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer.....	44

1 OPDRACHTOMSCHRIJVING

1.1 Doelstelling

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) **Inrichting Klarstraat** wordt opgemaakt in-gevolge de beslissing van de gemeenteraad van 15 december 2011 houdende de opmaak van een RUP voor de inrichting van een deel van de Klarstraat en voor de herziening van het be-staande bijzonder plan van aanleg (BPA) nr. 2 Bunders, deel De Kobra. Het RUP dient daarbij uitvoering te geven aan de bepalingen uit het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Opwijk.

Het RUP wenst een coherent straatbeeld te ontwerpen voor de Klarstraat door het vastleggen van een rooilijn en een bouwlijn en is gericht op het creëren van een (be)leefbaar openbaar domein met ruimte voor de zachte weggebruiker. Verder stelt het RUP de afbakening voor van de hoofdkern Opwijk en worden de inrichtingsprincipes vastgelegd voor de bouw van nieuwe woningen. Het RUP wenst daarbij de bestaande bedrijvigheid (kmo en landbouw) met het woonweefsel te integreren en de structurende rol van de Kluisbeek te verbeteren, zowel op het vlak van groenbeleving als waterbergend vermogen.

1.2 Procesverloop

De opdracht bestaat uit de opmaak van het **RUP Inrichting Klarstraat** op het grondgebied van de gemeente Opwijk, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 sep-tember 2009 en latere wijzigingen.

Tijdens de opdracht dienen de volgende producten te worden opgemaakt:

1. Een schetsontwerp met het onderzoek tot milieuraportage (verzoek tot raadpleging);
2. Een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
3. Een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Een definitief ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In een eerste fase werd een **schetsontwerp** opgemaakt dat voornamelijk focust op de afbake-ning van het gebied, aangevuld met een eerste 'high-level screening' uitgevoerd aan de hand van basiskaartmateriaal. Tevens werd hierbij een onderzoek tot milieueffectrapportage doorlo-pen om de mogelijke milieueffecten van het plan na te gaan en te toetsen aan de plan-MER-plicht. Dit **verzoek tot raadpleging** werd in juli 2013 ter advies voorgelegd aan een aantal in-stanties. Op 5 september 2013 nam de dienst Milieueffectrapportagebeheer hierover een be-slissing.

In de tweede fase werd een **voorontwerp** (maart 2015) opgemaakt dat op 13 mei 2015 werd voorgelegd op een plenaire vergadering met de deputatie, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en andere adviserende diensten.

Bijlage 4: Verslag plenaire vergadering

In een derde fase werd een **ontwerp** (juni 2015) opgemaakt op basis van de adviezen op het voorontwerp. Dit ontwerp werd door de gemeenteraad in zitting van 22 september 2015 voor-lopig vastgesteld. Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 16 oktober 2015 tot en met 16 december 2015.

In een laatste fase wordt een **definitief ontwerp** (april 2016) opgemaakt op basis van de ad-viezen en bezwaren op het ontwerp. Dit definitief ontwerp wordt tot slot aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve vaststelling.

Op de onderstaande data of tijdens de vermelde perioden hebben werkzaamheden of over-legmomenten plaatsgevonden die deel uitmaken van het planningsproces voor de opmaak van het RUP.

- 05-07-2012: startoverleg
- 20-03-2013: overleg verzoek tot raadpleging
- 02-09-2013: ontheffingsaanvraag plan-MER
- 05-09-2013: ontheffingsbeslissing plan-MER
- 21-11-2013: technisch overleg
- 19-01-2014: technisch overleg
- 03-09-2014: technisch overleg
- 24-09-2014: beslissing CBS inzake wegprofiel
- 02-02-2015: technisch overleg
- 30-03-2015: toelichting voorontwerp aan Gecoro
- 13-05-2015: plenaire vergadering
- 22-09-2015: voorlopige vaststelling
- 16-10-2015: start openbaar onderzoek
- 16-12-2015: einde openbaar onderzoek
- 14-03-2016: toelichting ontwerp aan Gecoro

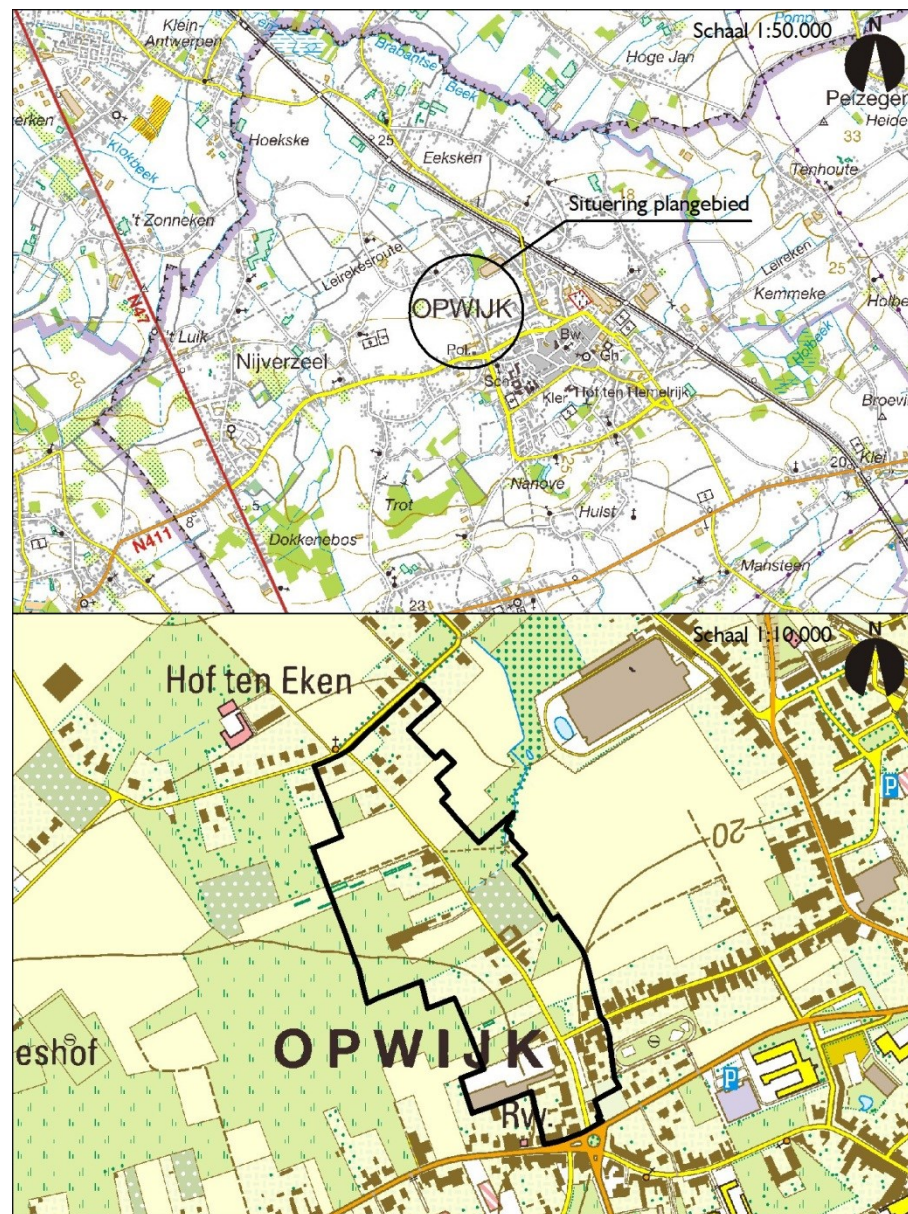
2 SITUERING EN AFBAKENING

Kaart 1: Afbakening plangebied

Het RUP bevindt zich in het noordwesten van de hoofdkern van Opwijk, tussen het kruispunt Heiveld-Nieuwstraat en het kruispunt Rubensveld. Het plangebied omvat het bedrijfsterrein van De Kobra, private woningen en landbouwgronden.

De grens van het RUP wordt afgebakend op basis van het Grootchalig Referentie Bestand (GRB) en behelst grotendeels de percelen langsheen de Klarstraat.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt ongeveer **11,2ha**.



3 PLANOLOGISCHE EN JURIDISCHE CONTEXT

Kaart 2: Gewestplan

Kaart 3: Verkavelingen

Kaart 4: Atlas der Buurtwegen

3.1 Planologisch kader

Randvoorwaarde	Relatie m.b.t. het plangebied
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ¹	<p>De gemeente Opwijk behoort tot het buitengebied.</p> <p>De gemeente Opwijk is gelegen in het stedelijk netwerk Vlaamse Ruit.</p>
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant ²	<p>De gemeente Opwijk behoort tot het verdicht netwerk, meer bepaald de luwe vlek in het noordwesten. De ontwikkelingsperspectieven voor dit subgebied leggen de klemtoon op open ruimte en stellen een veeleer minimale ruimtelijke ontwikkeling voorop.</p> <p>De provincie selecteert de kern Opwijk als hoofddorp.</p>
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk ³	<p>De Kluisbeek is aangeduid als waardevolle beekvallei en het ruimtelijk beleid moet erop zijn gericht om het structurerend karakter van deze elementen te versterken.</p> <p>In het kader van een RUP wordt nagegaan hoe bestaande landbouwbedrijven zich best inpassen in het landschap.</p> <p>Het plangebied maakt deel uit van het hoofddorp Opwijk en behoort tot de hoofdkern van Opwijk.</p> <p>Het ruimtelijk-economisch beleid gaat uit van het verweven van (lokale) bedrijvigheid met aandacht voor de plaatselijke draagkracht.</p> <p>De Klarstraat behoort tot de fietsvriendelijke hoofdkern waar de uitbouw van een netwerk voor traag verkeer prioritair is.</p> <p>Het plangebied behoort deels tot het binnengebied Manta (Klaarstraat, Esp, Heirbaan en Rubensveld) waarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden opgemaakt om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen vorm te geven.</p>
Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur ⁴	<p>Het westelijk gedeelte van het plangebied gelegen in agrarisch gebied maakt deel uit van een herbevestigd agrarisch gebied (Landbouwgebied Nijverzeel-Opwijk).</p>

¹ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, BS 21 april 2004.

² Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, BS 16 november 2004.

³ Bron: Gemeente Opwijk, Ruimtelijk Structuurplan Opwijk, BS 27 juni 2003.

⁴ Bron: Vlaamse overheid, ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos regio Zenne-Dijle-Pajottenland, 24 april 2009.

3.1.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

De hoofddorpen dienen in het buitengebied hoofdzakelijk de dynamiek op te nemen op vlak van wonen, lokale bedrijvigheid voorzieningen en administratieve dienstverlening. De versterking van de ecologische infrastructuur ter verbetering van de leefbaarheid van de kern wordt waar mogelijk gekoppeld aan andere ontwikkelingen zoals de aanleg van het openbaar domein. De verdere ontwikkelingsopties voor de hoofddorpen zijn:

- Het stimuleren van wonen met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod;
- Het toelaten van nieuwe woonontwikkelingen voor zover ze afgestemd worden op de schaal van de kern waartoe het te ontwikkelen gebied behoort;
- Het uitbouwen van lokale voorzieningen en beperkt uitbouwen van bovenlokale voorzieningen;
- Het versterken van de waarde van cultureel erfgoed;
- Het toelaten van de realisatie van een lokaal bedrijventerrein;
- Het uitbouwen of versterken van een (boven)lokaal openbaar en collectief vervoersnet;
- Het uitbouwen of versterken van laagdynamische recreatie met aandacht voor de ecologische aspecten.

3.1.2 Ruimtelijk structuurplan Opwijk

3.1.2.1 Ontwikkelingsperspectieven voor de deelstructuren

De vierhoek Heiveld, Ringlaan, Nanovestraat en Karenveldstraat samen met de uitbreidingen naar het noorden en het oosten tot aan en langsheen de spoorlijn wordt aangeduid als **hoofdkern**. Het ruimtelijk beleid moet erop zijn gericht om de groei van Opwijk voornamelijk in de hoofdkern op te vangen en zo de structuur en samenhang van de hoofdkern te versterken. Grootschalige elementen worden verweven in de hoofdkern. Verdere elementen van het beleid zijn:

- Verweven van wonen, diensten en (lokale) bedrijven;
- Bufferen van bedrijven ten opzichte van woonomgevingen;
- Verdichten van bebouwing (opvullen leemtes, opsplitsen eengezinswoning naar meerwoning);
- Renoveren van het woningbestand;
- Aandacht hebben voor de kwaliteit van het openbaar domein;
- Nastreven van transparantie van randen die grenzen aan open ruimte gehelen;

- Compact houden van de hoofdkern door het niet ontwikkelen van een aantal zorgvuldig gekozen gronden;
- Nastreven van een verhoogde dichtheid wat onder andere wil zeggen dat vrijstaande bebouwing binnen de hoofdkern wordt vermeden.

In het binnengebied Manta, gevormd door Rubensveld, Klarstraat, Esp en Heirbaan, kan naast andere woningprojecten volkswoningbouw geïntegreerd worden.

Het grootste deel van de hoofdkern wordt aangeduid als **verwevingsgebied voor lokale bedrijvigheid en buurtgebonden kleinhandel**. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat binnen deze gebieden lokale bedrijvigheid en buurtgebonden kleinhandel op een aanvaardbare manier worden verweven met de woonfunctie. Concentratie van buurtgebonden kleinhandel kan enkel rond het centrum van deze woonkernen. Voor de gewenste aanwezige en nieuwe bedrijven dient de toepassing van de milieunormen strikt te worden bewaakt (VLAREM). De verweefbaarheid hangt enerzijds af van de aard en schaal van het bedrijf en anderzijds van de bestaande context waarin het zich wil vestigen. Hierbij dient rekening worden gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden (2.000m² lijkt een maximum om nog van vermenging te kunnen spreken). De verkeersstroom moet binnen de perken worden gehouden en er moet aandacht zijn voor het uitzicht van het bedrijf en het onderhoud van de omgeving.

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. Waar mogelijk worden kortsluitingen via binnengebieden aangelegd voor fietsers en voetgangers.

3.1.2.2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hoofdkern

Voor het binnengebied Manta, gevormd door Rubensveld, Klarstraat, Esp en Heirbaan moet een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan of inrichtingsplan worden opgemaakt om de ruimtelijke principes voor de hoofdkern en de gewenste ruimtelijk ontwikkeling vorm te geven. Een inrichtingsplan kan volstaan als er voldoende garanties zijn voor een kwalitatieve ontwikkeling. Om dit bereiken kan de gemeente een proces opstarten om de opmaak van het inrichtingsplan en de verdere ontwikkeling te begeleiden. Indien de samenwerking met de ontwikkelaars niet lukt, kan nog altijd worden besloten om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken.

Aandachtspunten zijn onder andere:

- Verbeteren van de structurerende rol van Kluisbeek;
- Creëren van een netwerk van pleinen, buurtparken, fiets- en voetgangersverbindingen (onder andere langs Kluisbeek);
- Streven naar een verhoogde woondichtheid;
- Voorzien van een brede waaier aan woontypologieën;
- Zoveel mogelijk vermijden van vrijstaande bebouwing;
- Creëren van reserves voor toekomstige behoeften in de sociale sector (seniorenflats, enz.);
- Creëren van een verbinding tussen Klarstraat en Heirbaan in het zuidelijk deel.

3.1.2.3 Bindende bepalingen

Het bindend gedeelte voorziet in bepaling 24 de opmaak van een RUP of inrichtingsplan voor het binnengebied Manta (Klarstraat, Rubensveld, Heirbaan, Esp).

3.2 Juridisch kader

Randvoorwaarde	Relatie m.b.t. het plangebied
Gewestplan	Het plangebied omvat de bestemmingen woongebied (0100), agrarijs gebied (0900), gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's (1100) en recreatiegebied (0400).
Bijzondere plannen van aanleg	Het plangebied omvat het BPA nr. 2 'Bunders' (MB 03-09-1982), meer bepaald het bedrijfsterrein van De Kobra nv.
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied is deels gelegen binnen het gemeentelijk RUP Wijziging van het aantal woonlagen in kernwoongebieden (BS 07-07-2010). Het plangebied grenst ter hoogte van de Kluisbeek aan het gemeentelijk RUP Binnengebied Manta (BS 06-06-2007).
Goedgekeurde verkavelingen	Het plangebied omvat een aantal goedgekeurde verkavelingen langs de Klarstraat. In het aangrenzende binnengebied Manta zijn tevens verschillende verkavelingen aanwezig.
Atlas der Buurtwegen	Het plangebied omvat een gedeelte van voetweg nr. 57 en nr. 61 .
Speciale beschermingszones	Geen
Vlaams Ecologisch Netwerk	Geen
Natuur- en bosreservaten	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Geen
Beschermde onroerend erfgoed	Geen
Bouwkundig erfgoed	Geen
Landschappelijk erfgoed	Geen

3.2.1 Gewestplan

Het plangebied is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Het plangebied is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in agrarijs gebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1 van het koninklijk be-

sluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Het plangebied is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 8.2.1.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Dit gebied omvat het bedrijfsterrein van De Kobra en is opgenomen in het BPA Bunders.

Het plangebied is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in recreatiegebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 16.5.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Dit gebied betreft een klein restgedeelte van het recreatiegebied ingesloten tussen de bebouwing van Heiveld, Esp en Klarstraat.

3.2.2 BPA 'Bunders'

Het BPA nr. 2 Bunders werd bij MB van 3 september 1982 slechts gedeeltelijk goedgekeurd voor het deel van het BPA gelegen langs de Klarstraat, betreffende de terreinen in eigendom van de nv De Kobra.

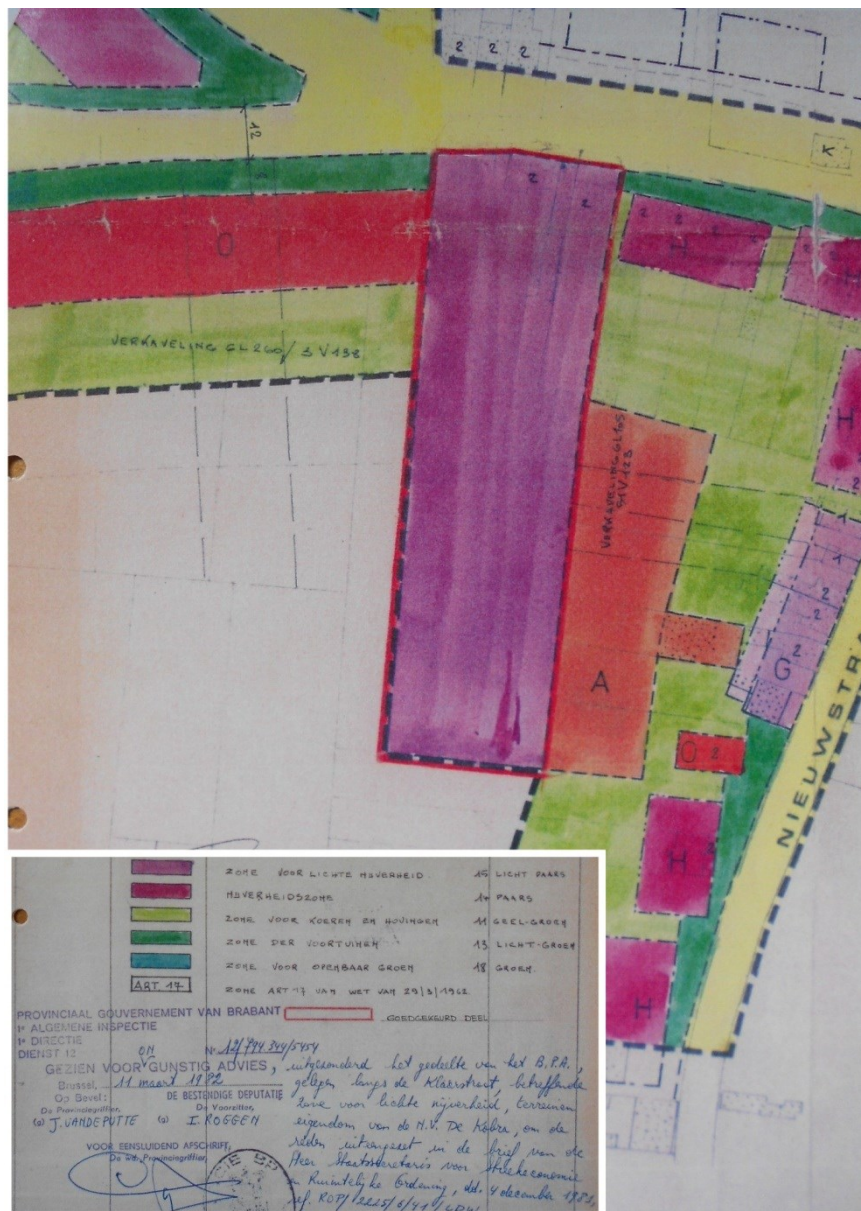
In het deels goedgekeurde BPA is de volgende bestemming van toepassing:

- Zone voor lichte nijverheid (art. 15).

3.2.3 RUP 'Wijzigen van het aantal woonlagen in kerngebieden'

Het RUP 'Wijzigen van het aantal woonlagen in kernwoongebieden' vervangt de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 8 van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse om het maximaal toegelaten aantal woonlagen op te trekken. Aansluitend op de mogelijkheid tot afwijking via een BPA of RUP, geboden in artikel 8, werd gekozen voor het aanduiden en afbakenen van zones voor kernwoongebieden, waarbinnen het maximum aantal toegelaten woonlagen wordt gewijzigd.

Op basis van de ontwikkelingsperspectieven van de gewenste nederzettingsstructuur en de beleidsdoelstellingen voor het woonweefsel, opgenomen in het GRS Opwijk, komt enkel de hoofdkern Opwijk in aanmerking voor een verdichting door het verhogen van het toegelaten aantal woonlagen.



De gedeelten van bestaande BPA's en RUP's of RUP's in opmaak dewelke uit de ontwikkelingsperspectieven van de gewenste ruimtelijke structuur naar voor komen als zones die in aanmerking komen voor het verhogen van het aantal woonlagen, werden niet opgenomen in dit RUP.

Het RUP stelt dat door de gemeente Opwijk in de uitvoering van toekomstige ruimtelijke plannen eenzelfde beleid zal aangehouden worden ten aanzien van de woonverdichting met betrekking tot het aantal woonlagen (bv. in het geval van de vervanging van een BPA of een RUP door een nieuw RUP), teneinde een aangepaste en samenhangende ontwikkeling te bekomen specifiek met betrekking tot de aansluitende zones kernwoongebied die in aanmerking komen voor het verhogen van het aantal woonlagen, doch niet werden opgenomen in dit RUP (gedeelten van bestaande BPA's en RUP's of RUP's in opmaak).

Het onderhavig RUP is gelegen binnen dit RUP voor wat betreft het hoekperceel ter hoogte van de Klarstraat en Heiveld.

3.2.4 Verkavelingen

Binnen het plangebied van het RUP zijn er circa 35 percelen of delen van percelen waarop een niet vervallen verkavelingsvergunning van toepassing is en waarvan de kenmerken in de onderstaande tabel zijn weergegeven. Deze percelen bevinden zich langs de Nieuwstraat, Klarstraat, Esp of Rubensveld en zijn gelegen in woongebied.

Referentie	Datum	Adres	Percelen binnen het plangebied
V0133	21-01-1975	Klarstraat-Rubensveld	451a2, 451t, 451v, 451w, 451x, 451y, 451z
V0138	08-04-1975	Klarstraat 21-25	62b, 62c, 62e, 62f
V0143	20-05-1975	Klarstraat 8-12	681a2, 681I2, 681z
V0292	29-05-1984	Klarstraat 6	678y
V0329	19-11-1986	Klarstraat 68-70	450b, 451d2
V0330	02-12-1986	Klarstraat	1b, 2k, 449d, 450/2s, 682c, 688k, 688l, 688m
V0560	25/07/2003	-	689b, 689c
V2168	06/12/1966	Klarstraat 13	76p2
V2272	26/09/1967	Klarstraat 1 / Nieuwstraat 2-2c	76h2, 76/3m, 76/3n, 76/3p, 76/3r

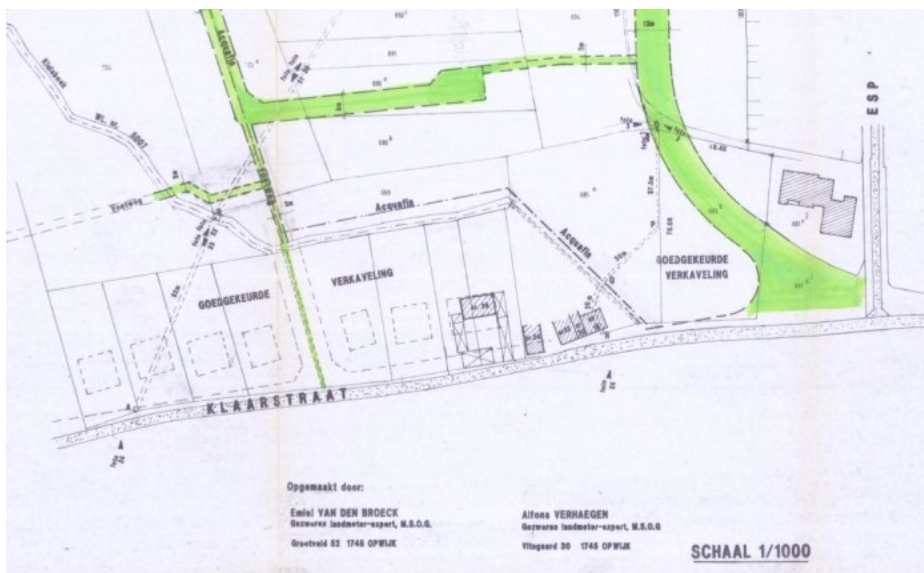
De verkavelingen V0143, V0292, V0329, V2168 en V2272 zijn volledig bebouwd. De verkavelingen V0133 en V0138 zijn voor meer dan 2/3 bebouwd. De overige verkavelingen of delen van verkavelingen gelegen binnen het plangebied zijn nog niet gerealiseerd.

Met de inwerkingtreding van het RUP worden deze verkavelingen opgeheven voor die (delen van) percelen die behoren tot het RUP en worden de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP van toepassing.

3.2.5 Atlas der Buurtwegen

Het plangebied omvat een gedeelte van voetweg nr. 57 en nr. 61, gelegen ten oosten en ten westen van de Klarstraat. Het gedeelte van deze voetwegen ten oosten van de Klarstraat werd bij BD van 22 januari 2003 gedeeltelijk afgeschaft. Daarbij werd een nieuwe voetweg gecreëerd tussen Hoppeveld en Klarstraat. Het gedeelte ten westen van de Klarstraat werd niet afgeschaft.

Uittreksel dossier wijziging voetweg nr. 57 en nr. 61 (Bron: Gemeente Opwijk)



In dit RUP wordt onderzocht hoe met de ligging van deze voetwegen kan worden omgegaan. Mogelijk wordt dan na de goedkeuring van het RUP een dossier opgemaakt tot wijziging van een buurtweg.

4 WATERTOETS

Kaart 5: Overstromingsgevoelige gebieden (2014)

Kaart 6: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

4.1 Watertoets

4.1.1 Toetsing

Watertoetskaarten	Relatie m.b.t. het plangebied
Waterloop	Het plangebied grenst aan en wordt doorkruist door de Kluisbeek (6.42.6), een waterloop van derde categorie.
Waterloopbeheerder(s)	Gemeente Opwijk
Overstromingsgevoelige gebieden	Een klein gedeelte van het plangebied in het oosten is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het betreft een zone langsheen de Kluisbeek.
Infiltratiegevoelige bodems	Het plangebied omvat bijna uitsluitend een infiltratiegevoelige bodem.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied is voor het grootste gedeelte gelegen in matig gevoelig gebied (type 2) voor grondwaterstroming. Een gedeelte langsheen de Kluisbeek is gelegen in zeer gevoelig gebied (type 1) voor grondwaterstroming.
Winterbedkaart	Geen
Hellingkaart	Het grootste gedeelte van het plangebied kent een hellingsgraad van 0,5%-5%. Een beperkt gedeelte kent een hellingsgraad van <0,5%.
Erosiegevoelige gebieden	Bepaalde zones van het plangebied behoren tot erosiegevoelig gebied.

Met betrekking tot de watertoets kunnen voor het RUP volgende conclusies getrokken worden:

- Het plangebied is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- Het plangebied omvat een infiltratiegevoelige bodem;
- De grondwaterstromingen in het plangebied zijn matig tot zeer gevoelig;
- Het plangebied is slechts in beperkte mate gelegen in erosiegevoelig gebied.

Voorliggend RUP is in gericht op het ontwerpen van een coherent straatbeeld voor de Klaarstraat met het vastleggen van een rooi- en bouwlijn. Er worden mogelijkheden gecreëerd voor de bouw van nieuwe woningen en de bestaande bedrijvigheid wordt geïntegreerd met het bestaande woonweefsel. Het RUP omvat bijgevolg een oppervlakte aan verhardingen en overdekte constructies die ervoor zorgen dat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt.

4.1.2 Maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding

Mits rekening te houden met voldoende waterbuffering (hergebruik van hemelwater, infiltratie, vertraagde afvoer, ...), kan aangenomen worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem en dat dit geen hogere belasting geeft voor de ontvangende waterlopen.

Het water dat op de daken en de verharding terechtkomt, dient opgevangen en (gedeeltelijk) hergebruikt te worden. Voor het overige gedeelte moet de prioriteit uitgaan naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bij buffering kan het hemelwater opgeslagen worden door een wateropvang (bufferbekken, wadi, ...) te voorzien.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden maatregelen opgenomen met betrekking tot het gebruik van (half)doorlatende materialen voor verharding en het voorzien van ruimte voor infiltratie en buffering van hemelwater.

Daarnaast worden in het RUP specifieke maatregelen genomen worden voor de zones langsheen de Kluisbeek.

Tot slot wordt geen afvalwater naar het oppervlaktewater geloosd, maar naar de bestaande riolering. Het hemelwater en afvalwater zullen gescheiden afgevoerd worden.

4.1.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht gelet op de integratie van bovenstaande maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding in het voorliggend RUP.

Het blijft uiteraard zo dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in het plangebied aan de watertoets onderworpen moeten worden. Hierbij wordt verwezen naar de gewestelijke en de provinciale stedenbouwkundige voorschriften inzake de opvang van hemelwater, die van toepassing zijn.

4.2 Signaalgebieden

4.2.1 Van signaalgebied naar aandachtsgebied

Het bekkenbeheerplan Denderbekken bevat uitgebreide analyses van voor het water belangrijke gebieden (waterbergingsgebieden en waterconserveringsgebieden). De visie stelt dat multifunctionaliteit van zowel waterberging als waterconservering met bebouwing (huisvesting, in-

dustrie, infrastructuur, ...) niet aangewezen is en geeft aan dat het belangrijk is om nog niet ontwikkelde zones gelegen in de 'harde' gewestplanbestemmingen⁵ waar mogelijk naar de toekomst toe te vrijwaren.

Om een idee te hebben of en waar dergelijke gebieden zich in een bekken bevinden, bevat het bekkenbeheerplan een toetsing van de nog niet ontwikkelde, harde gewestplanbestemmingen in functie van hun ligging in waterbergingsgebied of waterconserveringsgebied. Deze toetsing levert een aantal **signaalgebieden** op die in het bekkenbeheerplan worden weergegeven onder de vorm van 3 kaarten:

- Een kaart met signaalgebieden in actuele waterbergingsgebieden;
- Een kaart met signaalgebieden in potentiële waterbergingsgebieden;
- Een kaart met signaalgebieden in actuele waterconserveringsgebieden.

Een signaalgebied is met andere woorden een gebied waar mogelijk een tegenstrijdigheid bestaat tussen de geldende ontwikkelingsperspectieven en de belangen van het watersysteem.

Naast de aanduiding van deze signaalgebieden is in het bekkenbeheerplan de volgende actie opgenomen: *"Evaluatie naar effectief huidig bodemgebruik (en mogelijke alternatieven met betrekking tot de bestemming) voor een aantal zones gelegen in actueel of potentieel waterbergingsgebied of in waterconserveringsgebied"* of kortweg 'toetsing van signaalgebieden'.

Deze toetsing wil verdere gebiedsspecifieke uitspraken doen over de voornoemde signaalgebieden wat betreft toekomstige ontwikkelingsperspectieven. Dit resultaat kan dan worden ingebracht in planprocessen ruimtelijke ordening en ondersteuning bieden aan de adviesverlenende en vergunningverlenende instanties.

In functie van de eigenlijke toetsing wordt op basis van de (cluster van) signaalgebieden een **aandachtsgebied** afgebakend. Signaalgebieden zijn immers met een lage detailleringsgraad aangeduid en vervullen enkel een signaalfunctie. Daarom moet in functie van de eigenlijke toetsing een nieuwe zoekzone worden afgebakend. Deze zoekzone wordt aandachtsgebied genoemd. De afbakening van het aandachtsgebied doet geen enkele uitspraak over het gebied. Het aandachtsgebied wordt afgebakend op basis van een aantal principes en op basis van terreinkennis. Bebouwde gebieden worden zo veel als mogelijk uit het aandachtsgebied gesneden.

⁵ Woon- en industriegebied inclusief de bestemmingen woonuitbreidingsgebied, uitbreidingsgebied industrie, gebied voor verblijfsrecreatie en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

De eigenlijke toetsing van een aandachtsgebied bestaat uit een uitgebreide en gedetailleerde analyse van zowel de planologische, beleidsmatige als juridische context enerzijds en een analyse van het watersysteem anderzijds. Het resultaat van de toetsing wordt samengevat in een conclusie. Op basis van deze conclusie worden suggesties naar een - eventueel gedifferentieerd - ontwikkelingsperspectief voor het betreffende gebied gedaan.

4.2.2 Toetsing aandachtsgebied

Met betrekking tot onderhavig RUP is de toetsing van het **aandachtsgebied 'Hof Te Eken'** van belang. Het aandachtsgebied bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deelgebied. Het noordelijk deelgebied omvat voornamelijk het woonuitbreidingsgebied Rubensveld. Het zuidelijk deelgebied behelst het onbebouwd woongebied ten oosten van de Klarstraat en omvat daarmee een belangrijk deel van het onderhavig RUP.

Conclusie

Uit de analyse van het zuidelijk deelgebied blijkt dat dit inderdaad een belangrijk gebied is voor het watersysteem, vooral dan voor waterconservering. Het ruimtelijk beleid is gericht op de ontwikkeling van dit binnengebied, maar laat mogelijkheden voor combinatie van zachte en harde functies.

Suggestie naar ontwikkelingsperspectief

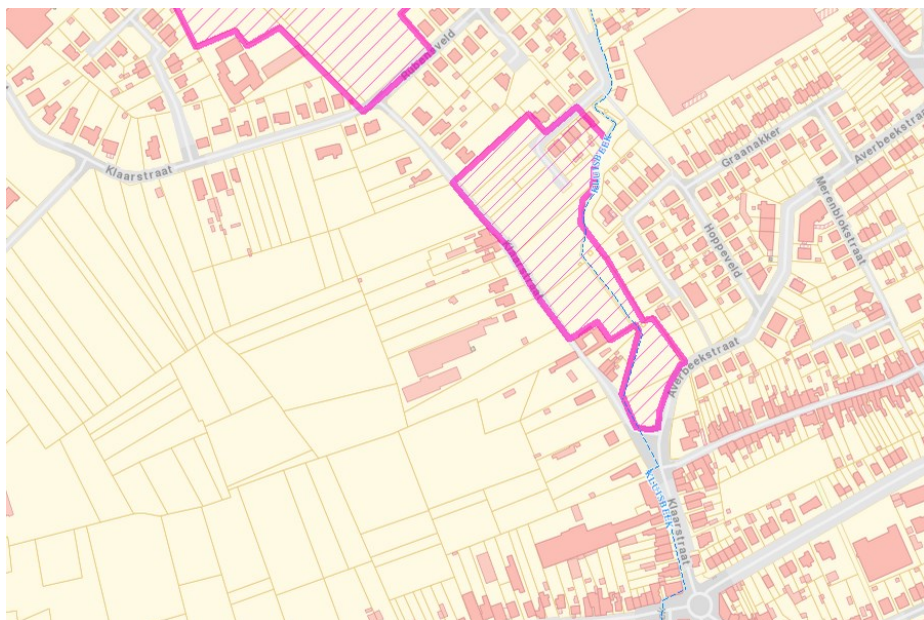
De ruimtelijke opties voor het zuidelijk deelgebied zijn om dit gebied verder te ontwikkelen. Er zijn echter mogelijkheden om toch ten minste delen van dit gebied open te houden wat, gelet op de analyse van het watersysteem, aan te raden is. Zo zou er een parkachtige structuur langs de Kluisbeek kunnen komen aansluitend op het reeds voorziene parkgebied in het RUP Binnengebied Manta. Dit zou gunstig zijn voor het watersysteem en bovendien een meerwaarde zijn voor de woonwijken in de omgeving. Het voorzien van voldoende open ruimtes is aan te raden gelet op de waterconserveringsfunctie van het gebied.

4.2.3 Vervolgtraject signaalgebieden

Om doorwerking van de toetsing van de aandachtsgebieden en de suggestie tot gewenst ontwikkelingsperspectief te garanderen, besliste de Vlaamse Regering om een vervolgtraject voor de signaalgebieden uit te werken.

Het onderhavig RUP omvat een groot gedeelte van het zuidelijk deel van het **signaalgebied 'Hof Te Eken'**, waarvoor op 24 januari 2014 door de Vlaamse Regering een vervolgtraject en beleidsopties werden goedgekeurd.

Signaalgebied 'Hof Te Eken' - zuidelijk deel (Bron: Geopunt Vlaanderen)



De Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) kreeg de opdracht dit vervolgtraject voor te bereiden. Per signaalgebied formuleert de CIW een voorstel tot verdere aanpak dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering. Een voorstel tot verdere aanpak maakt een keuze uit één van de onderstaande opties.

Optie A. Randvoorwaarden via watertoets

Als de ontwikkeling van het gebied compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel mits beperkte randvoorwaarden (bv. voor infiltratie of waterconservering), worden geen extra acties ondernomen. In dat geval volstaat de watertoets.

Optie B. Bijkomende maatregelen met behoud van de bestemming

Als de ontwikkeling van het gebied een negatief effect heeft op het watersysteem, maar er geen hoge overstromingskans is, blijft de huidige bestemming behouden. Er worden wel bijkomende maatregelen genomen in het kader van overstromingsvrij bouwen. Mogelijke instrumenten hiervoor zijn: erfdienstbaarheden, stedenbouwkundige voorschriften binnen een RUP en/of stedenbouwkundige verordeningen.

Optie C. Nieuwe functionele invulling van het gebied

Als de ontwikkeling van het gebied niet compatibel is met het waterbergend vermogen en bovendien een hoge overstromingskans inhoudt, wordt een nieuwe functionele invulling van het gebied naar voor geschoven. Instrumenten die hiervoor ingezet kunnen worden zijn: gebiedsgerichte aanpak via RUP, planologische ruil, herverkaveling uit kracht van wet gecombineerd met planologische ruil en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Uit de analyse van de overstromingsgevoeligheid van het gebied blijkt dat het signaalgebied Hof Te Eken gelegen is buiten de contouren van de gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten en van de kaart van recent overstroomde gebieden.

Voor de zone langs de Kluisbeek in het zuidelijk deelgebied van het signaalgebied wordt de **beleids optie C** vooropgesteld, wat betekent dat een nieuwe functionele invulling dient te worden gezocht.

In de startbeslissing voor het signaalgebied Hof Te Eken wordt gesteld dat deze nieuwe functionele invulling, meer bepaald een parkachtige structuur langs de Kluisbeek, dient ontwikkeld te worden aansluitend op het reeds voorziene parkgebied in het RUP Binnengebied Manta. Het onderhavige RUP vormt hier de uitvoering van.

Voor de rest van het signaalgebied wordt de **beleids optie A** vooropgesteld, wat betekent dat een ontwikkeling mogelijk is rekening houdende met de randvoorwaarden via de watertoets. Hierbij wordt verwezen naar de omzendbrief LNE/2013/1 betreffende richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden.

Deze omzendbrief stelt dat in de gevallen waar op basis van de inschatting van de overstromingskansen een bewarend beleid niet nodig geacht wordt, de watertoets het geschikte instrument vormt om de nodige randvoorwaarden vanuit het watersysteem op te leggen bij de ontwikkeling van het signaalgebied. Na afweging van de overstromingskansen vormen de principes over adaptief bouwen minimale voorwaarden om alsnog schadelijke effecten te vermijden:

- Het vloerpeil van de gebouwen moet voldoende hoog liggen om overstromingsveilig te zijn;
- Er mag geen ruimte voor water verloren gaan, noch in oppervlakte noch in volume;
- Er mogen geen ondergrondse kelders worden gebouwd;
- Er mogen geen ondergrondse stookolietanks worden aangelegd.

Deze voorwaarden kunnen gebieds- en projectspecifiek verfijnd worden in het wateradvies.

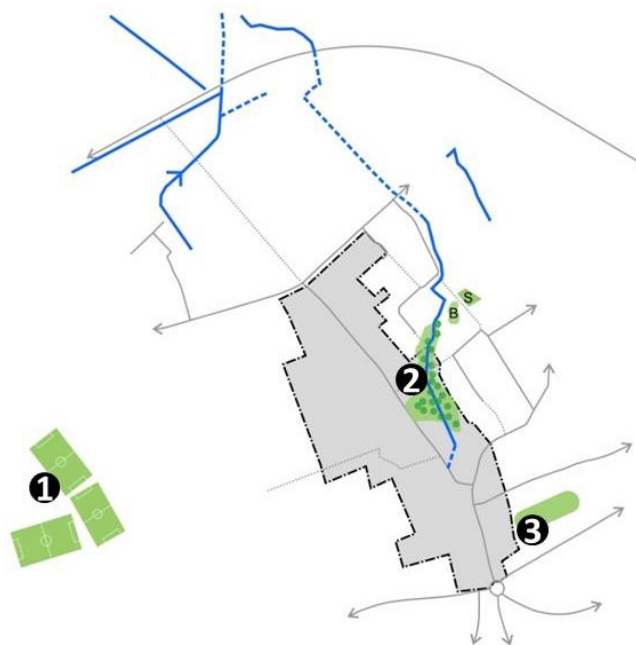
5 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Kaart 7: Topografische kaart

Kaart 8: Luchtfoto

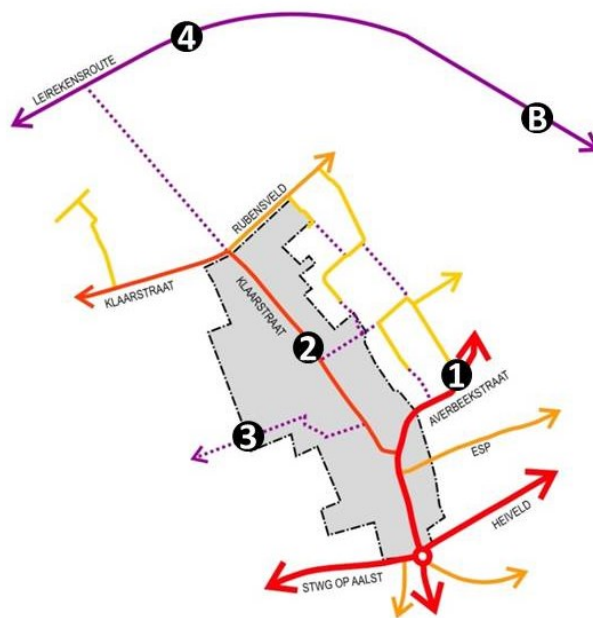
Kaart 9: Kadasterplan

5.1 Vaststelling



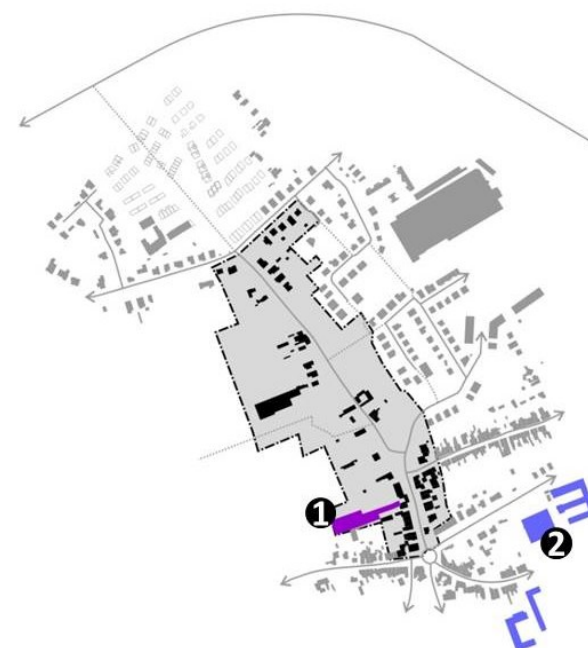
BLAUWGROEN NETWERK

- Kluisbeek loopt door het plangebied
- Groenzones:
 - 1) Voetbalvelden
 - 2) Groen langs de Kluisbeek
 - 3) Piste



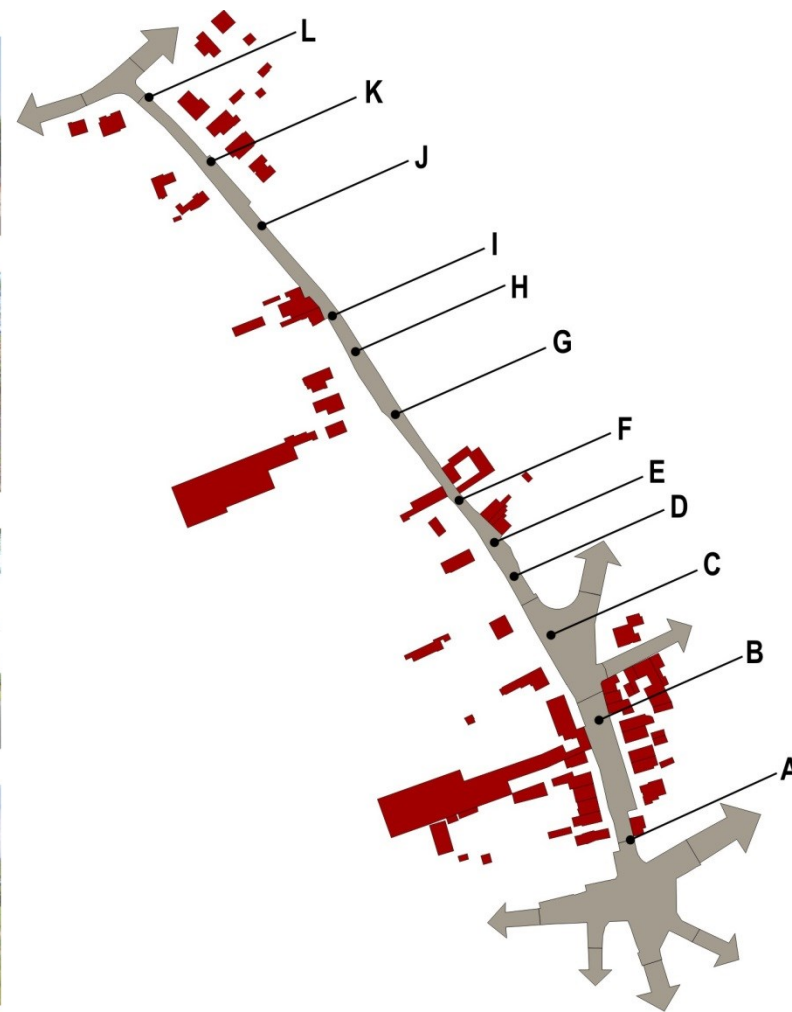
LIJNINFRASTRUCTUUR

- Wegenstructuur:
 - 1) Averbekstraat: lokale weg met fietspad
 - 2) Klaarstraat: lokale weg zonder fietspad
 - 3) Trage weg richting sportvelden
 - 4) Leirekensroute richting station Opwijk



BEBOUWING

- Dicht bij goed uitgerust centrum
 - 1) De Kobra (bedrijfsfunctie)
 - 2) Centrumfuncties (scholen, sporthal, ...)



5.2 Van vaststelling naar visie

BLAUW-GROEN NETWERK

De Kluisbeek wordt omringd door groen maar is niet toegankelijk voor het publiek. Er dient ruimte gemaakt te worden voor beleefbaar groen met aandacht voor vrijwaring van het waterbergend vermogen (cfr. signaalgebied 'Hof Te Eken').

LIJNINFRASTRUCTUUR

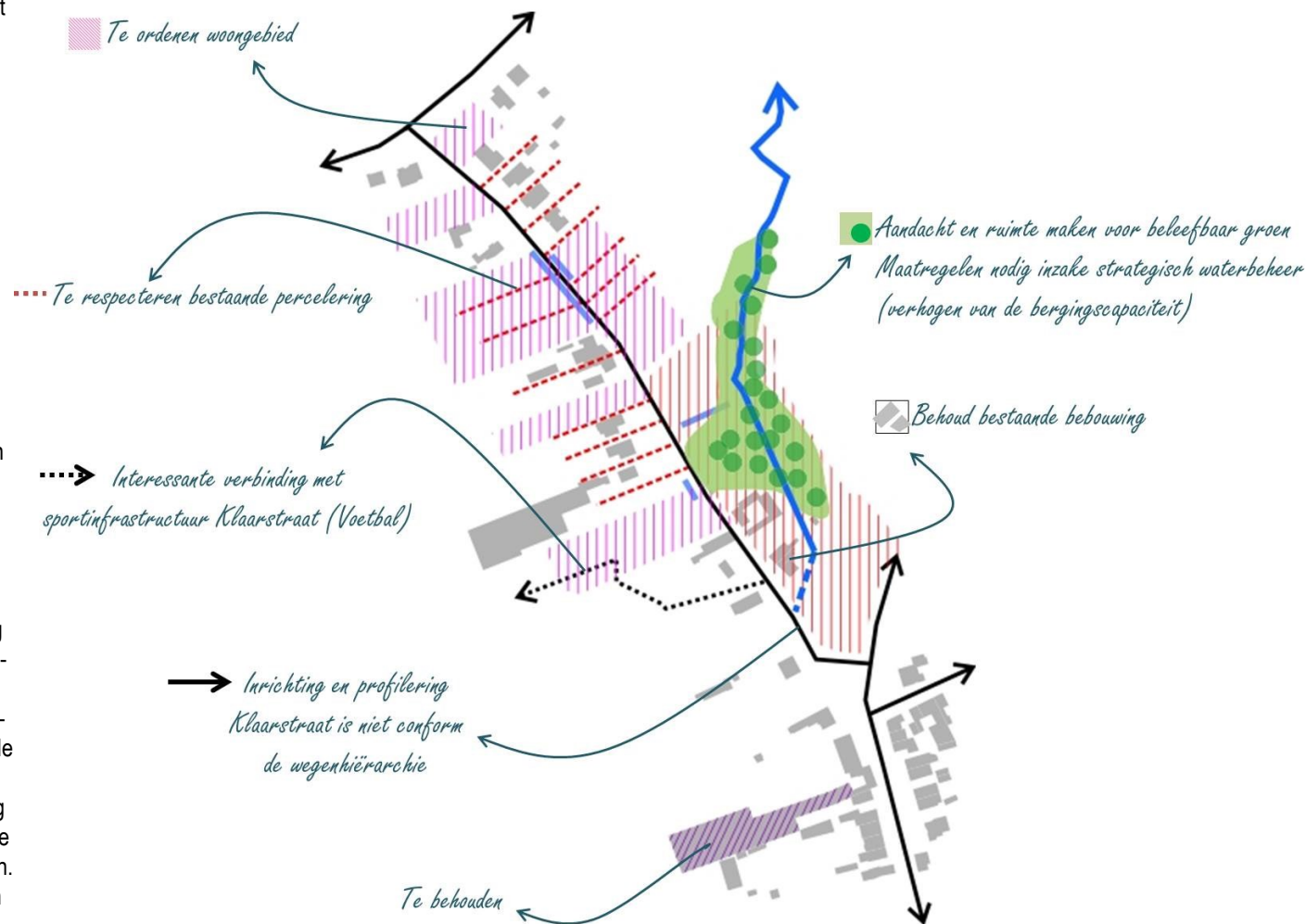
De Klarstraat is een lokale weg die de verbinding vormt tussen Leirekensroute en het centrum van Opwijk. Ze heeft echter geen aparte fietsbedding en is niet ingericht conform de functie die de weg vervult binnen het lokale functionele fietsroutenetwerk als binnen het bovenlokale recreatieve fietsroutenetwerk in combinatie met de functie als ontsluitingsweg van enkele woonwijken.

De kwaliteit van het openbaar domein vormt een belangrijk aspect van het RUP. Door het vastleggen van een nieuwe rooilijn dient ruimte te worden gecreëerd om het langzaam verkeer een veilige plek te geven binnen het openbaar domein van de Klarstraat.

BEBOUWING

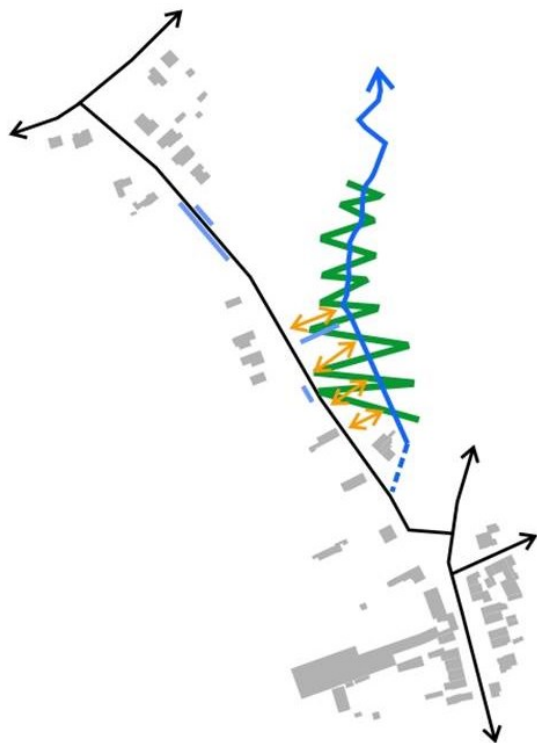
De bebouwing bestaat uit een ongeordende inrichting met bebouwing tot op de perceelgrens wat op bepaalde plaatsen problematisch is. Om de bebouwing te ordenen dient er een nieuwe bouwlijn te worden voorzien met respect voor de bestaande oriëntering van de percelen.

Binnen een zone ten oosten van de Klarstraat is nog een vrijliggend gedeelte woongebied gelegen dewelke op een oordeelkundige manier ontwikkeld kan worden. Nieuwe private of sociale woonontwikkelingen dienen in relatie te staan tot de te ontwikkelen parkachtige ruimte langs de Kluisbeek en dienen rekening te houden met het realiseren van langzame verkeersverbindingen naar de achterliggende woonzones.



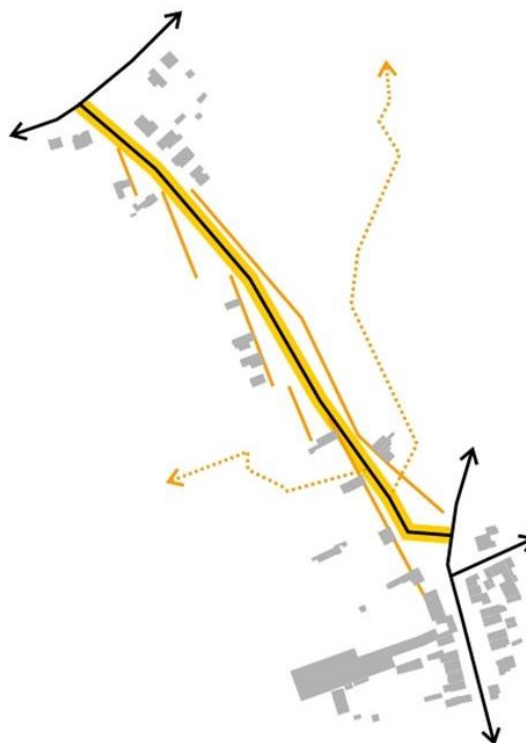
6 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1 Visie



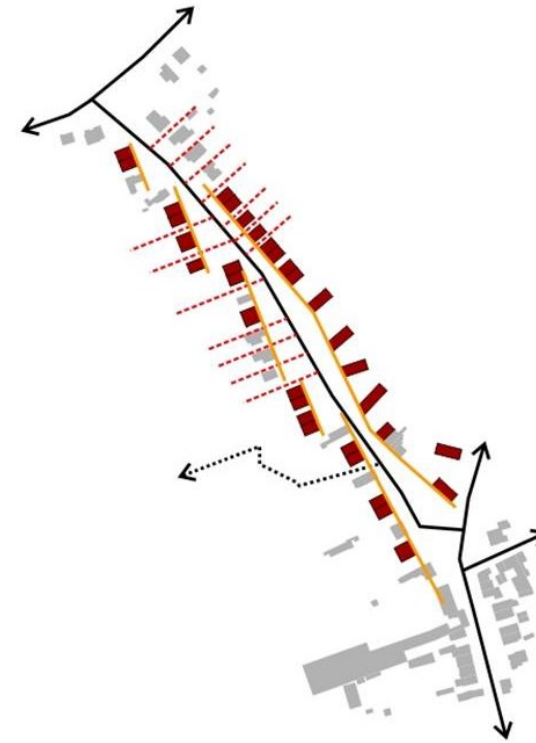
BLAUW-GROEN NETWERK

- Ontwikkelen van een parkachtige ruimte langs de Kluisbeek met bijhorend netwerk voor langzaam verkeer aansluitend op bestaande parkgebied
- Ruimte voorzien voor waterbergend vermogen
- Zichtrelaties bewaren naar de Kluisbeek



LIJNINFRASTRUCTUUR

- Vastleggen van de bouwlijn
- Vastleggen van de rooilijn
- Beleefbaar maken van het openbaar domein
- Ruimte creëren voor de zachte weggebruiker
- Netwerk van fiets- en wandelpaden langs de beekvallei



BEBOUWING

- Oordeelkundig verdichten
- Integreren van nieuwe woonvormen
- Afwerken van het woongebied rekening houdend met de overgang naar de open ruimte

6.2 Van visie naar vorm

Verankering en integratie van de onbebouwde ruimte

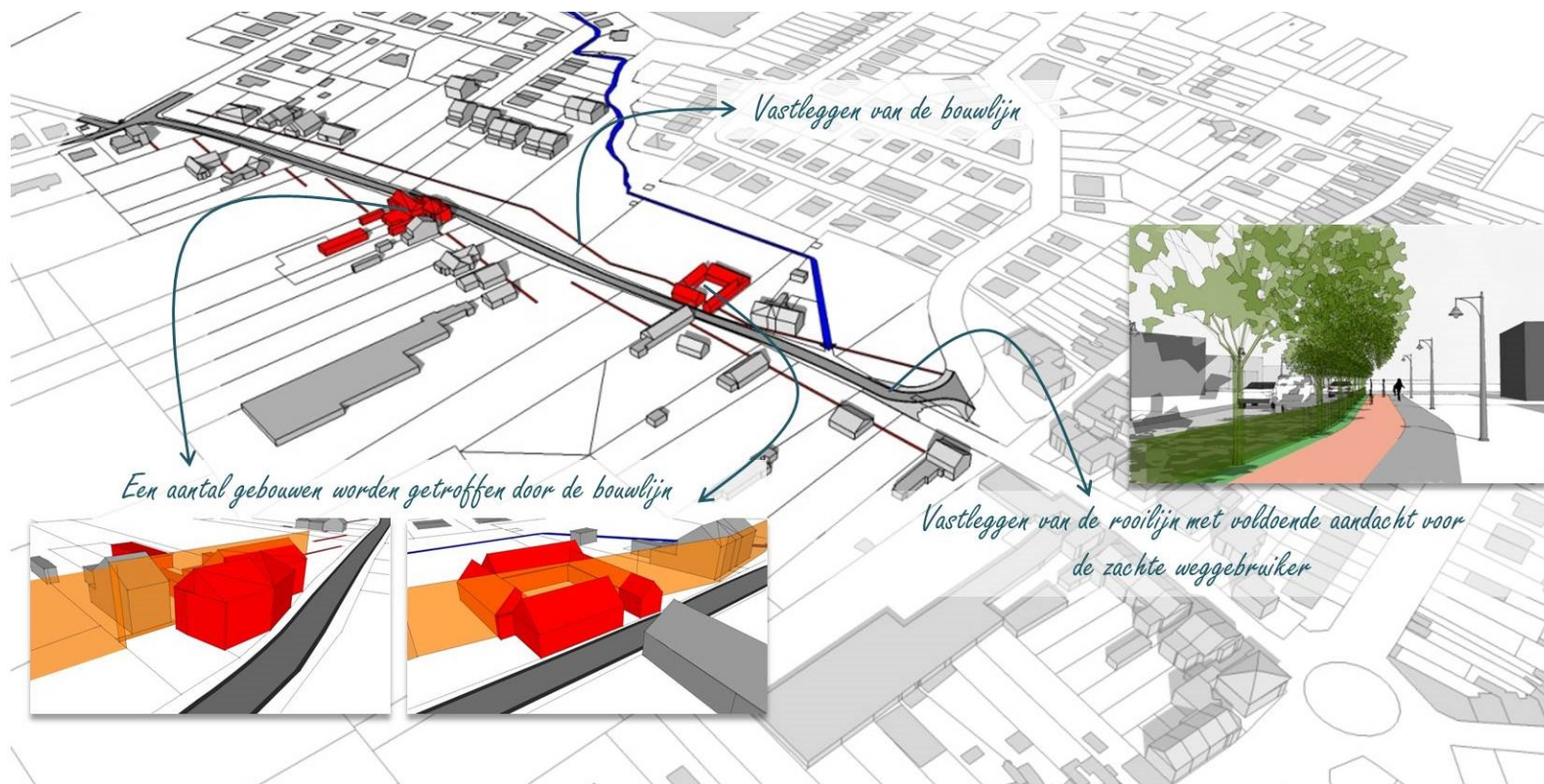
De **Kluisbeek** geldt zowel binnen als buiten het RUP als een ruimtelijk structurerend lineair element. Aangezien de natuurwaarde ervan op deze plaats beperkt is, wordt het structurerend karakter van de Kluisbeek hier eerder bepaald door de landschappelijke waarde en het **waterbergingsvermogen**. Deze structureerde rol van de beekvallei wordt versterkt door de integratie ervan in de bebouwde omgeving via het ontwikkelen van een **parkgebied** met fiets- en wandelpaden over en langs de Kluisbeek dat aansluit op het reeds voorziene parkgebied binnen het RUP Binnengebied Manta.



Optimalisatie van het openbaar domein met aandacht voor langzaam verkeer

De Klarstraat vormt een belangrijke schakel in de ontsluiting van de kern van Opwijk. In de toekomst wenst de gemeente een netwerk voor zachte weggebruikers te ontwikkelen vanaf de Leirekensroute en de omliggende woonwijken naar het centrum van Opwijk. Het **gedeelte van de Klarstraat tussen Rubensveld en Averbekstraat** wordt voorzien van een aangepast wegprofiel waarbij meer ruimte wordt gecreëerd voor de zachte weggebruiker. Vanaf de Klarstraat worden nieuwe kruisverbindingen voorzien of bestaande kruisverbindingen opgewaardeerd richting openruimte of richting het binnengebied Manta.

De **rooilijn** wordt op een dergelijke wijze vastgelegd dat geen gebouwen worden gehypothekeerd en dat nog een groot gedeelte van de in te nemen gronden kan verworven worden door middel van een gratis grondafstand bij ontwikkeling ervan. Het nieuwe wegprofiel heeft een minimale breedte van 12,00m. De **bouwlijn** wordt bepaald op basis van de meest recente woningen en met respect voor de bestaande oriëntering van de percelen. Door plaatselijke verspringen in de bouwlijn te voorzien ontstaat een interessante dialoog tussen het bebouwd weefsel en de onbebouwde ruimte van het privaat en publiek domein.



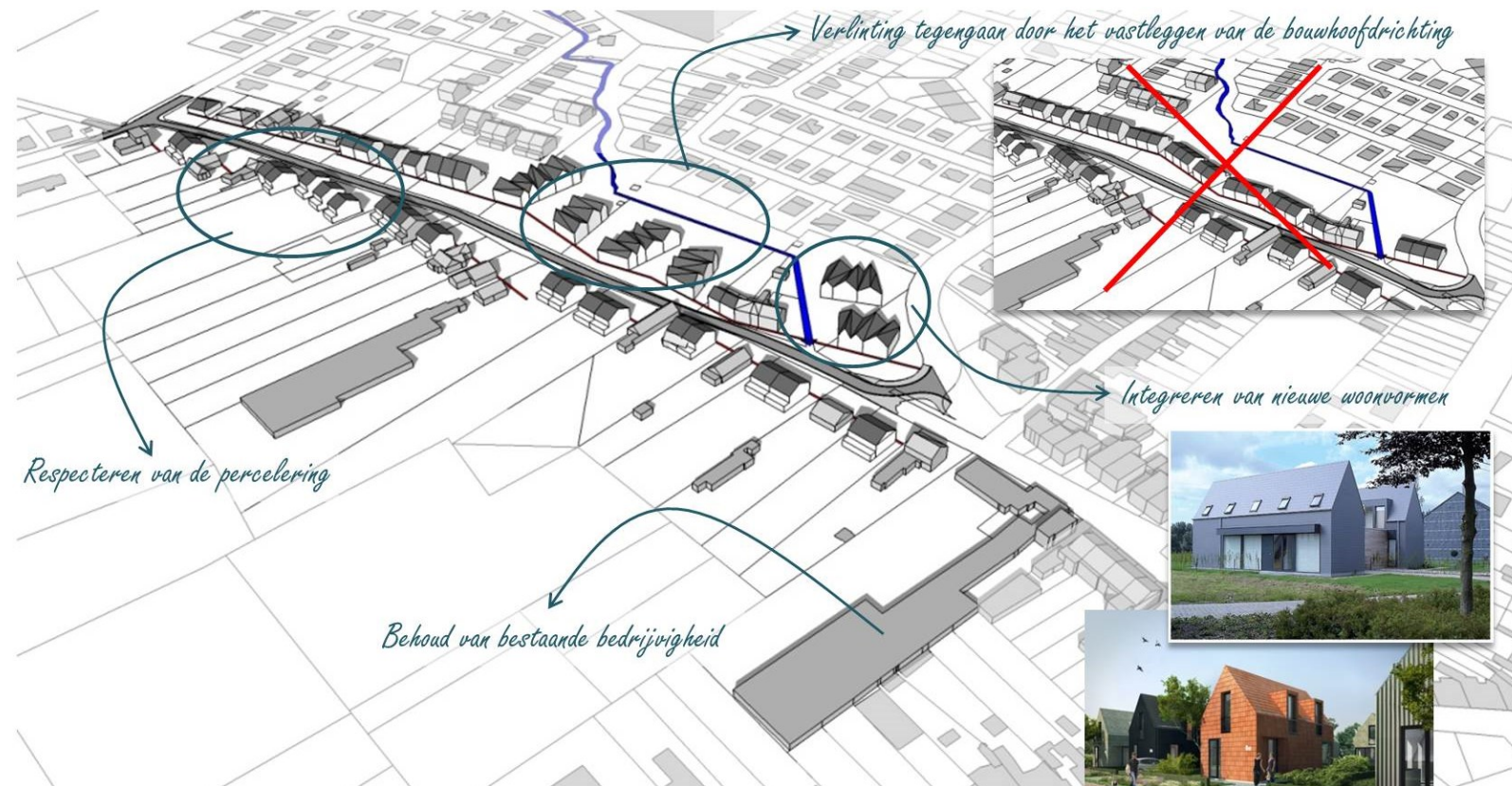
Een gedifferentieerd bebouwd weefsel in relatie tot de omgeving

Het RUP omvat het noordwestelijk gedeelte van de hoofdkern Opwijk. De hoofdkern wordt hier onder meer afgebakend door de bebouwing langsheen de Klarstraat. De visuele en functionele dialoog tussen de woonstraat en de achterliggende openruimte is een belangrijk aandachtspunt in de toekomstige afwerking van het woongebied langs deze kant van de Klarstraat. Een zuivere **verlintering** dient te worden **tegengestaan** door onder meer de inplanting van nieuwe woningen en met respect voor de bestaande oriëntering van de percelen.

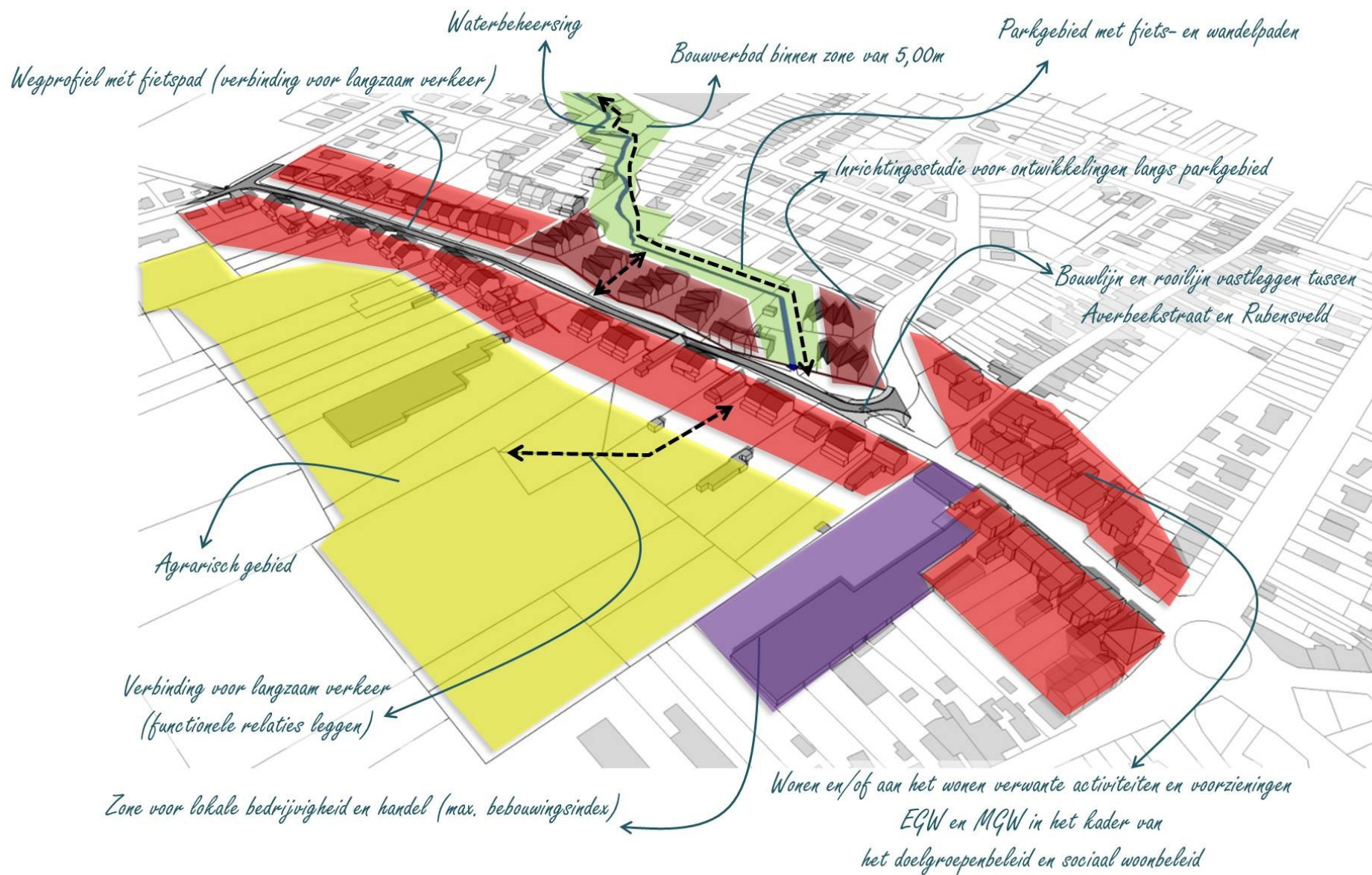
In de zone tussen de Klarstraat en de Kluisbeek wordt de ruimtelijke en **functionele relatie tussen de woonstraat en het achterliggend parkgebied** vorm gegeven door de wijze van inplanting van een compact bouwweefsel. Bij de afwerking van het woongebied wordt een woondichtheid gehanteerd die aansluit bij de dichtheid van de bestaande bebouwing in de Klarstraat. De focus ligt hier op **eengezinswoningen**.

Binnen het woongebied kunnen, op een doordachte manier, woonprojecten met een hogere woondichtheid gerealiseerd worden in functie van **specifieke doelgroepen en sociale huisvesting**.

In de zone tussen Heiveld en de Averbekstraat wordt het bestaande woonweefsel bestendig en wordt de **bestaande bedrijvigheid** op de site van De Kobra bestendig binnen de bestaande oppervlakte en op de huidige schaal.



6.3 Van vorm naar voorschriften



7 TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

7.1 Grafisch plan

Vanuit de visie en de gewenste ruimtelijke structuur worden volgende bestemmingscategorieën in het RUP gehanteerd:

- Hoofdbestemming(en):
 - Woongebied;
 - Zone voor lokale bedrijvigheid en handel;
 - Parkgebied;
 - Agrarisch gebied;
 - Zone voor wegenis;
- Bestemming(en) in overdruk:
 - Verbinding voor langzaam verkeer (indicatief).

Het grafisch plan geeft aan welke gronden tot welke bestemming behoren.

7.2 Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften

7.2.1 Hoofdbestemming(en)

Het **woongebied** behelst het gebied waarbinnen ruimte voor eengezinswoningen de hoofdbestemming vormt en meergezinswoningen kunnen geïntegreerd worden in het kader van het doelgroepenbeleid en het sociaal woonbeleid. Bij de verdere afwerking en inrichting van het woongebied vormt het behoud van de ruimtelijke samenhang van het gebied een belangrijk aandachtspunt om een kwaliteitsvol straatbeeld te verkrijgen. De overgang naar de openruimte en de relatie tot de Kluisbeek worden daarbij als randvoorwaarde ingeschreven.

De **zone voor lokale bedrijvigheid en handel** betreft het gebied voor de bestemming van de bestaande activiteiten van het bedrijf De Kobra en het gebied waarbinnen de ruimtelijke herstructurering (bedrijfsgebouwen, parkeer- en circulatiezone, ...) van het bedrijf kan plaatsvinden. Een zuivere commerciële activiteit zoals winkels of handelszaken wordt binnen deze zone niet toegelaten.

Het **parkgebied** behelst de gronden langs de Kluisbeek en wordt bestemd als een groene ruimte die kan ontwikkeld worden als een park in functie van de omliggende woonomgeving en die de beekvallei van de Kluisbeek beschermt tegen verdere bebouwing en ondersteunt in haar structurerende rol.

Het **agrarisch gebied** ten westen van de Klarstraat blijft bestemd voor beroepslandbouw en de verderzetting van de bestaande landbouwbedrijfsvoering.

De **zone voor wegenis** behelst de bestaande omliggende openbare wegenis van de Klarstraat, de Averbekstraat en Esp. Tussen de Averbekstraat en Rubensveld wordt voor de Klarstraat een rooilijn vastgelegd met een minimale breedte van 12,00m.

7.2.2 Bestemming(en) in overdruk

Met de indicatieve aanduiding van een **verbinding voor langzaam verkeer** wordt aangegeven dat er een fiets- en voetgangersverbinding dient gecreëerd te worden tussen de Klarstraat en de omliggende woonwijken in het binnengebied Manta (voetweg 61) en tussen de Klarstraat en het achterliggende landbouwgebied (voetweg 57). Deze verbinding maakt deel uit van te ontwikkelen netwerk aan openbare fiets- en wandelpaden in de ruimere omgeving.

7.3 Op te heffen voorschriften

Bij inwerkingtreding van voorliggend RUP worden de onderstaande voorschriften en bepalingen opgeheven:

- De algemene voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP;
- De voorschriften van het BPA Bunders voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP;
- De voorschriften van het RUP Wijziging van het aantal woonlagen in kernwoongebieden voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP;
- De voorschriften van de goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP.

7.4 Toetsing ten aanzien van het planologisch kader

Het voorliggende RUP behelst de uitwerking van de plannen en programma's van de van kracht of in opmaak zijnde structuurplannen (gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk). De relatie met de visie en de bepalingen van de verschillende beleidsniveaus wordt verduidelijkt door een toetsing van het voorliggende RUP ten aanzien van het planologisch kader (zie titel 3.1).

7.4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RUP streeft naar een gedifferentieerd woningaanbod en een voldoende woondichtheid bestaande uit eengezinswoningen, meergezinswoningen, sociale huisvesting en huisvesting voor senioren. De ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe economische activiteiten worden in dit RUP vastgelegd. Het RUP speelt tevens in op het aantrekkelijk maken van de woonomgeving en het verbeteren van de verkeersleefbaarheid.

7.4.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

De kern Opwijk is geselecteerd als een hoofddorp. Het RUP is in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven die voor een hoofddorp zijn vastgelegd. Zo wordt aandacht besteed aan de differentiatie van het woningaanbod en blijven de nieuwe woonontwikkelingen afgestemd op de omliggende omgeving.

Door de inrichting van een parkachtige structuur langsheen de Kluisbeek met de aanleg van fiets- en wandelpaden die in verbinding staan met de omliggende wegen wordt deze ecologische infrastructuur versterkt en wordt laagdynamische recreatie uitgebouwd.

Het RUP wordt afgestemd op de heraanleg van de Klarstraat, die een onderdeel vormt van het bovenlokaal recreatief fietsroutenetwerk.

7.4.3 Ruimtelijk Structuurplan Opwijk

Het RUP geeft uitvoering aan de bindende bepaling 24 van het GRS die stelt dat een RUP wordt opgemaakt voor het binnengebied Manta. Het RUP legt onder meer de inrichtingsprincipes vast voor de beekvallei van de Kluisbeek en voor nieuwe woonontwikkelingen.

Het GRS heeft een aantal beleidselementen vooropgesteld voor de hoofdkern Opwijk. Het RUP maakt de afwerking en gebiedsgerichte verdichting van het woonweefsel mogelijk en integreert de bestaande lokale bedrijvigheid binnen de woonomgeving. Tevens wordt transparantie nagestreefd van de bebouwde randen die grenzen aan de openruimte en wordt de kwaliteit van het openbaar domein verbeterd.

Het GRS stelt dat de hoofdkern moet ontwikkeld worden als een fietsvriendelijke omgeving. In het RUP wordt het wegprofiel van de Klarstraat aangepast met het oog op de aanleg van een gescheiden fietspad en worden doorheen het woongebied langzame verkeersverbindingen mogelijk gemaakt. Deze doelstelling kadert in het creëren van een fietsvriendelijk klimaat in de hoofdkern en vooral in de omgeving van de scholen en publieke voorzieningen.

Specifiek voor het binnengebied Manta worden in het GRS een aantal aandachtspunten opgeleid voor de inrichting van dit binnengebied. Het RUP vertaalt deze aandachtspunten naar de gewenste ruimtelijke structuur zoals het creëren van een parkachtige omgeving langs de Kluisbeek om de structurerende rol ervan te versterken. Op deze wijze bouwt het onderhavig RUP ook verder op het reeds voorziene parkgebied in het RUP Binnengebied Manta.

7.4.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande elementen wordt geconcludeerd dat de opties van de voorliggende aanvraag in overeenstemming en verenigbaar zijn met de bepalingen die in de verschillende ruimtelijke beleidsplannen zijn vastgelegd.

8 RUMTEBALANS

8.1 Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit RUP op de ruimteboekhouding uit het RSV is weergegeven in de volgende ruimtebalans.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen ⁽¹⁾	Toekomstige bestemmingen ⁽²⁾	Vershil
Wonen	7,46ha	6,20ha	-1,26ha
Bedrijvigheid	0,74ha	0,61ha	-0,13ha
Recreatie	0,02ha	-	-0,02ha
Landbouw	3,00ha	3,00ha	0,00ha
Bos	-	-	-
Reservaat en natuur	-	-	-
Overig groen	-	0,43ha	+0,43ha
Lijninfrastructuur	-	0,98ha	+0,98ha
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	-	-	-
Ontginning en waterwinning	-	-	-
Saldo	11,22ha	11,22ha	0,00ha

⁽¹⁾ in casu het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en het BPA Bunders (deel De Kobra)

⁽²⁾ in casu het voorliggende RUP Inrichting Klarstraat

8.2 Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn

Voorliggend RUP omvat een bestemmingswijziging van het gewestplan waarbij de gebiedscategorieën, waaronder de bestemmingen van de betrokken percelen ressorteren, veranderen en waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn. Een grafisch register en de legende van het register is weergegeven in de bijlagen.

Bestaande bestemmingscategorie	Nieuwe bestemmingscategorie	Regeling
Bedrijvigheid	Wonen	PLANBATEN
Recreatie	Wonen	PLANBATEN
Wonen	Groen	PLANSCHADE
Wonen	Bedrijvigheid	PLANSCHADE

Bijlage 1: Register van percelen waarvoor planschade, planbaten of compensatie kan verschuldigd zijn

9 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

9.1 Inleiding

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-m.e.r.-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen.

Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportage-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) doorlopen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een screeningsnota (verzoek tot raadpleging) op waarin wordt nagegaan of ten gevolge van een plan aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

9.2 Adviesronde

In het kader van de wettelijke verplichting werd voor dit RUP een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 29 april 2013 een adviesvraag geformuleerd aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Door de dienst Milieueffectrapportagebeheer werd een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld op 10 mei 2013. Dit betrof volgende instanties:

- Provincie Vlaams-Brabant - Directie infrastructuur - Dienst ruimtelijke ordening
Provincieplein 1, 3000 Leuven
- Ruimtelijke Vlaanderen Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 91, 3000 Leuven
- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 91, 3000 Leuven
- Departement Landbouw en Visserij - Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling
Diestsepoort 6 bus 101, 3000 Leuven
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
Koning Albert II-laan 20 bus 2, 1000 Brussel

- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie - Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen - Dienst Land en Bodembescherming
Koning Albert II-laan 20 bus 20, 1000 Brussel
- Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 75, 3000 Leuven
- Agentschap Wonen-Vlaanderen - Afdeling Wonen
Koning Albert II-laan 19 bus 40, 1210 Brussel
- Agentschap Ondernemen - Entiteit Ruimtelijke Economie
Koning Albert II-laan 35 bus 12, 1030 Brussel

Aan deze instanties werd op 5 juli 2013 gevraagd hun advies te verlenen op het verzoek tot raadpleging.

Het volledige onderzoek tot milieueffectrapportage zoals opgenomen in het verzoek tot raadpleging is weergegeven in de bijlagen.

Bijlage 2: Onderzoek tot milieueffectrapportage

9.3 Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer

Op basis van de ontvangen adviezen werd op 2 september 2013 een definitief screeningsdossier verzonden aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer.

Op 5 september 2013 verstuurde de dienst Milieueffectrapportagebeheer haar beslissing waarin werd gesteld dat **het voorgenoemde plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**

Een afschrift van de beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer is toegevoegd aan de bijlagen.

Bijlage 3: Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer

02
KAARTENBUNDEL



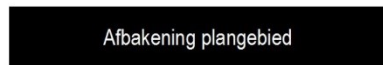
Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Inrichting Klarstraat
Gemeente Opwijk

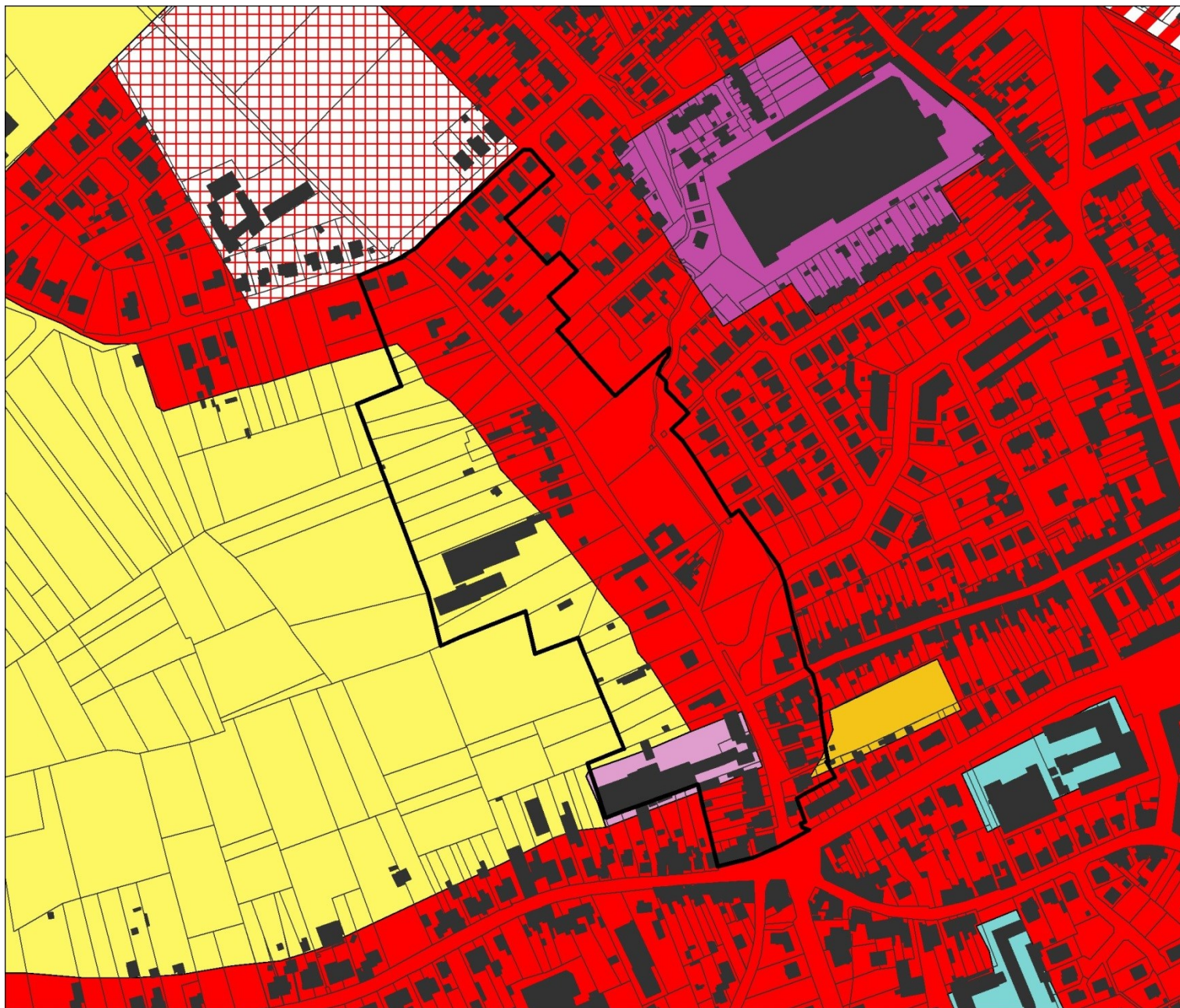
Opdrachtgever: Gemeente Opwijk

Kaart 1

 Afbakening plangebied

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
- Gewestplan:
-  Woongebied
-  Recreatiegebied
-  Agrarisch gebied
-  Zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's

RUP Inrichting Klaarstraat
Gemeente Opwijk

Oprachtgever: Gemeente Opwijk

Kaart 2





Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Percelen binnen een verkaveling

RUP Inrichting Klarstraat
Gemeente Opwijk

Opdrachtgever: Gemeente Opwijk

Kaart 3



Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Bestaande voetwegen
-  Gewijzigde voetwegen

RUP Inrichting Klarstraat
Gemeente Opwijk

Oprachtgever: Gemeente Opwijk

Kaart 4




Atlas der Buurtwegen

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Effectief overstromingsgevoelige gebieden
-  Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

RUP Inrichting Klarstraat
Gemeente Opwijk

Oprachtgever: Gemeente Opwijk

Kaart 5

Overstromingsgevoelige gebieden (2014)

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (type 1)
-  Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (type 2)

RUP Inrichting Klarstraat
Gemeente Opwijk

Oprachtgever: Gemeente Opwijk

Kaart 6

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Schaal 1:5.000






Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Inrichting Klarstraat
Gemeente Opwijk

Opdrachtgever: Gemeente Opwijk

Kaart 7

 Topografische kaart

Schaal 1:5.000





Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Inrichting Klaarstraat
Gemeente Opwijk

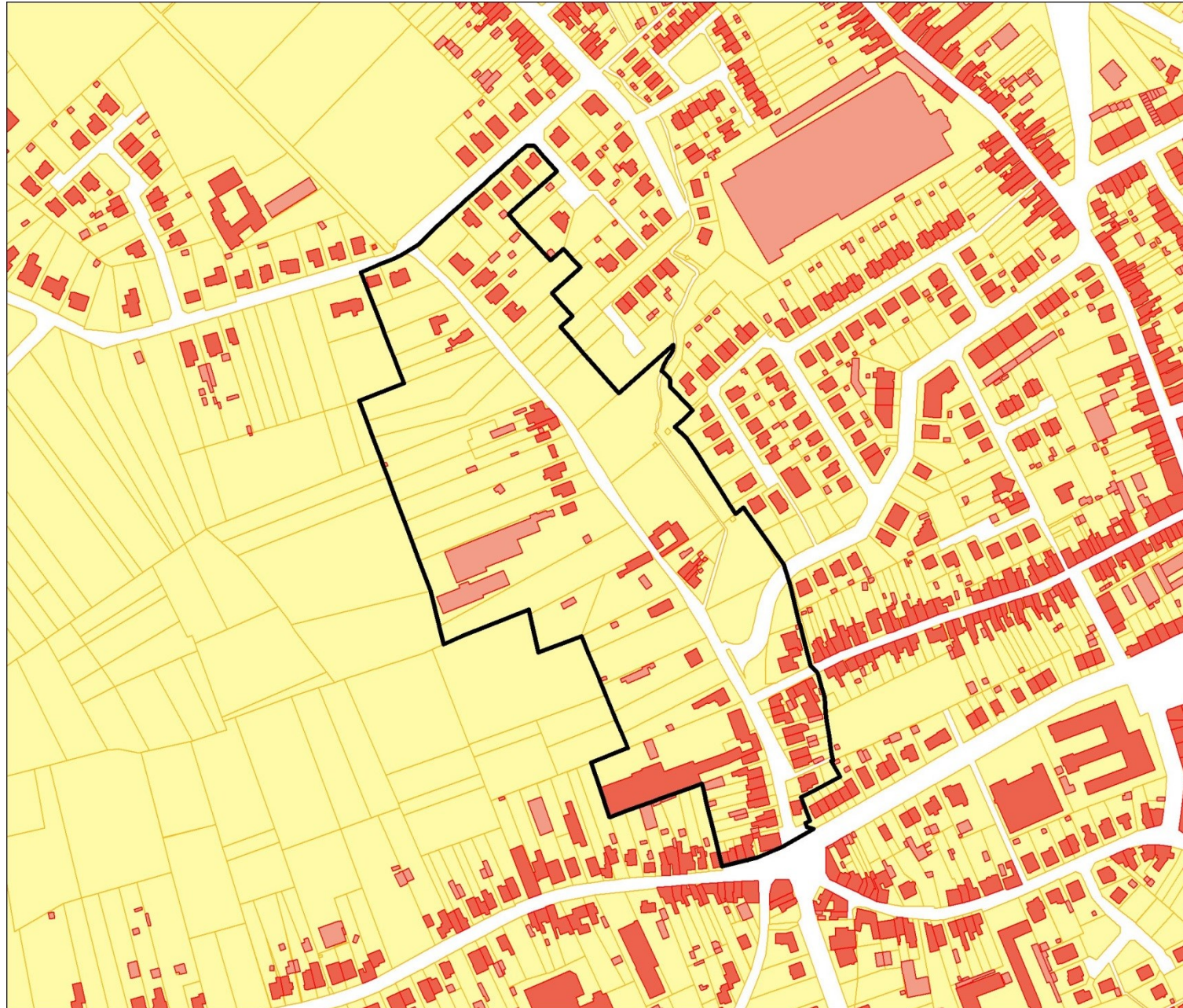
Oprachtgever: Gemeente Opwijk

Kaart 8

 Luchtfoto

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Hoofdgebouwen
-  Bijgebouwen
-  Percelen

RUP Inrichting Klarstraat
Gemeente Opwijk

Opdrachtgever: Gemeente Opwijk

Kaart 9

Kadasterplan

Schaal 1:5.000



03

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Inhoud

ARTIKEL 0 Algemene voorschriften	61
0.1 Bestaande gebouwen en constructies	62
0.2 Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen	62
0.3 Goedgekeurde verkavelingsvergunningen	62
0.4 Integraal waterbeheer	63
ARTIKEL 1 Woongebied.....	65
1.1 Bestemming	66
1.2 Inrichting	66
1.3 Duurzaamheid en kwaliteit	70
1.4 Inrichtingsstudie	70
1.5 Bestaande landbouwbedrijven	71
ARTIKEL 2 Zone voor lokale bedrijvigheid en handel	73
2.1 Bestemming	74
2.2 Inrichting	74
2.3 Externe veiligheidsrisico's	77
ARTIKEL 3 Parkgebied.....	79
3.1 Bestemming	80
3.2 Inrichting	80
3.3 Waterbeheersing	82
3.4 Inrichtingsstudie	82
3.5 Beheer	83
ARTIKEL 4 Agrarisch gebied.....	85
4.1 Bestemming	86
4.2 Inrichting	86

ARTIKEL 5	Zone voor wegenis	87
5.1	Bestemming	88
5.2	Inrichting	88
5.3	Beheer	88
ARTIKEL 6	Verbinding voor langzaam verkeer	89
6.1	Bestemming	90
6.2	Inrichting	90
6.3	Beheer	90

ARTIKEL 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1 Bestaande gebouwen en constructies

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen en constructies kunnen behouden blijven en verbouwd worden. Bij uitbreiding of herbouw dienen ze zich te richten naar de voorschriften van het onderhavig RUP.	<p><i>Met hoofdzakelijk vergund wordt bedoeld: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:</i></p> <p><i>a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;</i></p> <p><i>b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</i></p> <p><i>Onder bestaande gebouwen en constructies worden zowel de hoofd- als bijgebouwen begrepen.</i></p>

0.2 Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en mits ze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.	<p><i>Onder gebouwen en constructies van openbaar nut worden onder meer straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, openbare elektriciteitscabines, zendmasten voor hulpdiensten, openbare rioeringen en andere ondergrondse constructies begrepen.</i></p>

0.3 Goedgekeurde verkavelingsvergunningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De bestaande, goedgekeurde niet-vervallen verkavelingsvergunningen binnen het plangebied worden met de inwerkingtreding van het RUP opgeheven.	<p><i>Deze bepaling geldt voor percelen of de delen van de percelen die gelegen zijn binnen onderhavig RUP.</i></p>

0.4 Integraal waterbeheer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie en de kwaliteit van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn in alle bestemmingszones werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Toelichting

Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.



ARTIKEL 1 WOONGEBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'*

1.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinschalige lokale commerciële activiteiten, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen.</p>	<p><i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i></p> <p><i>De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...;</i>- <i>kleinschalige commerciële activiteiten: krantenwinkels, bakkers, buurtwinkels, ...;</i>- <i>kantoren en diensten: bankkantoren, vrije beroepen, ...;</i>- <i>openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: gemeentelijke diensten, busstations, parkeerplaatsen, ...;</i>- <i>socio-culturele voorzieningen: gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes,</i>

1.2 Inrichting

1.2.1 Algemene inrichtingsprincipes

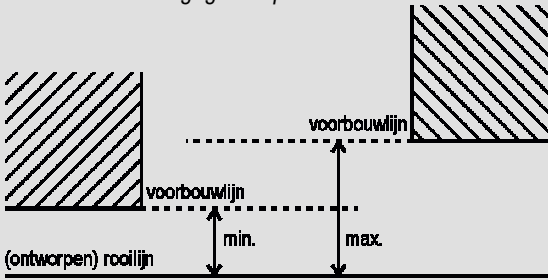
Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Ten aanzien van de globale bestemmingszone wordt een inrichting beoogd waarbij een samenhangende en kwalitatieve woonzone wordt gerealiseerd.</p> <p>Waar deze bestemmingszone grenst aan de bestemmingszone parkgebied (artikel 3) dient de nodige aandacht besteed te worden aan de visuele en functionele relatie met het voorziene parkgebied langs de Kluisbeek. Hierdoor kan worden afgeweken van het traditionele voortuin-zijtuin-achtertuin principe. De perceelsoriëntering kan daarbij evenwijdig met de Klarstraat worden voorzien. Dit wordt enkel toegestaan in het kader van een globaal woonproject.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daartoe wordt in een vergunningsaanvraag ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none">- de relatie met de in de omgeving aanwezige en/of geplande functies;- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;	<p><i>Het bestaande woongebied langs de Klarstraat wordt bestemd en kan verder ontwikkeld worden.</i></p> <p><i>Bij de ontwikkeling van het woongebied dat grenst aan het parkgebied langs de Kluisbeek is de relatie met het achterliggende gebied een belangrijk aandachtspunt. Dit veronderstelt een gebiedsgerichte, specifieke dichtheid en typologie die aansluiten bij het bestaand bebouwd weefsel, maar de zichtrelatie tot het achterliggende parkgebied maximaal vrijwaren. In het kader van een globaal woonproject zoals groepswooningbouw of een verkaveling kan dit gerealiseerd worden door een specifieke inplanting van de woningen ten aanzien van de Klarstraat (zie toelichtingsnota).</i></p> <p><i>Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken</i></p>

- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de invloed op het waterbergend vermogen van het gebied;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- de bestaande of gewenste woondichtheid;
- de inpassing in de omgeving.

met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld.

Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.

1.2.2 Bebouwing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie</p> <p>In de onderhavige bestemmingszone worden eengezinswoningen voorzien. Hiervan kan afgeweken worden indien het woningbouw betreft in relatie tot het sociaal woonbeleid en/of het doelgroepenbeleid, voor zover dit de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van de omgeving in kwestie niet in het gedrang brengt.</p> <p>De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen harmonieus te worden geïntegreerd in of aan de bestaande en/of geplande gebouwen en dienen qua vorm en schaal (oppervlakte) verenigbaar te zijn met de aanwezige en/of geplande functies. Ze mogen tevens geen hinder veroorzaken voor het woonkarakter.</p>	<p><i>Binnen deze bestemmingszone ligt de focus op eengezinswoningen, maar op een doordachte manier kunnen woonprojecten met een hogere woondichtheid (meergezinswoningen) gerealiseerd worden in functie van specifieke doelgroepen en sociale huisvesting.</i></p>
<p>Inplanting</p> <p>Voor de onderhavige bestemmingszone gelegen tussen de Averbekstraat en Rubensveld wordt een bouwlijn vastgelegd zoals aangeduid op het grafisch plan en het rooilijnplan.</p> <p>Voor de overige delen van de bestemmingszone dienen gebouwen zodanig te worden ingeplant dat steeds een bouwvrije zone wordt behouden tussen de (ontworpen) rooilijn en de bouwlijn die minimaal gelijk is aan de kleinst aanpalende bouwvrije zone en maximaal gelijk is aan de grootst aanpalende bouwvrije zone.</p> <p>De bouwdiepte bedraagt maximaal 17,00m op het gelijkvloers en maximaal 12,00m op verdieping. Indien de bouwdiepte 13,00m of minder bedraagt wordt er geen onderscheid gemaakt tussen de bouwdiepte op het gelijkvloers en deze op de verdieping.</p>	<p><i>Deze bouwlijn wordt bepaald op basis van de meest recente woningen en met respect voor de bestaande oriëntering van de percelen. Door plaatselijke verspringingen in de bouwlijn te voorzien ontstaat een interessante dialoog tussen het bebouwd weefsel en de onbebouwde ruimte van het privaat en publiek domein.</i></p> <p><i>De bouwlijn betreft de voorste lijn van de bouwzone of voorbouwlijn van het hoofdgebouw. De inplanting van de gebouwen wordt als volgt geïnterpreteerd:</i></p> 

Gabarit

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,40m en de nokhoogte bedraagt maximaal 10,50m.

De gebouwen kunnen uitgevoerd worden met een plat of een hellend dak. Bij een hellend dak bedraagt de hellingsgraad maximaal 45°. In geval van een hellend dak mag de nok niet afgeplat worden.

Bij gekoppelde woningen dient de kroonlijsthoogte en de dakvorm een architectonisch samenhangend geheel te vormen. Het gabarit van nieuw op te richten woningen heeft voorrang op aanpalende oudere gebouwen die het bovengenoemde gabarit niet volgen.

Bouwlagen en woonlagen

Het aantal bouwlagen is beperkt tot maximaal 2.

Bij gebruik van een hellend dak kan het dakvolume als derde bouwlaag worden ingericht.

Bij gebruik van een plat dak kan een dakvolume als derde bouwlaag worden voorzien op voorwaarde dat dit volume maximaal het theoretisch volume bedraagt dat wordt gevormd door een hoek van maximaal 45° aan de snijpunten van de dakrand met de voor- en achtergevel. Dit dakvolume moet duidelijk herkenbaar zijn als dakvolume.

Het aantal woonlagen is beperkt tot maximaal 2.

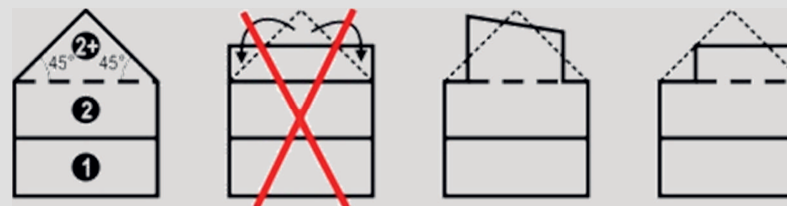
Verschijningsvorm

De gebouwen en constructies moeten opgetrokken worden in materialen die constructief, esthetisch en duurzaam verantwoord zijn, zowel voor het gebouw als voor de omgeving. Bij het gebruik van verschillende materialen moeten deze een esthetisch geheel vormen. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande gevels, muren of delen van hoofdgebouwen moeten als gevels worden afgewerkt voor wat de keuze van materiaal betreft.

Alle daken dienen te worden voorzien van een bedekking uit duurzame materialen. De aanleg van groendaken is toegelaten.

Het principe van de bouwlagen dient als volgt te worden geïnterpreteerd:



Een woonlaag is een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (enkel residentiële functie). Een bouwlaag die hoofdzakelijk bestemd is voor andere functies alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning of ruimten die voor occasioneel gebruik zijn ingericht zoals zolders of technische ruimten, worden niet aanzien als een woonlaag.

1.2.3 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie</p> <p>De onbebouwde ruimte van de onderhavige bestemmingszone dient ingericht te worden als een strikt privaat gedeelte.</p> <p>Waar deze bestemmingszone grenst aan de bestemmingszone parkgebied (artikel 3) kan de onbebouwde ruimte tevens ingericht worden als een (semi)publiek gedeelte. Dit wordt enkel toegestaan in het kader van een globaal woonproject.</p>	<p><i>Het privaat gedeelte kan bestaan uit terrassen, tuinen en dergelijke.</i></p> <p><i>Het (semi)publiek gedeelte kan bestaan uit openbare wegenis, gemeenschappelijke (erf)toegangen, voetgangersverbindingen, (gras)pleinen, aanplantingen, parkeerplaatsen en dergelijke. De aanleg van openbare wegenis en/of publiek groen is verantwoord bij een specifieke inplanting van de woningen ten aanzien van de Klarstraat (zie toelichtingsnota). Een dergelijke inplanting kan enkel worden gerealiseerd in het kader van een globaal woonproject zoals groeps-woningbouw of een verkaveling.</i></p>
<p>Verharding en groen</p> <p>Het aanleggen van noodzakelijke verhardingen ten behoeve van de geplande of gerealiseerde functies of activiteiten is toegelaten.</p> <p>De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als groene ruimte en moet met (streekeigen) groenelementen worden aangelegd.</p>	<p><i>Onder noodzakelijke verhardingen worden zowel verhardingen in functie van het privaat als het (semi)publiek gedeelte begrepen.</i></p> <p><i>Onder groene ruimte wordt zowel de groene ruimte in functie van het privaat als het (semi)publiek gedeelte begrepen. Groenelementen omvatten onder meer grasperken, plantvakken, hagen, bomen en dergelijke.</i></p>
<p>Parkeervoorzieningen</p> <p>In functie van de toegelaten functies en activiteiten binnen de onderhavige bestemmingszone dienen binnen het privaat en het (semi)publiek gedeelte voldoende parkeermogelijkheden voor personenwagens te worden voorzien om de gemiddelde parkeerdruk op te vangen.</p>	
<p>Inrichtingselementen</p> <p>Binnen het (semi)publiek gedeelte is het plaatsen van kleinschalige infrastructuur ten behoeve van de geplande functies en activiteiten toegelaten.</p> <p>Losstaande bijgebouwen binnen het privaat gedeelte kunnen opgetrokken worden in hout, glas of in andere materialen gelijkaardig aan deze van het hoofdgebouw op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. De materiaalkeuze en vormgeving dienen passend te zijn bij het groene karakter van de tuin en zo onopvallend mogelijk. De dakvorm is vrij. In geval van plaatsing van twee gekoppelde constructies op de eigendomsgrens moet de kroonlijst van beide gebouwen dezelfde zijn.</p>	<p><i>Onder kleinschalige infrastructuur worden onder meer fietsenstallingen, informatieborden, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken en dergelijke begrepen.</i></p> <p><i>Onder bijgebouwen worden onder meer garages, tuinbergingen, serres, poolhouses en dergelijke begrepen.</i></p>

Afsluitingen

Binnen onderhavige zone zijn alle esthetisch verantwoorde afsluitingen toegelaten. De afsluitingen dienen, indien niet bestaande uit levende hagen, opgetrokken te worden in duurzame, kwalitatieve, esthetisch verantwoorde en eigentijdse materialen.

De afsluitingen dienen het straatbeeld en/of de aanpalende openruimtes op een positieve wijze te ondersteunen en versterken.

1.3 Duurzaamheid en kwaliteit

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Volgende aspecten worden vooropgesteld in het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied:

- flexibiliteit en variatie in de realisatie van de woningen op vlak van doelgroepen, oppervlakte, volume, gabarit en architectuur;
- groen als uitgangspunt voor de inrichting van het (semi)publiek gedeelte in functie van een aangename leefomgeving
- water als uitgangspunt voor de inrichting van het (semi)publiek gedeelte in functie van het tegengaan van versnelde afvoer van hemelwater;
- een voldoende hoog vloerpeil voor gebouwen om eventuele waterschade te voorkomen;
- zuinig energieverbruik door middel van een optimale oriëntatie van de woningen en de implementatie van duurzame energie (zonnepanelen, windmolens op maat van de omgeving, groendaken, ...);
- zuinig ruimtegebruik en een doordachte fasering in de ontwikkeling onbebouwde gronden.

Toelichting

1.4 Inrichtingsstudie

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Waar de onderhavige bestemmingszone grenst aan de bestemmingszone parkgebied (artikel 3) dient een inrichtingsstudie gevoegd te worden bij een aanvraag tot het bekomen van:

- een verkavelingsvergunning voor een project vanaf 0,5ha of een project vanaf 10 loten bestemd voor woningbouw;
- een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswooningbouwproject vanaf 10 wooneenheden.

Toelichting

Bij de ontwikkeling van het woongebied dat grenst aan het parkgebied langs de Kluisbeek is het wenselijk dat aanvragen voor verkavelingen of andere globale woonprojecten die de ontwikkeling van het woongebied beïnvloeden worden gekaderd binnen de globale ruimtelijke visie van het gebied. Projecten voor een deel van dit gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het woongebied en het omliggende gebied niet hypothekeren. Daarom wordt een inrichtingsstudie gevraagd bij verkavelingsprojecten of groepswooningbouwprojecten van een bepaalde omvang. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten op het gehele gebied.

De inrichtingsstudie geeft minstens aan hoe wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden voor de inrichting op vlak van:

- bebouwing;
- verharding;
- groen en landschap;
- waterhuishouding en waterbergend vermogen;
- parkeren;
- ontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer;
- duurzaamheid en kwaliteit.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.

1.5 Bestaande landbouwbedrijven

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de woonbestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en constructies.

Toelichting

Het betreft een overgangsmaatregel voor landbouw met bedrijfsgebouw(en) in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw,
Bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.



ARTIKEL 2 **ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID EN HANDEL**

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Bedrijvigheid'*

2.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Deze zone is bestemd voor de vestiging van één lokaal bedrijf met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none">- ambachtelijke en industriële bedrijvigheid;- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;- alle andere activiteiten verweefbaar met wonen. <p>Deze activiteiten zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale geluids- of reukhinder veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid ter zake nu en in de toekomst worden opgelegd.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- productie van energie;- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;- agrarische productie;- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;- verwerking en bewerking van mest of slib;- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.	<p><i>Het bedrijfsterrein is bedoeld voor de bestemming en verdere ontwikkeling van de bestaande bedrijvigheid op het terrein gelegen aan de Klarstraat. Onder bestaande bedrijvigheid worden bedrijfsactiviteiten verstaan in gelijkaardige vorm, met inbegrip van de normale technologische evolutie van activiteiten. De omstandigheid dat een bedrijf verandert van eigenaar, van privaatrechtelijke vorm of van naam kan op zich niet beschouwd worden als een stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</i></p> <p><i>Activiteiten die een uitgesproken geluids- of reukhinder veroorzaken zijn niet gewenst.</i></p> <p><i>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.</i></p> <p><i>Met kleinhandel wordt een zuivere commerciële activiteit bedoeld zoals (baan)winkels of handelszaken.</i></p>

2.2 Inrichting

2.2.1 Algemene inrichtingsprincipes

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daartoe wordt in een vergunningsaanvraag minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none">- het optimaal gebruiken van het bedrijfsterrein, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;- een kwaliteitsvolle en duurzame aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen;- de relatie met de in de omgeving aanwezige en/of geplande functies;- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;- de maatregelen inzake waterhuishouding;- de maatregelen inzake milieu en veiligheid;- de inpassing in de omgeving.	<p><i>Het optimaal gebruiken van het bedrijfsterrein veronderstelt een zuinig en compact ruimtegebruik dat kan worden gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de activiteiten dit toelaten en het uitbreiden van gebouwen aansluitend op bestaande gebouwen.</i></p> <p><i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</i></p>

Het inrichten van huisvesting voor het bewakingspersoneel is toegelaten, voor zover deze huisvesting fysisch geïntegreerd is binnen de bedrijfsgebouwen en voor zover deze huisvesting beperkt wordt tot een vloeroppervlakte van maximaal 200m². Er wordt maximaal één inrichting toegestaan.

In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen.

2.2.2 Bebouwing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie</p> <p>In de onderhavige bestemmingszone wordt gestreefd naar een maximale bundeling van bedrijfsgebouwen op de bedrijfssite.</p>	<p><i>Deze bepaling kadert in het streven naar zuinig ruimtegebruik.</i></p>
<p>Bebouwingsindex</p> <p>De bebouwingsindex bedraagt maximaal 50%.</p>	<p><i>De bebouwingsindex geeft de verhouding weer van het geheel van de bebouwde en overdekte oppervlakte tot de totale oppervlakte van de onderhavige bestemmingszone. De bebouwde oppervlakte is het geheel van alle gelijkvloerse ruimtes op het terrein. De maximale bebouwde en overdekte oppervlakte wordt als volgt berekend:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- totale oppervlakte overdrukzone = ca. 7.080m²;</i> <i>- maximale bebouwingsindex = 50%;</i> <i>- maximale bebouwde oppervlakte = ca. 3.540m².</i> <p><i>De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt circa 2.830m². Bij een bebouwingsindex van 50% kan er dus nog maximaal circa 710m² worden bijgebouwd.</i></p>
<p>Gabarit</p> <p>De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen, gemeten vanaf het maaiveld, bedraagt maximaal 8,00m.</p>	
<p>Verschijningsvorm</p> <p>De gebouwen en constructies moeten opgetrokken worden in materialen die constructief, esthetisch en duurzaam verantwoord zijn, zowel voor het gebouw als voor de omgeving. Bij het gebruik van verschillende materialen moeten deze een esthetisch geheel vormen. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden.</p> <p>Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande gevels, muren of delen van hoofdgebouwen moeten als gevels worden afgewerkt voor wat de keuze van materiaal betreft.</p>	

Alle daken dienen te worden voorzien van een bedekking uit duurzame materialen. De aanleg van groendaken is toegelaten.

Het plaatsen van reclamevoorzieningen kunnen niet losstaand opgericht worden en mogen enkel langs de straatzijde worden voorzien. Ze dienen te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en vormen één geheel met de bedrijfsgevel.

2.2.3 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie De onbebouwde ruimte van de onderhavige bestemmingszone dient ingericht te worden als parkeer- en circulatieruimte in functie van de bedrijfsactiviteiten.	
Verharding en groen Het aanleggen van noodzakelijke verhardingen ten behoeve van de geplande of gerealiseerde functies of activiteiten is toegelaten. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als groene ruimte en moet met (streekeigen) groenelementen worden aangelegd.	<i>Onder noodzakelijke verhardingen worden onder meer toegangswegen, circulatieruimte, parkeerplaatsen en opslagruimte begrepen. Groenelementen omvatten onder meer grasperken, plantvakken, hagen, bomen en dergelijke.</i>
Parkeervoorzieningen In het kader van de beoordeling van de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid dient in het bijzonder aandacht te worden besteed aan de parkeerruimte en de circulatieruimte. Een vergunning kan slechts worden verleend indien vaststaat dat het bedrijf op eigen terrein voldoende parkeerruimte voorziet voor het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en (lichte) vrachtwagens. Tevens dient vast te staan dat de vooropgestelde circulatieruimte afgestemd is op te verwachten verkeersstroom, met inbegrip van de aard van de te verwachten voertuigen.	

2.3 Externe veiligheidsrisico's

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.	<i>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen. Momenteel zijn er geen Seveso-inrichtingen gevestigd zijn op deze locatie en ook in de toekomst worden Seveso-inrichtingen geweerd.</i>



ARTIKEL 3 PARKGEBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Overig groen'*

3.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit gebied heeft ook een sociale functie.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden, natuurwaarden en het waterbergend vermogen in het gebied bewaard blijven.</p>	<p><i>Het gebied wordt opgevat als een groene ruimte die kan ontwikkeld worden als een park in functie van de omliggende woonomgeving en die de beekvallei van de Kluisbeek beschermt tegen verdere bebouwing en ondersteunt in haar structurerende rol.</i></p> <p><i>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</i></p> <p><i>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</i></p>

3.2 Inrichting

3.2.1 Algemene inrichtingsprincipes

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De percelen of delen van percelen, op het bestemmingsplan aangewezen voor deze bestemming, dienen ingericht te worden als samenhangende groenstructuur, onder de vorm van hoogstammige en laagstammige beplanting (solitaire bomen, bomenrijen of gegroepeerde bomen), heesters, struiken en groenperken, met maximaal behoud van de bestaande hoogstammige bomen. Voor de aanplant van nieuw plantgoed zal geopteerd worden voor streekeigen beplantingen.</p> <p>De inrichting van het parkgebied moet steeds de visuele en landschappelijke relatie met de omliggende bebouwing behouden en streven naar integratie van en samenhang tussen het parkgebied en het aangrenzend bebouwd weefsel.</p>	

3.2.2 Inrichtingselementen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>In de onderhavige bestemmingszone geldt een bouwverbod.</p> <p>In de onderhavige bestemmingszone is enkel niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. Gemotori-</p>	<p><i>Onder kleinschalige infrastructuur voor het toegankelijk maken van het gebied worden onder meer toegangspoorten, paden, afsluitingen, verlichting, ... verstaan.</i></p>

seerd dienst- en onderhoudsverkeer is echter, waar noodzakelijk, beperkt toegelaten.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief medegebruik van het gebied.

Onder kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik worden onder meer informatieborden, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, (boom)hutten, ... verstaan.

3.2.3 Kluisbeek

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De Kluisbeek dient opgenomen te worden binnen deze zone op een wijze die het structurerend karakter van de beekvallei verzekert en/of versterkt. De loop van de beek mag verlegd worden binnen de onderhavige bestemmingszone. De bedding van de waterloop en de oevers tot op minimaal 5,00m landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, dienen principieel vrij te blijven van elke constructie, ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten, houtstapelplaatsen, beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren.

Voor het oevergedeelte van de waterloop dat direct aansluit op het openbaar domein dient niet aan deze voorwaarde voldaan zodanig dat de bereikbaarheid van de waterloop langs de zijde van het openbaar domein gegarandeerd wordt.

In het geval een wandel- of fietspad de beekvallei kruist kan een wandel- of fietsbrug voorzien worden, waarbij de verenigbaarheid van de constructie met de landschappelijke en structurende eigenschappen van de beekvallei wordt aangetoond.

De oevers dienen beplant te worden teneinde de zichtbaarheid en de structurerende werking van de beekvallei te verzekeren. De beplanting van de oevers dient te gebeuren op een wijze die het beeld van continuïteit van de beekvallei ondersteunt. De zichtrelatie van de beekvallei vanop het openbaar domein en de leesbaarheid van de loop van de beekvallei in het landschap dient bewaard te blijven of versterkt te worden.

Toelichting

3.3 Waterbeheersing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p><i>Waterbeheersing is een ondergeschikte functie in dit gebied.</i></p> <p><i>Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</i></p> <p><i>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</i></p>

3.4 Inrichtingsstudie

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Een inrichtingsstudie dient gevoegd te worden bij een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het parkgebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft minstens aan hoe wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden voor de inrichting op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none">- groen, meer bepaald de landschappelijke inrichting en de beplanting;- ontsluiting (intern en extern);- recreatief medegebruik, meer bepaald het voorzien van kleinschalige infrastructuur;- waterbeheersing, meer bepaald het behoud en de versterking van waterbergend vermogen. <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p><i>Voor het parkgebied is het wenselijk dat de aanleg ervan wordt gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat de inrichtingsstudie vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie van het volledige parkgebied. Op deze wijze geeft de inrichtingsstudie een beeld van hoe het parkgebied zich integreert in de residentiële omgeving.</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.</i></p>

3.5 Beheer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De bevoegde overheid staat in voor realisatie en uitvoering van het parkgebied conform de bepalingen binnen onderhavig RUP.</p> <p>De bevoegde overheid staat in voor het beheer van het park en dient op geregelde tijdstippen het groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, enz. om de landschappelijke in-kleding van de zone te behouden.</p>	



ARTIKEL 4 AGRARISCH GEBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Landbouw'*

4.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Het gebied is bestemd voor de landbouw in de ruime zin.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>Kleinschalige handel, in strikte relatie tot de landbouwactiviteiten, is in nevenbestemming bij de landbouwactiviteiten toegelaten, zij het dat deze activiteit laagdynamisch, lokaal gericht en sterk ondergeschikt aan de landbouwactiviteit dient te zijn. De in omvang beperkte verkoop van eigen producten uit de landbouwactiviteit op de site is toegelaten. De verkoopoppervlakte dient tot een absoluut minimum beperkt te blijven. Het mag geenszins de bedoeling zijn om grootschalige verkoopoppervlaktes, zoals tuincentra, binnen onderhavige zone toe te laten.</p> <p>Extensief zacht recreatief medegebruik is binnen onderhavige zone toegelaten, voor zover deze de ruimtelijke draagkracht van de agrarische en natuurlijke omgeving niet overschrijdt en de agrarische en natuurlijke ontwikkeling van onderhavige zone niet in het gedrang brengt. Hieronder vallen onder meer wandelen, fietsen, educatieve tochten, ruiterspad, enz..</p> <p>Het plaatsen van windturbines wordt niet toegelaten.</p>	<p><i>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied.</i></p> <p><i>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw en dergelijke.</i></p> <p><i>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</i></p>

4.2 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.	<p><i>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbindingsborden, wegafsluitingen en dergelijke.</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten en zo meer.</i></p>



ARTIKEL 5 ZONE VOOR WEGENIS

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Lijninfrastructuur'*

5.1 Bestemming

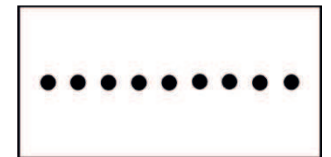
Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van deze openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, onder- en bovengrondse nutsleidingen, infrastructuur voor telecommunicatie, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p><i>De zone omvat delen van de Klarstraat, Averbekstraat en Esp. Voor het gedeelte van de Klarstraat tussen de Averbekstraat en Rubensveld zal in uitvoering van dit RUP een rooilijn- en onteigeningsplan worden opgemaakt.</i></p> <p><i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: parkeerplaatsen, groenstructuren, verkeersremmers, verkeerssignalisatie, straatmeubilair, al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies en de parkeerplaatsen langs autosnelwegen.</i></p>

5.2 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Binnen de onderhavige bestemmingszone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting van het openbaar domein bedraagt de breedte van de rijbaan voor het gedeelte van de Klarstraat tussen de Averbekstraat en Rubensveld maximaal 6,00m, gemeten vanaf de buitenzijde van de goot.</p> <p>Bij de inrichting van het openbaar domein dienen voor het gedeelte van de Klarstraat tussen de Averbekstraat en Rubensveld fietspaden te worden voorzien. De breedte van de fietspaden dient te beantwoorden aan de aanbevolen norm inzake de ontwerprichtlijnen voor fietsvoorzieningen.</p> <p>Voor zover de breedte van de zone voor wegenis en de daarbij horende vrije ruimtes dit toelaten, moet het straatbeeld voorzien worden van groenelementen.</p>	<p><i>Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn onder meer een elektriciteitscabine, een fietsenstalling of een infobord.</i></p> <p><i>De gemeente wenst het wegprofiel van de Klarstraat tussen Rubensveld en Averbekstraat aan te passen in functie van de aanleg van een fietspad. Hiertoe wordt in het kader van dit RUP middels de opmaak van een rooilijn- en onteigeningsplan een nieuwe rooilijn (vooropgestelde breedte van minimaal 12,00m) vastgelegd voor dit gedeelte van de Klarstraat. De rooilijn wordt op een dergelijke wijze vastgelegd dat geen gebouwen worden gehypothekeerd en dat nog een groot gedeelte van de in te nemen gronden kan verworven worden door middel van een gratis grondafstand bij ontwikkeling ervan.</i></p>

5.3 Beheer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De bevoegde overheid staat in voor de inrichting en het beheer van de openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Deze overheid dient op geregelde tijdstippen het openbaar groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, enz. om te bewerkstelligen dat het openbaar groen de verkeersbewegingen van alle weggebruikers niet zou belemmeren.</p>	



ARTIKEL 6 VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER

Deze overdruk (indicatief) heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

6.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Om functionele relaties te leggen dienen zowel tussen de Klarstraat en het achterliggende landbouwgebied als tussen de Klarstraat en de omliggende woonwijken, doorheen het parkgebied, verbindingen te worden gerealiseerd voor de zachte weggebruiker.</p> <p>Deze verbindingen zijn indicatief weergegeven op het grafisch plan en duiden aan welke gebieden met elkaar verbonden moeten worden.</p>	<p><i>Door de realisatie van deze verbindingen voor zachte weggebruikers kunnen de bestaande voetwegen nr. 57 en nr. 61 verankerd worden in het gebied en op deze manier bijdragen tot de realisatie van een netwerk aan openbare fiets- en wandelpaden in de ruimere omgeving.</i></p>

6.2 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De inrichting van deze verbindingen dient zo te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het zacht verkeer mogelijk is.</p> <p>Als verharding komen enkel materialen in aanmerking die een hoog wandel- en of rijcomfort voor de zachte weggebruiker bieden.</p> <p>De minimale breedte van de verbindingen is 1,00m.</p> <p>Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen en straatmeubilair zijn toegestaan.</p>	

6.3 Beheer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De bevoegde overheid staat in voor de inrichting en het beheer van de openbare verbindingen voor langzaam verkeer.</p>	

04 BIJLAGEN

Inhoud

BIJLAGE 1	Register van percelen waarvoor planschade, planbaten of compensatie kan verschuldigd zijn	93
1.1	Inleiding	94
1.2	Toelichting bij het register	94
1.3	Legende en disclaimer	98
BIJLAGE 2	Onderzoek tot milieueffectrapportage	101
BIJLAGE 3	Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer	113
BIJLAGE 4	Verslag plenaire vergadering	115

BIJLAGE 1 REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR PLANSCHADE, PLANBATEN OF COMPENSATIE KAN VERSCHULDIGD ZIJN

1.1 Inleiding

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

Overeenkomstig artikel 2.2.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in deze bijlage.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. De legende van het register is opgenomen in deze bijlage.

1.2 Toelichting bij het register

1.2.1 Planschade

1.2.1.1 Het begrip planschade

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

1.2.1.2 Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

1.2.1.3 Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- Verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;
- Weigering van een vergunning;
- Aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

1.2.1.4 Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;
- Enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- Bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- Wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

1.2.1.5 Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving.

1.2.2 Planbaten

1.2.2.1 Het begrip planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

1.2.2.2 Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

1.2.2.3 Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

1.2.2.4 Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- Er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200m²;
- Percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven;

- Er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

1.2.2.5 Meer informatie over planbaten

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4 tot en met 2.6.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving.

1.2.3 Kapitaalschade

1.2.3.1 Het begrip kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- Een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- Het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- Het opleggen van een erfdiensbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

1.2.3.2 Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

1.2.3.3 Toekenning van de kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

1.2.3.4 Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

1.2.3.5 Meer informatie over kapitaalschadecompensatie

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 tot en met 6.3.3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be.

1.2.4 Gebruikersschade

1.2.4.1 Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- Een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- Het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- Het opleggen van een erfdiensbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

1.2.4.2 Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

1.2.4.3 Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

1.2.4.4 Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.

De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

1.2.4.5 Meer informatie over gebruikerscompensatie

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term 'gebruikerscompensatie' in bij 'zoeken op woorden in het opschrift'.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be.

1.3 Legende en disclaimer

Hierna wordt de legende en het grafisch register weergegeven.

Legende van het register waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Planschade mogelijk

	Bedrijvigheid → Groen
	Bedrijvigheid → Landbouw
	Bedrijvigheid → Openbaar nut
	Bedrijvigheid → Recreatie
	Bedrijvigheid → Oppervlaktedelfstoffen
	Openbaar nut → Groen
	Openbaar nut → Landbouw
	Openbaar nut → Oppervlaktedelfstoffen
	Recreatie → Groen
	Recreatie → Landbouw
	Recreatie → Oppervlaktedelfstoffen
	Wonen → Bedrijvigheid
	Wonen → Groen
	Wonen → Landbouw
	Wonen → Openbaar nut
	Wonen → Recreatie
	Wonen → Oppervlaktedelfstoffen

Planbaten mogelijk

	Bedrijvigheid → Wonen
	Openbaar nut → Wonen
	Openbaar nut → Bedrijvigheid
	Openbaar nut → Recreatie
	Recreatie → Wonen
	Recreatie → Bedrijvigheid
	Groen → Wonen
	Groen → Bedrijvigheid
	Groen → Landbouw
	Groen → Recreatie
	Groen → Oppervlaktedelfstoffen
	Landbouw → Wonen
	Landbouw → Bedrijvigheid
	Landbouw → Recreatie
	Landbouw → Oppervlaktedelfstoffen

Kapitaalschade / gebruikersschade mogelijk

	Landbouw → Groen
--	------------------

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planschade (vertikale arcering), planbaten (horizontale arcering), kapitaalschade of gebruikersschade (gekruiste arcering) kan verschuldigd zijn.

DISCLAIMER






De voorgestelde kaart is het register zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1 7° van de VCRO, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een (kapitaal- of gebruikersschade)compensatie.

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

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



Legende

-  Plangebied RUP
- Planbaten:
-  REC > WON
-  BED > WON
- Planschade
-  WON > BED
-  WON > OVG

RUP Inrichting Klarstraat
Gemeente Opwijk

Opdrachtgever: Gemeente Opwijk

Bijlage 1

Register van percelen waarvoor planschade,
planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

Schaal 1:2.500



BIJLAGE 2 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Uittreksel uit het verzoek tot raadpleging van 3 juli 2013

9 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

9.1 Inleiding

9.1.1 Juridische context

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

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen.

Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportage-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer (in casu de gemeente Opwijk) een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) volgen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een screeningsnota of verzoek tot raadpleging op waarin wordt nagegaan of een plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

9.1.2 Onderzoek tot milieueffectrapportage

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vallen onder het toepassingsgebied van de plan-m.e.r.-regelgeving. De initiatiefnemer dient te onderzoeken of een plan-MER moet opgemaakt worden dan wel een 'onderzoek tot milieueffectrapportage' moet gevoerd worden. In essentie komt het maken van deze keuze neer op het beantwoorden van de vraag: "Kan het plan aanleiding geven tot aanzienlijke milieueffecten?"

Om deze vraag te beantwoorden dient eerst de doelstelling, reikwijdte en gewenste detailleringsgraad van het RUP te worden bepaald. Naast de beschrijving van het voorgenoemde plan dienen in voorkomend geval de mogelijke alternatieven ervan aangegeven te worden.

Na het bepalen van de doelstelling, detailleringsgraad en reikwijdte wordt een inschatting gemaakt van de eventuele milieueffecten die het gevolg kunnen zijn van het plan.

→ Is het plan niet 'van rechtswege' onderworpen aan de plan-MER-plicht en worden er geen aanzienlijke milieueffecten vermoed, dan wordt de procedure 'onderzoek tot milieueffectrapportage' doorlopen. In deze procedure wordt een motivering opgemaakt om de adviserende instanties en de dienst MER van de Vlaamse overheid te overtuigen van deze visie.

→ Indien er wel aanzienlijke milieueffecten zijn, maar de effecten werden reeds voldoende beschreven in een onderzoek dat voldoet aan de essentiële kenmerken van de milieueffectrapportage, wordt een 'gemotiveerd verzoek tot ontheffing' ingediend bij de dienst MER.

→ In de andere gevallen is de opmaak van een plan-MER verplicht.

Oordeelt de dienst MER, na het doorlopen van het 'onderzoek tot milieueffectrapportage' dat er wel degelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden door het plan, of oordeelt ze dat niet volstaan is aan de randvoorwaarden bij het 'gemotiveerd verzoek tot ontheffing', dan is de opmaak van een plan-MER alsnog verplicht.

9.2 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP

9.2.1 Doelstelling

Het RUP wenst een coherent straatbeeld te ontwerpen voor de Klarstraat via het vastleggen van een rooilijn en een bouwlijn en sterk gericht op ruimte voor zacht verkeer. Verder stelt het RUP de afbakening voor van de hoofdkern Opwijk en worden mogelijkheden gecreëerd voor de bouw van nieuwe woningen. Het RUP wenst daarbij de bestaande bedrijvigheid met het woonweefsel te integreren en de structurerende rol van de Kluisbeek te verbeteren.

9.2.2 Reikwijdte

De reikwijdte omvat zowel een territoriale aanduiding als een omschrijving van de ruimtelijke aspecten waarover een beslissing zal genomen worden. Voor het RUP Inrichting Klarstraat wordt de reikwijdte als volgt omschreven:

- Het RUP omvat de percelen langsheen de Klarstraat tussen Heiveld en Rubensveld;
- De opmaak van een rooilijn- en onteigeningsplan voor een deel van de Klarstraat;
- Een volwaardige fietsverbinding langsheen de Klarstraat mogelijk maken;
- De bestendiging en inrichting van het bedrijfsterrein van De Kobra;
- De inrichtingsprincipes voor nieuwe woningbouw vastleggen;
- De inrichtingsprincipes voor de integratie van bestaande landbouwbedrijven en de eventuele nabestemming vastleggen;
- De structurerende rol van de Kluisbeek verbeteren.

9.2.3 Detailleringsgraad

- Het vastleggen van de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor de bebouwing;
- Het vastleggen van de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor de onbebouwde ruimte;
- Het vastleggen van de nieuwe rooilijn voor een gedeelte van de Klarstraat.

De detailleringsgraad van het RUP is kleiner dan de detailleringsgraad van het gewestplan.

9.2.4 Mogelijke alternatieven en nulalternatief

9.2.4.1 Nulalternatief (referentiesituatie)

Het nulalternatief is het alternatief waarbij het plan niet wordt uitgevoerd en omvat alle mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het plangebied wanneer het plan niet zou doorgaan.

Indien het plan niet zou doorgaan, blijven een aantal problemen onopgelost voor het woongebied langs de Klarstraat. Het gebrek aan een volwaardige fietsverbinding en de verankering van de structurele rol van de Kluisbeek blijft in het nulalternatief bestaan.

Het nulalternatief is bijgevolg niet in overeenstemming met de bepalingen die zijn opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het GRS Opwijk en de hierin opgenomen ontwikkelingsopties omtrent het binnengebied Manta.

Vanuit bovenstaande redenering wordt het nulalternatief als niet wenselijk beschouwd.

9.2.4.2 Locatiealternatieven

Een ruimtelijke herlokalisatie van de bestaande bedrijvigheid in het gebied wordt niet overwogen gelet op de historische aanwezigheid en verankering van het desbetreffende bedrijf met de omgeving.

9.2.4.3 Uitvoeringsalternatieven

Er zijn vanuit economisch, ruimtelijk en sociaal oogpunt geen haalbare of redelijke uitvoeringsalternatieven voorhanden aangezien het plan betrekking heeft op bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergunde geachte woningen en bedrijven.

Wel zijn er op detailniveau uitvoeringsalternatieven mogelijk die betrekking hebben op bijvoorbeeld ruimere of beperktere mogelijkheden inzake toegelaten activiteiten en dichtheden, minder strenge of strengere beperkingen inzake bouwvolumes, verhardingen en dergelijke.

9.3 Komt het plan in aanmerking voor onderzoek tot milieueffectrapportage?

9.3.1 Is het plan van rechtswege plan-MER-plichtig?

Bij dit onderzoek tot screeningsplicht wordt nagegaan of het plan al dan niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen twee groepen van plannen en programma's:

Groep A

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan, die tegelijkertijd:

- betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (een RUP voldoet per definitie aan deze voorwaarde);
- een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor één of meerdere projecten die worden opgesomd in bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004;
- een kader vormen voor projecten opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011 en die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

Groep B

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is. Een passende beoordeling moet worden opgemaakt wanneer aan volgende voorwaarden is voldaan:

- Het voorgenomen plan heeft niet te maken met het beheer van een speciale beschermingszone (SBZ);
- Op basis van de voortoets kan een betekenisvolle aantasting van de beschermde habitats of soorten uit de SBZ niet worden uitgesloten;
- Het gaat niet om een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging.

Voortoets	Evaluatie
Groep A	Het RUP behandelt functies of activiteiten die geen kader vormen voor vergunningen aangaande projecten opgesomd in bijlage I, of . Aan het RUP zijn eveneens geen functies of activiteiten verbonden die een kader vormen voor vergunningen aangaande projecten opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 en het RUP regelt het gebruik van een gebied op lokaal niveau. ⇒ Geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk
Groep B	Het RUP gaat niet in op de sfeer van een speciale beschermingszone in de zin van een Vogelrichtinggebied of een Habitatrichtinggebied. Bijgevoegd wordt geoordeeld dat er overeenkomstig het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu geen passende beoordeling vereist is. ⇒ Geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk

Het onderzoek tot screeningsplicht leidt tot de conclusie dat voor dit RUP geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk is.

Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011, en is derhalve screeningsgerechtigd.

In een volgende stap worden de voorgenomen wijzigingen en hun impact ten opzichte van het geldend plan bepaald, waarna wordt vastgesteld of het 'onderzoek tot milieueffectrapportage' kan worden doorlopen.

9.3.2 Voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het geldend plan

Een voorgenomen plan is zelden beperkt tot één enkelvoudige doelstelling, die aanleiding geeft tot een eenvoudige wijziging van het geldend plan. Om de impact van het voorgenomen plan te kunnen omschrijven, moet er nagegaan worden in welke mate het voorgenomen plan verschilt van het geldend plan.

dend plan en op welke wijze er omgegaan wordt met de bestaande toestand. Om hier concreet zicht op te krijgen wordt het voorgenomen plan opgedeeld in planonderdelen.

9.3.2.1 Voorstelling planonderdelen

De beschrijving van de mogelijke milieueffecten zal worden besproken aan de hand van de onderstaande onderscheiden onderdelen van het voorgenomen plan, namelijk:

- A** *Het behouden en verder ontwikkelen van de woonfunctie in het bestaande woongebied.*
- B** *Het bevestigen van het bestaande agrarisch gebied.*
- C** *Het herbestemmen van een gedeelte woongebied langs de Kluisbeek naar parkgebied.*
- D** *Het behouden van de bestaande bedrijvigheid met nabestemming woongebied.*



Figuur 4: Planonderdelen

9.3.2.2 Inschatting van de gradatie van de impact per planonderdeel

Om te bepalen of enerzijds de procedure 'onderzoek tot milieueffectrapportage' kan worden doorlopen of anderzijds de opmaak van een plan-MER moet worden opgestart, wordt elk planonderdeel aan de hand van de onderstaande drie indicatoren getoetst naar zijn impact ten aanzien van het huidige geldend plan, met name:

- **Activiteiten:** de mate waarin het voorgenomen plan andere activiteiten stedenbouwkundig vergunbaar maakt binnen het planonderdeel;
- **Bodemafdekking:** de mate waarin het voorgenomen plan een wijziging toelaat van de bodemafdekking binnen het planonderdeel;
- **Bestaande toestand:** de mate waarop het voorgenomen plan omgaat met de huidige stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand binnen het planonderdeel.

Voor elke indicator wordt aangegeven of het planonderdeel de onderstaande veranderingen beoogt. Aan elke mate van verandering wordt een score toegekend.

Score	Verwachte impact	Activiteiten	Bodemafdekking	Bestaande toestand
0	Geen impact	Er worden geen andere activiteiten stedenbouwkundig vergunbaar gemaakt.	Er wordt geen wijziging van de totale bodemafdekking voorzien.	Het voorgenomen plan heeft ten hoogste de bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand te bevestigen.
1	Beperkte impact	Er worden andere activiteiten stedenbouwkundig vergunbaar gemaakt, maar deze sluiten ofwel nauw aan bij de huidige vergunbare activiteiten of houden enkele de uitsluiting van bepaalde activiteiten in.	Er worden wijzigingen voorzien in de totale bodemafdekking, maar deze zijn ofwel niet omvangrijk, of steunen een beperking voor van de totale bodemafdekking t.o.v. het geldende plan.	Het voorgenomen plan heeft ten hoogste de bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand te bevestigen en gaat ook bij komende ontwikkelingen toe de nauwaansluitend bij de bestaande toestand.
2	Impact	De toegelaten activiteiten zijn grondig verschillend tussen het voorgenomen plan en het geldende plan.	De totale bodemafdekking wordt gewijzigd met een grote oppervlakte.	Het voorgenomen plan heeft ten hoogste om de bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand te verwijderen of wijzigen.

Op basis van de scores wordt bepaald of kan opgestart worden met de procedure 'onderzoek tot milieueffectrapportage' of de opmaak van een plan-MER:

- Wanneer alle planonderdelen score 0 halen, kan de procedure 'onderzoek tot milieueffectrapportage' worden gestart.
- Wanneer alle planonderdelen op de drie indicatoren 0 of 1 scoren, dan kan de procedure 'onderzoek tot milieueffectrapportage' gestart worden, maar als blijkt in de loop van het proces dat er toch aanzienlijke effecten te verwachten zijn (bv. ten gevolge van de cumulatieve effecten van

de verschillende planonderdelen) dan is het aangewezen om over te gaan tot de opmaak van een plan-MER.

- Wanneer een (essentieel) planonderdeel op één van de indicatoren 2 scoort, is er kans op aanzienlijke milieueffecten. Er kan gestart worden met de eerste stappen uit het 'onderzoek tot milieueffectrapportage'. Het is wel mogelijk dat blijkt dat er toch aanzienlijke milieueffecten worden verwacht.

Voor het voorgenomen plan wordt de volgende inschatting gemaakt:

Planonderdeel	Activiteiten	Bodemafdekking	Bestaande toestand
A	0	0	I
B	0	0	0
C	I	I	I
D	0	0	I

Deze inschatting leidt tot de conclusie dat voor dit RUP de procedure 'onderzoek tot milieueffectrapportage' kan worden doorlopen om aan te tonen dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal teweegbrengen.

9.4 Onderzoek tot milieueffectrapportage

9.4.1 Aandachtspunten vanuit de huidige toestand van het milieu

De elementen die de huidige toestand van het milieu in en rond het plangebied bepalen, zijn onderzocht bij de beschrijving van de juridische context (fauna en flora, bouwkundig erfgoed, landschap, ...) en de watertoets (water, bodem).

Op basis van dit onderzoek en gelet op de doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van dit RUP worden volgende aandachtspunten in rekening gebracht bij het onderzoeken en beschrijven van de mogelijke milieueffecten:

- **Biologische waarderingskaart:**
Van belang bij de evaluatie van milieueffecten op de volgende disciplines:
 - Fauna, flora en biodiversiteit
- **Overstromingsgevoelige gebieden:**
Van belang bij de evaluatie van milieueffecten op de volgende disciplines:
 - Water

Kaart 11: Biologische waarderingskaart

Kaart 12: Overstromingsgevoelige gebieden

9.4.2 Vermoeden van aanzienlijke milieueffecten

Deze screening omvat het onderzoek naar het al dan niet voorkomen van aanzienlijke milieueffecten ten gevolge van het voorgenomen plan of programma. Indien het plan werd opgedeeld in planonderdelen wordt het onderzoek gevoerd voor elk planonderdeel.

Hierna worden in tabelvorm de mogelijke milieueffecten besproken voor de disciplines die van toepassing zijn op het plan(onderdeel). De te behandelen disciplines worden bepaald op basis van een vragenlijst, opgenomen in de handleiding plan-m.e.r. voor ruimtelijke uitvoeringsplannen⁸.

De mogelijke effecten voor de verschillende disciplines worden als volgt beoordeeld:

/	niet relevant
g	geen effect of een zeer minimaal effect
nn	aanzienlijk negatief effect
n	negatief effect
p	positief effect
pp	aanzienlijk positief effect

⁸ Bron: Handleiding plan-m.e.r. voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, versie 2.2, 11 augustus 2009.

Planonderdeel A: Het behouden en verder ontwikkelen van de woonfunctie in het bestaande woongebied

Ruimteijke ordening	
Evaluatie en beoordeling	p
<ul style="list-style-type: none"> Het RUP zorgt voor een passend ontwikkelingsperspectief voor de bestaande woningen en creëert mogelijkheden om het woongebied verder te ontwikkelen, rekening houdend met de transparantie naar de achterliggende openruimtegehe en (agrarisch gebied en parkgebied). Het RUP omvat een uitsluiting van de aandachtspunten voor het bestaande Manta zoals beschreven in het richtingsgevend gedeelte van het GRS. <p>⇒ Het planonderdeel heeft een positief effect op de ruimteijke ordening.</p>	
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	
Evaluatie en beoordeling	p
<ul style="list-style-type: none"> Door het RUP verdwijnt geen bouwkundig of archeologisch erfgoed en op dit moment zijn binnen de plangebieden geen archeologische erfgoedwaarden gekend. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aanwezigheid van archeologische sporen. De aanwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden. Het RUP houdt rekening met de visuele en functionele afstand tussen de Kaarstraat enerzijds en het achterliggende agrarisch gebied en de Kusbeek anderzijds, wat een positief effect kan op eerven voor de beleving van het landschap. <p>⇒ Het planonderdeel kan een positief effect genereren op vlak van landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.</p>	
Mobiel	
Evaluatie en beoordeling	p
<ul style="list-style-type: none"> De woningen zijn gelegen langs omliggende wegen. Het verder ontwikkelen van het woongebied geeft geen aanleiding tot significante bijkomende verkeersgeneratie op deze wegen. Het RUP voorziet in een aangepast wegprofiel voor de Kaarstraat waarbij meer ruimte wordt gecreëerd voor de zachte weggebruiker. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht op het vlak van mobiliteit en verkeersveerbaarheid. De huidige verkeerdynamiek overschrijdt geenszins de draagkracht van de omgeving. De bestaande voetwegen 57 en 61 worden in het RUP verankerd en opgewaardeerd tot kruisverbindingen vanaf de Kaarstraat. <p>⇒ Het planonderdeel heeft een positief effect op vlak van mobiliteit, meer bepaald voor de zachte weggebruiker.</p>	
Gezondheid en veiligheid	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het planonderdeel heeft betrekking op een gebied met woningen. 	

<ul style="list-style-type: none"> Er bevindt zich geen Seveso-bedrijf binnen een straal van 2km rond het plangebied van het RUP. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van gezondheid en veiligheid van de mens.</p>	
Energie- en grondstoffenvoorraden	
Evaluatie en beoordeling	/
<ul style="list-style-type: none"> In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden. <p>⇒ De discussie is niet relevant voor dit planonderdeel waardoor het geen aanzienlijke negatieve effecten heeft op vlak van energie- en grondstoffenvoorraden.</p>	
Bodem	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> De bodem binnen het plangebied van het RUP bestaat voornamelijk uit een matig natte zand-eembodem met sterke verbrokkelde textuur B horizon (Ldcz). Het plangebied bevat geen waardevolle bodems volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen. Het bodemgebruik wordt niet gewijzigd en de activiteiten zijn niet van de aard dat zij de bodem of de ondergrond kunnen aantasten of verontreinigen. De structuur en het profiel van de bodem zullen behouden blijven. De bodem binnen het plangebied van het RUP wordt voor het overgrote deel als niet (bologisch) waardevol beschouwd en de impact op deze bodem van de activiteiten zal beperkt blijven (geen permanente bemaling, geen ontginning, geen ozonvernietiging van de bodem, ...). <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van bodem.</p>	
Water	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Voor de resultaten van de watertoets wordt verwezen naar <i>titel '5 Watertoets'</i> van de toelichtingsnota. Het RUP voorziet in verder ontwikkelen van het woongebied. Dit kan leiden tot een toename van de totale oppervlakte aan bebouwing en verhardingen. Bij de realisatie van verharde oppervlakte wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. Sowaan moet aan de provinciale verordening inzake hemelwater worden voldaan. <p>⇒ Er kan na realisatie van de geplande werken worden dat, mits het nemen van merende maatregelen, het planonderdeel geen aanzienlijke negatieve effecten teweegbrengt voor de waterhuishouding van het gebied conform de bepalingen inzake integrale waterbeheer.</p>	
Atmosfeer	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Uit de gegevens van de VMM aangaande PM₁₀ en NO₂-dag of jaargemiddelden blijkt dat op de totale indexkaart het plangebied groen is gekleurd. Er is geen aanleiding vanuit de beoogde (en bestaande) bestemming om in euwe effecten op de atmosfeer te kunnen veronderstellen. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van atmosfeer.</p>	

42 Toelichtingsnota
3 juni 2013

Klimaatologische factoren	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het RUP brengt geen significante bijkomende uitstoot van broeikasgassen met zich mee. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van klimaatologische factoren.</p>	
Geud	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het RUP bestendigt de woonfunctie die gezamenlijk aard en omvang geen trillingen of geschud met zich mee brengt. Daarenboven wordt er geen significante toename van vervoersbewegingen verwacht. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van geud.</p>	
Licht	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame of verlichte buiterterreinen. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van licht.</p>	
Stoffelijke goederen	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> De bestaande woningen zijn eigendom van de verschillende particulieren. Om ruimte te creëren voor een voetpad langs de Kaarstraat wordt een ontegenwoordig aan het RUP. Het betreft echter een beperkte ruimte van de betrokken gronden. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van stoffelijke goederen.</p>	
Fauna, flora en bodverstet	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het RUP is niet gelegen in (de nabijheid van) een natuurgebied, een speciale beschermingszone of een gebied van het VEN of VON. Het RUP omvat weinig of geen biologisch waardevolle of faunistisch belangrijke gebieden die verloren dreigen te gaan bij de verdere ontwikkeling van het woongebied. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van fauna, flora en bodverstet.</p>	

Planonderdeel B: Het bevestigen van het bestaande agrarisch gebied

Dit planonderdeel houdt geen wijzigingen in ten opzichte van het geldend plan en de bestaande toestand waardoor een beoordeling niet van toepassing is.

Planonderdeel C: Het herbestemmen van een gedeelte woongebied langs de Kluisbeek naar parkgebied

Ruimtelijke ordening	
Evaluatie en beoordeling	p
<ul style="list-style-type: none"> Het RUP voorziet de herbesteding van een gedeelte woongebied langs de Kluisbeek naar parkgebied om de structurerende rol van de Kluisbeek in dit gebied te versterken. Het parkgebied is uitdaarbij aan op het reeds voorziene parkgebied in het RUP Binnengebied Manta. Het RUP omvat een uitwerking van de aandachtspunten voor het binnengebied Manta zoals beschreven in het richtlijngebied van het GRS. <p>⇒ Het planonderdeel heeft een positief effect op de ruimtelijke ordening.</p>	
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	
Evaluatie en beoordeling	p
<ul style="list-style-type: none"> Door het RUP verdwijnt geen bouwkundig of archeologisch erfgoed en op dit moment zijn binnen de plangebieden geen archeologische erfgoedwaarden gekend. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische inventaris uitspraken te doen over de aanwezigheid of afwezigheid van archeologische sporen. De aanwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden. Het RUP houdt rekening met de visuele en functionele dialoog tussen de Kaarstraat en de Kluisbeek, wat een positief effect kan op evelen voor de beleving van het landschap. Tevens kan de integratie van de Kluisbeek in het bebouwd weefsel een belangrijke bijdrage evelen in de versterking van de landschappelijke waarde van het gebied. <p>⇒ Het planonderdeel kan een positief effect genereren op vlak van landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.</p>	
Mobiel	
Evaluatie en beoordeling	p
<ul style="list-style-type: none"> Doorheen het plangebied kunnen fiets- en wandelpaden worden voorzien over en langs de Kluisbeek die de vormen van het netwerk voor zachte weggebruikers. De bestaande voetweg 61 wordt in het RUP verankerd en opgewaardeerd tot kruisverbinding vanaf de Kaarstraat. <p>⇒ Het planonderdeel heeft een positief effect op vlak van mobiel, meer bepaald voor de zachte weggebruikers.</p>	
Gezondheid en veiligheid	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het planonderdeel heeft betrekking op een parkgebied binnen een residentiële omgeving. Er bevindt zich geen Seveso-bedrijf binnen een straal van 2km rond het plangebied van het RUP. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van gezondheid en veiligheid van de</p>	

mens.	
Energie- en grondstoffenvoorraden	
Evaluatie en beoordeling	/
<ul style="list-style-type: none"> • In de omgeving van het parkgebied liggen geen ontginninggebieden. <p>⇒ De discussie is niet relevant voor dit planonderdeel, waardoor het geen aanzienlijk negatieve effecten heeft op vlak van energie- en grondstofvoorraden.</p>	
Bodem	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> • De bodem binnen het parkgebied van het RUP bestaat voornamelijk uit een matig natte zand-eembodem met sterk gevekte, verbrokke de textuur B horizont (Ldcz). Het parkgebied bevat geen waardevolle bodems volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen. • Het bodemgebruik wordt niet gewijzigd en de activiteiten zijn niet van de aard dat zij de bodem of de ondergrond kunnen aantasten of verontreinigen. De structuur en het profiel van de bodem zullen behouden blijven. • De bodemkwaliteitsklasse omvat een aantal bodemkwaliteitsclasseringen, maar de impact op deze bodem van de toegestane activiteiten in het parkgebied zal beperkt blijven. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van bodem.</p>	
Water	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> • Voor de resultaten van de watertoets wordt verwezen naar <i>titel '5 Watertoets'</i> van de toelichtingsnota. • Het RUP voorziet in de ontwatering van een parkgebied langs de Kuisbeek. Een toename van de totale oppervlakte aan bebouwing wordt toegestaan. Bij de realisatie van verharde oppervlakte voor bijvoorbeeld wandelpaden wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. Soms moet aan de provincie worden verzocht herme water worden voerd. <p>⇒ Er kan naar de redelijke geoordeeld worden dat, mits het nemen van verderende maatregelen, het planonderdeel geen aanzienlijk negatieve effecten teweegbrengt voor de waterhuishouding van het gebied conform de bepalingen inzake integrale waterbeheer.</p>	
Atmosfeer	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> • Uit de gegevens van de VMM aangaande PM₁₀ en NO₂-dag of jaargemiddelden blijkt dat op de totale indexkaart het parkgebied groen is gekleurd. Er is geen aanleiding vanuit de beoogde (en bestaande) bestemming om nieuwe effecten op de atmosfeer te kunnen vermoeden. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van atmosfeer.</p>	

Klimaat- en milieufactoren	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> • Het RUP brengt geen significante bijkomende uitstoot van broeikasgassen met zich mee. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van klimaat- en milieufactoren.</p>	
Grond	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> • De activiteiten of functies die in een parkgebied worden uitgeoefend brengen geen schade aan hun aard en omvang met zich mee. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van grond.</p>	
Lucht	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> • Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame of verlichte buitenterrassen. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van lucht.</p>	
Stoffelijke goederen	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> • Om ruimte te creëren voor een openbaar parkgebied langs de Kuisbeek wordt een ontginning van gekoppeld aan het RUP. Het betreft echter een beperkte ruimte van de betrokken gronden. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van stoffelijke goederen.</p>	
Fauna, flora en bod verstedelijking	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> • Het RUP is niet gelegen in (de nabijheid van) een natuurgebied, een speciale beschermingszone of een gebied van het VEN of VON. • Het RUP omvat weinig of geen bodemkwaliteitsclasseringen van fauna- of flora-gebieden die verontreinigd zijn door de ontwatering van het parkgebied. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van fauna, flora en bod verstedelijking.</p>	

44 Toelichtingsnota
3 juni 2013

Ruimteijk uitvoeringsplan Inrichting Klarstraat
Verzoek tot raadpleging

Planonderdeel D: Het behouden van de bestaande bedrijvigheid met nabestemming woongebied

Ruimtelijke ordening	
Evaluatie en beoordeling	p
<ul style="list-style-type: none"> Het RUP maakt het behoud mogelijk van een bestaand bedrijf binnen het woongebied langs de Kaarstraat, in overeenstemming met het geldende BPA. Rekening houdend met een zekere flexibiliteit naar de toekomst toe wordt aan dit gebied de nabestemming woongebied gegeven, zodat het gebied zich later kan integreren in het globale woongebied. Het RUP omvat een uitwerking van de aandachtspunten voor het bestemmingsgebied Manta zoals beschreven in het richtingsgevend gedeelte van het GRS. <p>⇒ Het planonderdeel heeft een positief effect op de ruimtelijke ordening.</p>	
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	
Evaluatie en beoordeling	p
<ul style="list-style-type: none"> Door het RUP verdwijnt geen bouwkundig of archeologisch erfgoed en op dit moment zijn binnen de plangebieden geen archeologische erfgoedwaarden gekend. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aanwezigheid van archeologische sporen. De aanwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden. <p>⇒ Het planonderdeel kan een positief effect genereren op vlak van landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.</p>	
Mobiel	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het bedrijf genereert in haar huidige toestand een lage mobiliteit. Er wordt in de toekomst ook geen toename verwacht van de verkeersbewegingen. Voor het parkeren wordt voordoende parkeergoed voor werknemers en kanten op eigen terrein voorzien waardoor de Kaarstraat niet wordt belast. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht op het vlak van mobiliteit en verkeersveerbaarheid. De verkeerdynamiek overschrijdt geen significant de draagkracht van de omgeving. Het behoud van het bedrijf heeft geen invloed op de gang van voet- of buurtwegen. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van mobiliteit.</p>	
Gezondheid en veiligheid	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het planonderdeel staat sinds lang onder invloed van de bestaande bedrijvigheid. Er bevindt zich geen Seveso-bedrijf binnen een straal van 2 km rond het plangebied van het RUP. De veiligheidsnormering uit de betrokken bedrijfssector dient te allen tijde te worden nageeefd. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van gezondheid en veiligheid van de</p>	

Ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 110 Kaaistraat
Verzoek tot raadpleging

mens.	
Energie- en grondstoffenvoorraden	
Evaluatie en beoordeling	/
<ul style="list-style-type: none"> In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginninggebieden. <p>⇒ De discussie is niet relevant voor dit planonderdeel waardoor het geen aanzienlijke negatieve effecten heeft op vlak van energie- en grondstofvoorraden.</p>	
Bodem	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> De bodem binnen het plangebied van het RUP bestaat voornamelijk uit een matig natte zand eembodem met sterk gevekte, verbrokke de textuur B horizon (Ldzc). Het plangebied bevat geen waardevolle bodems volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen. Het bodemgebruik wordt niet gewijzigd en de activiteiten zijn niet van de aard dat zij de bodem of de ondergrond kunnen aantasten of verontreinigen. De structuur en het profiel van de bodem zullen behouden blijven. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van bodem.</p>	
Water	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Voor de resultaten van de watertoets wordt verwezen naar <i>titel '5 Watertoets'</i> van de toelichtingsnota. Het planonderdeel omvat een aandeel bebouwde ruimte en een aandeel verharde oppervlakte. Een verdere toename van de totale oppervlakte aan bebouwing en verharding wordt uitgesloten. Sowijs moet aan de provinciale verordening inzake hennewater worden voldaan. <p>⇒ Er kan naar de redelijke geoordeeld worden dat, mits het nemen van merende maatregelen, het planonderdeel geen aanzienlijke negatieve effecten teweegbrengt voor de waterhuishouding van het gebied conform de bepalingen inzake integrale waterbeheer.</p>	
Atmosfeer	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Uit de gegevens van de VMM aangaande PM₁₀ en NO₂-dag of jaargemiddelden blijkt dat op de totale indexkaart het plangebied groen is gekleurd. Er is geen aanleiding vanuit de beoogde (en bestaande) bestemming om nieuwe effecten op de atmosfeer te kunnen veronderstellen. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van atmosfeer.</p>	
Klimatologische factoren	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het RUP brengt geen significante bijkomende uitstoot van broeikasgassen met zich mee. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van klimatologische factoren.</p>	

Toelichtingsnota 45
3 juni 2013

Geud	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het planonderdeel houdt geen activiteiten in die mogelijke trillingen in de omgeving kunnen veroorzaken. Geuidshinder ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten is in beperkte mate aanwezig, maar is niet significant. De activiteiten vinden plaats binnen in de gebouwen waardoor de meest nabijge woningen weinig hinder ondervinden. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vak van geud.</p>	
Licht	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame of verlichte buitenterranen. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vak van licht.</p>	
Stoffelijke goederen	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is niet gedomineerd van het bedrijf. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vak van stoffelijke goederen.</p>	
Fauna, flora en bodverstet	
Evaluatie en beoordeling	g
<ul style="list-style-type: none"> Het RUP is niet gelegen in (de nabijheid van) een natuurgebied, een speciale beschermingszone of een gebied van het VEN of VON. Het RUP omvat weinig of geen biologisch waardevolle of faunistisch belangrijke gebieden die verloren dreigen te gaan bij de ontwikkeling van het parkgebied. <p>⇒ Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vak van fauna, flora en bodverstet.</p>	

De onderstaande tabel geeft een globaal overzicht van de effecten voor de verschillende disciplines en de samenhang tussen de disciplines.

Planonderdeel	Ruimtelijke ordening	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Mobilitet	Gezondheid en veiligheid	Energie- en grondstofvoorzieningen	Bodem	Water	Atmosfeer	Klimaatologische factoren	Geud	Licht	Stoffelijke goederen	Fauna, flora en bodverstet	Samenhang tussen disciplines
A	p	p	p	g	/	g	g	g	g	g	g	g	g	g
B	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
C	p	p	p	g	/	g	g	g	g	g	g	g	g	g
D	p	p	g	g	/	g	g	g	g	g	g	g	g	g
geheel	p	p	p	g	/	g	g	g	g	g	g	g	g	g

De synthesesetabel toont duidelijk aan dat de effecten ten aanzien van het huidig gebruik en de huidige bestemming op elk van de disciplines te verwaarlozen zijn of op sommige disciplines een positief effect kunnen hebben.

De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaande.

Uit de evaluatie en beoordeling van de verschillende disciplines op de verschillende onderdelen van het plan kan worden geconcludeerd dat het RUP Inrichting Klarstraat geen aanzienlijke (negatieve) milieueffecten zal genereren.

9.4.3 Grensoverschrijdende effecten

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Gezien de afstand tot de land- en gewestgrenzen wordt aangenomen dat er zich geen grensoverschrijdende effecten kunnen voordoen.

9.5 Conclusie

Het RUP wenst een coherent straatbeeld te ontwerpen voor de Klarstraat via het vastleggen van een rooilijn en een bouwlijn en sterk gericht op ruimte voor zacht verkeer. Verder stelt het RUP de afbakening voor van de hoofdkern Opwijk en worden mogelijkheden gecreëerd voor de bouw van nieuwe woningen in het woongebied. Het RUP wenst daarbij de bestaande bedrijvigheid met het woonweefsel te integreren en de structureerende rol van de Kluisbeek te verbeteren.

46 Toelichtingsnota
3 juni 2013

Ruimtelijk uitvoeringsplan Inrichting Klarstraat
Verzoek tot raadpleging

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het onderhavig RUP Inrichting Klarstraat:

- betrekking heeft op de ruimtelijke ordening;
- geen kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor één of meerdere projecten die worden opgesomd in bijlage I of bijlage II van het BVR van 10 december 2004;
- geen kader vormt voor projecten opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011;
- het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau;
- geen kader vormt voor projecten die een passende beoordeling vereisen;
- geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken voor de verschillende (MER)disciplines, zoals in titel 9.4 uitvoerig werd besproken.

Het vermoeden dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn wordt door dit beknopt onderzoek aldus bevestigd.

Hieruit volgt dat het voorgenomen plan niet onderworpen moet worden aan een plan-MER in de zin van het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007 en wordt bijgevolg een ontheffing gevraagd van de opmaak van een plan-MER.

9.6 Adviesronde

In het kader van de wettelijke verplichting voor dit RUP werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 29/04/2013 een adviesvraag geformuleerd aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Door de dienst Milieueffectrapportagebeheer werd een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld op 10/05/2013. Dit betrof volgende instanties:

- Provincie Vlaams-Brabant - Directie infrastructuur - Dienst ruimtelijke ordening
Provincieplein 1, 3000 Leuven
- Ruimtelijke Vlaanderen Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 91, 3000 Leuven
- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 91, 3000 Leuven
- Departement Landbouw en Visserij - Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling
Diestsepoort 6 bus 101, 3000 Leuven
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
Koning Albert II-laan 20 bus 2, 1000 Brussel

- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie - Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen - Dienst Land en Bodembescherming
Koning Albert II-laan 20 bus 20, 1000 Brussel
- Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 75, 3000 Leuven
- Agentschap Wonen-Vlaanderen - Afdeling Wonen
Koning Albert II-laan 19 bus 40, 1210 Brussel
- Agentschap Ondernemen - Entiteit Ruimtelijke Economie
Koning Albert II-laan 35 bus 12, 1030 Brussel

Deze instanties wordt gevraagd om uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs van de initiatiefnemer.

BIJLAGE 3 BESLISSING VAN DE DIENST MILIEUEFFECTRAPPORTAGEBEHEER



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen van
Opwijk

Marktstraat 55
1745 Opwijk

uw bericht van
2 september 2013

uw kenmerk
BVA/2013.1959

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL13065/
2013/

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Jeroen Van Looy
Jeroen.vanlooy@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 75 14

datum
05 SEP. 2013

Betreff: Onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP 'Inrichting Klarstraat' te
Opwijk

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),
B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de
milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 2 september 2013 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak
van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13065 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot
milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het
dossier heeft het RUP tot doel om via het vastleggen van een rooilijn en een bouwlijn een coherent en
sterk op ruimte voor zacht verkeer gericht straatbeeld te ontwerpen voor de Klarstraat. Verder stelt
het RUP de afbakening voor van de hoofdkern Opwijk en worden mogelijkheden gecreëerd voor de
bouw van nieuwe woningen. Het RUP wenst daarbij de bestaande bedrijvigheid met het woonweefsel
te integreren en de structurerende rol van de Kluisbeek te verbeteren.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de
adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante
milieudisciplines besproken.

Een adviesinstantie heeft opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van
het plan. Uit het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) blijkt echter
voldoende duidelijk dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als
aanzienlijk beschouwd moeten worden. Geen van de door de adviesinstanties gemaakte opmerkingen
kan beschouwd worden als een opmerking die kan leiden tot de beoordeling van de effecten als
'aanzienlijk'.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen
betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie
inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de
aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de
plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan
geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een
plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor
het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij
vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de
voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en
via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing
geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het
gemeentehuis.

*Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een
plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de
beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij
optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.*

Met vriendelijke groet,

L.O.

Liesbeth Lelieur
Diensthooft dienst Mer

BIJLAGE 4 VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

RUP INRICHTING KLAARSTRAAT

Betref: **Plenaire vergadering**
Datum: **13-5-2015**

1. Aanwezigen

Volgende personen waren **aanwezig**:

Gemeente Opwijk

Inez De Coninck	schepen	inez.deconinck@opwijk.be
Ann Van Damme	diensthoofd	ann.vandamme@opwijk.be
Rony Willems	stedenbouwkundig ambtenaar	rony.willems@opwijk.be
Willy Peleman	voorzitter Gecoro	-

Adviesinstanties

Luk De Jonghe	Ruimte Vlaanderen	luk.dejonghe@rwo.vlaanderen.be
Karen Dirickx	Provincie Vlaams-Brabant	karen.dirickx@vlaamsbrabant.be

PLAN+

Dirk De Loecker	zaakvoerder - ruimtelijk planner	dirk@plan-plus.be
Jörgen Van der Aa	ruimtelijk planner	jorgen@plan-plus.be

Volgende genodigde personen en/of instanties waren **verontschuldigd**:

Adviesinstanties

Agentschap Ondernemen
Agentschap Wegen en Verkeer
Vlaamse Milieumaatschappij

2. Ontvangen adviezen

Volgende instanties hebben een **schriftelijk** advies uitgebracht:

Adviesinstanties

Agentschap Ondernemen	29-4-2015
Agentschap Wegen en Verkeer	29-4-2015
Vlaamse Milieumaatschappij	4-5-2015
Provincie Vlaams-Brabant	13-5-2015
Departement Landbouw en Visserij	18-5-2015

Overige instanties hebben geen advies uitgebracht of brachten mondeling advies uit op de plenaire vergadering.

3. Bespreking

3.1. OPMERKINGEN TIJDENS DE VERGADERING

De *ontwerper* geeft een korte inleiding waarbij de intentie en de opties van het voorliggende RUP worden gekaderd binnen problematiek van het plangebied. Er wordt onder meer aangehaald dat een van de prioriteiten bij dit RUP ligt in het vastleggen een nieuwe rooilijn en bouwlijn voor de Klarstraat.

Ruimte Vlaanderen geeft mee dat zij nog geen advies hebben kunnen opmaken aangezien het dossier nog niet werd ontvangen. Er wordt afgesproken dat de *ontwerper* de bundel van het voorontwerp RUP bezorgt en dat *Ruimte Vlaanderen* mogelijke opmerkingen zal meedelen in antwoord op het verslag van de plenaire vergadering.

De *provincie Vlaams-Brabant* oordeelt dat het RUP past binnen de ontwikkelingsperspectieven van het RSVB en dat het RUP een uitvoering betreft van de bepalingen die zijn opgenomen in het GRS Opwijk.

In verband met de optie om het openbaar domein te optimaliseren en een fietspad in te richten tussen Averbeekstraat en Rubensveld stelt de *provincie Vlaams-Brabant* dat voor een lokale weg type 3, een lokale woonstraat (zoals vastgelegd in het nieuwe mobiliteitsplan) principieel geen aparte fietspaden noodzakelijk zijn. Ook is een dubbelrichtingsfietspad niet aangewezen in een bebouwde straat.

De *gemeente* is van mening dat binnen een rooilijnbreedte van 12m een kwaliteitsvolle inrichting van het openbaar domein, inclusief fietspad, kan gegarandeerd worden. Om de keuzevrijheid van de ligging van het fietspad of de inrichting van de weg te behouden, stelt de *ontwerper* voor om in de toelichtingsnota (pag. 34) geen wegprofiel meer aan te geven.

De *provincie Vlaams-Brabant* heeft geen opmerkingen op de stedenbouwkundige voorschriften en geeft aan dat het RUP voldoende uitvoering geeft aan de beleidsopties die genomen zijn voor het signaalgebied 'Hof Te Eken'.

De *Gecoro* geeft een aantal opmerkingen mee die dienen bekeken te worden in de verdere opmaak van het RUP:

- De voorschriften voor het agrarisch gebied (artikel 4) zijn summier en worden best afgestemd op de voorschriften van het RUP Nijverseel;
- Op het grafisch plan dient de overdruk voor de opheffing van de verkaveling op perceel 681e2 te worden verwijderd aangezien aan deze verkaveling werd verzaakt door de aanvrager;
- Gelet op de watergevoeligheid van het gebied (voornamelijk langs de beek) wordt het toelaten van ondergrondse parkeerplaatsen best geschrapt (artikel 1.2.3);
- Aan de voorschriften van het woongebied (artikel 1) kan een bepaling worden toegevoegd dat het vloerpeil van gebouwen voldoende hoog moet zijn om eventuele waterschade te voorkomen.

De *gemeente* geeft zelf nog een aantal kleinere opmerkingen mee die nog aangepast moeten worden aan de tekstbundel van het voorontwerp RUP.

3.2. OPMERKINGEN OVERIGE SCHRIFTELIJKE ADVIEZEN

De *ontwerper* overloopt de overige schriftelijke adviezen die werden ontvangen. Zowel het *Agentschap Wegen en Verkeer* als het *Agentschap Ondernemen* hebben geen bemerkingen bij het voorontwerp RUP. Beiden adviseren gunstig.

De *Vlaamse Milieumaatschappij* merkt in haar advies op dat zij niet bevoegd zijn om advies te geven voor dit RUP.

Het advies van het *Departement Landbouw en Visserij* werd laattijdig ontvangen. De voornaamste opmerking heeft betrekking op de achtertuinen van de bebouwde percelen die deels in agrarisch gebied gelegen zijn. Er worden in het advies een aantal toevoegingen gevraagd aan de stedenbouwkundige voorschriften van het woongebied (artikel 1) die in realiteit moeilijk werkbaar zullen zijn.

4. Conclusies en verder verloop van de procedure

Het dossier kan verder uitgewerkt worden tot een ontwerp RUP in functie van de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad, rekening houdende met de vermelde opmerkingen tijdens de plenaire vergadering.

De *gemeente* bezorgt de ontwerper de kadastrale fiches van elk perceel dat binnen de te onteigenen zone valt van het rooilijn- en onteigeningsplan.

De *ontwerper* zorgt voor de nodige aanpassingen aan de tekstbundel, het grafisch plan en het rooilijn- en onteigeningsplan.

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

PLAN+ bvba

Dirk DE LOECKER
Landmeter-expert m.s.o.g. - ruimtelijk planner
Jörgen VAN DER AA
Geograaf - ruimtelijk planner
Ester VANDERSTRAETEN
Stedenbouwkundige - ruimtelijk planner

Dossiernummer: 2012-0983

Versie: 1

Publicatie: april 2016

Opdrachtgever:

Gemeente Opwijk
Marktstraat 55, 1745 Opwijk

Contact:

Ann VAN DAMME
Diensthoofd Grondgebiedzaken
Telefoon: 052 36 51 25
Email: ann.vandamme@opwijk.be

