

# Ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel - Beperkte herziening Opwijk

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Opwijk

Markstraat 55  
1745 Opwijk



## Definitief ontwerp

5 maart 2012

[PLAN+ BVBA]

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT  
GEMEENTE OPWIJK

Ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel - Beperkte herziening

Definitief ontwerp – versie 01

---

**Tekstbundel**

Samenstelling

- 00 Executive summary
- 01 Toelichtingsnota
- 02 Stedenbouwkundige voorschriften
- 03 Bijlagen

**Plannen**

- 04 Bestaande toestand
- 05 Grafisch plan
- 06 Onteigeningsplan

Dossiernummer: 2009-0862

Opdrachtgever:

**Gemeentebestuur Opwijk**

Rony WILLEMS  
Stedenbouwkundig ambtenaar

Ann VAN DAMME  
Diensthoofd

Ontwerper:

**PLAN+ bvba, Lennik**

Dirk DE LOECKER  
Zaakvoerder, Ruimtelijk planner

Jörgen VAN DER AA  
Geograaf, Ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **24 november 2011**

Op last,

De gemeentesecretaris,  
José VAN DAMME

De burgemeester  
Lutgard VAN BIESEN - VAN DER BORGHT

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

Op last,

De gemeentesecretaris,  
José VAN DAMME

De burgemeester,  
Lutgard VAN BIESEN - VAN DER BORGHT

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **16 december 2011** tot **14 februari 2012**

Op last,

De gemeentesecretaris,  
José VAN DAMME

De burgemeester  
Lutgard VAN BIESEN - VAN DER BORGHT

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van ...

De gedeputeerde, verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening



**00**

**EXECUTIVE SUMMARY**

# BESCHRIJVING PROJECT

## Situering



## Ruimtelijk kader

- Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Opwijk.
- Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 94,2ha.
- Het plangebied behelst de kern Nijverseel en wordt doorkruist door de N47 (Steenweg op Dendermonde), de N411 (Steenweg op Aalst) en de Leirekensroute.
- Het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een mix aan activiteiten, gaande van wonen tot horeca, bedrijvigheid, diensten en handel, voornamelijk langsheen de N47 en de N411.
- Het grootste gedeelte aan bebouwing situeert zich in het zuidelijk gedeelte van het plangebied.

## Juridisch kader

- Het plangebied is gelijkaardig aan dat van het RUP Nijverseel dat op 25 oktober 2007 definitief aanvaard werd door de gemeenteraad.
- In de tussentijd werd de voormalige jongensschool van Nijverseel definitief beschermd als monument.

## Planologisch kader

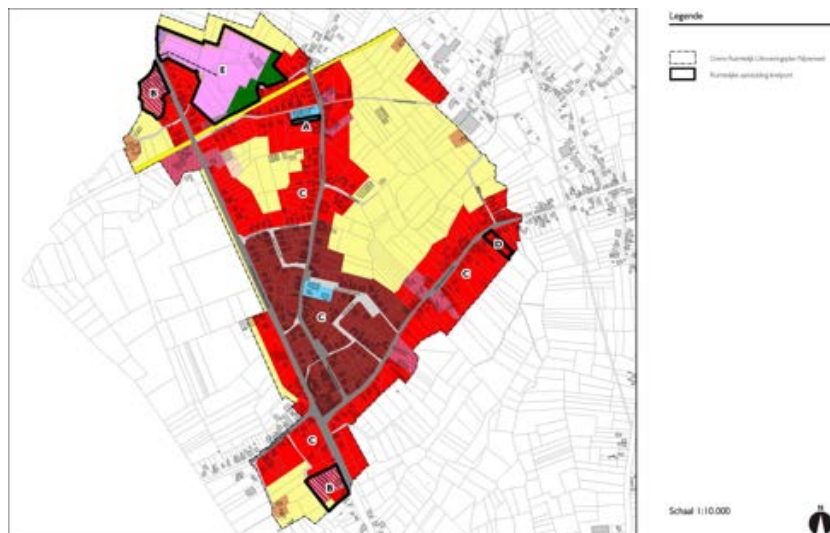
- Het RUP is in overeenstemming en verenigbaar met de planologische context.

## Doelstelling

Het RUP wordt opgesteld met het oog op een beperkte herziening van het bestaande RUP Nijverseel (BD 28 februari 2008). De herziening betreft een aantal grafische als tekstuele aanpassingen van het bestaande RUP zodat het tegemoet komt aan de nieuwe maatschappelijke verwachtingen en ruimtelijke noden.

## Maatregelen en acties

- Het herbestemmen van een perceel gelegen langs de Nijverseelstraat van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar een zone voor woongebied.
- Het herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen.
- Het afstemmen van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor woonkern Nijverseel en de zone voor woongebied met het goedgekeurde RUP 'Woonlagen' van de gemeente.
- Het herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor woongebied, gericht op een meer flexibele invulling van de site oude jongensschool langsheen de Steenweg op Aalst.
- Het herzien van de afbakening en de inrichting van de zone voor lokaal bedrijventerrein en de zone voor park en openbaar groen.



## Ruimtebalans

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen <sup>(1)</sup>	Toekomstige bestemmingen <sup>(2)</sup>	Vershil
Wonen	44,98ha	45,12ha	+0,14ha
Bedrijvigheid	6,67ha	6,41ha	-0,26ha
Recreatie	-	-	-
Landbouw	31,44ha	30,93ha	-0,51ha
Bos	-	-	-
Reservaat en natuur	-	-	-
Overig groen	1,05ha	1,77ha	+0,72ha
Lijninfrastructuur	9,34ha	9,35ha	+0,01ha
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	0,73ha	0,63ha	-0,10ha
Ontginning en waterwinning	-	-	-

<sup>(1)</sup> in casu het RUP Nijverseel

<sup>(2)</sup> in casu het voorliggende RUP Nijverseel - Beperkte herziening





**01**

**TOELICHTINGSNOTA**



# INHOUD

Inhoud .....	11
Lijst met figuren.....	12
<b>1 Opdrachtschrijving .....</b>	<b>13</b>
1.1 Doelstelling en reikwijdte .....	14
1.2 Procesverloop .....	14
<b>2 Situering en afbakening .....</b>	<b>15</b>
2.1 Situering .....	16
2.2 Afbakening .....	16
2.3 Situering van de knelpunten .....	16
<b>3 Juridische en planologische context.....</b>	<b>19</b>
3.1 Juridisch kader .....	20
3.2 Planologisch kader .....	22
3.3 Overig beleidsmatig kader .....	22
<b>4 Bestaande ruimtelijke structuur.....</b>	<b>23</b>
4.1 Ruimtelijke structuur van de gemeente .....	24
4.2 Ruimtelijke structuur van het plangebied .....	24
<b>5 Watertoets .....</b>	<b>25</b>
5.1 Decreet integraal waterbeleid .....	26
5.2 Watertoets .....	26
<b>6 Knelpunten met betrekking tot het RUP Nijverseel .....</b>	<b>29</b>
6.1 Perceel Nijverseelstraat.....	30
6.2 Site oude jongensschool Steenweg op Aalst.....	30
6.3 Bedrijf Stassijns Steenweg op Dendermonde .....	30
6.4 Zone voor woonkern Nijverseel en zone voor woongebied .....	30
6.5 Zone voor vergunde woningen in agrarisch gebied.....	30
6.6 Zone voor para-agrarische bedrijvigheid in agrarisch gebied .....	30
6.7 Zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen .....	31
6.8 Zone voor lokaal bedrijventerrein en zone voor park en openbaar groen .....	31
<b>7 Visie, concepten en gewenste ruimtelijke structuur .....</b>	<b>33</b>
7.1 Leeswijzer .....	34
7.2 Visie .....	34
7.3 Concepten .....	34
7.4 Gewenste ruimtelijke structuur.....	34
7.5 Inrichtingsvoorstellen.....	35
7.6 Toetsing van het RUP t.o.v. de perspectieven van het GRS.....	37
7.7 Toetsing van het RUP t.o.v. het RUP Wijzigen van het aantal woonlagen in kernwoongebieden .....	37
7.8 Effectieve realisatie van het RUP .....	37
<b>8 Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.....</b>	<b>39</b>
8.1 Grafisch plan.....	40
8.2 Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften .....	40
8.3 Op te heffen voorschriften .....	40
<b>9 Ruimtebalans .....</b>	<b>41</b>
9.1 Ruimtebalans .....	42
9.2 Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn .....	42
<b>10 Onderzoek tot milieueffectrapportage.....</b>	<b>43</b>
10.1 Inleiding.....	44
10.2 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP.....	44
10.3 Komt het plan in aanmerking voor onderzoek tot m.e.r.?.....	45
10.4 Onderzoek tot m.e.r. ....	46
10.5 Conclusie .....	50
10.6 Verzoek tot raadpleging.....	50
10.7 Beslissing dienst Mer .....	50

## LIJST MET FIGUREN

Figuur 1: Afbakening van het plangebied .....	16
Figuur 2: Situering van de knelpunten .....	17
Figuur 3: Grafisch plan RUP Nijverseel .....	21
Figuur 4: Gewenste ruimtelijke structuur .....	35
Figuur 5: Inrichtingsschets lokaal bedrijvenpark.....	36

## I OPDRACHTOMSCHRIJVING

## 1.1 Doelstelling en reikwijdte

### 1.1.1 Doelstelling

Het RUP wordt opgesteld met het oog op een beperkte herziening van het bestaande RUP Nijverseel<sup>1</sup>, dat door de bestendige deputatie werd goedgekeurd op 28 februari 2008. De herziening betreft een aantal grafische als tekstuele aanpassingen van het bestaande RUP zodat het tegemoet komt aan de nieuwe maatschappelijke verwachtingen en ruimtelijke noden.

### 1.1.2 Reikwijdte

De reikwijdte omvat zowel een territoriale aanduiding als een omschrijving van de ruimtelijke aspecten waarover een beslissing zal genomen worden. Voor het RUP Nijverseel - Beperkte herziening wordt de reikwijdte als volgt voorgesteld:

- Het herbestemmen van een perceel gelegen langs de Nijverseelstraat van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar een zone voor woongebied.
- Het herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen.
- Het afstemmen van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor woonkern Nijverseel en de zone voor woongebied met het goedgekeurde RUP 'Woonlagen' van de gemeente.
- Het herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor woongebied, gericht op een meer flexibele invulling van de site oude jongensschool langsheen de Steenweg op Aalst.
- Het herzien van de afbakening en de inrichting van de zone voor lokaal bedrijventerrein en de zone voor park en openbaar groen.

## 1.2 Procesverloop

De opdracht bestaat uit de opmaak van een **ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel - Beperkte herziening** op het grondgebied van de gemeente Opwijk, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), van kracht vanaf 1 september 2009.

Tijdens de opdracht dienen de volgende producten te worden opgemaakt:

1. Een startnota met het onderzoek tot milieurapportage;
2. Een (definitief) voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
3. Een (definitief) ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Een digitale versie van het RUP in een leesbaar formaat.

<sup>1</sup> Ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel, Definitief ontwerp, oktober 2007.

In een eerste fase werd een **startnota** opgemaakt die voornamelijk focust op de afbakening van het gebied, aangevuld met een eerste 'high-level screening' uitgevoerd aan de hand van basiskaartmateriaal. Tevens werd in deze fase ingevolge het BVR betreffende het integratiespoor voor de milieueffectrapportage over een ruimtelijk uitvoeringsplan een **verzoek tot raadpleging** opgesteld om de mogelijke milieueffecten van het plan na te gaan en te toetsen aan de plan-MER-plicht. Dit verzoek tot raadpleging werd op 5 oktober en 28 januari met de gemeente besproken en in april ter advies opgestuurd naar een aantal betrokken instanties. Op 2 september 2010 nam de dienst Mer hierover een beslissing.

In de tweede, deels gelijklopende fase werd een **voorontwerp** (29 april 2011) opgemaakt dat werd voorgelegd op de plenaire vergadering van 7 juli 2011 met de provinciale diensten, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en andere adviserende diensten.

Het **ontwerp** (27 oktober 2011) werd door de gemeenteraad op 24 november 2011 voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek liep van 16 december 2011 tot 14 februari 2012.

In een laatste fase wordt, na advies van de Gecoro, een **definitief ontwerp** (5 maart 2012) opgemaakt voor de definitieve vaststelling.

*Op de onderstaande data of tijdens de vermelde perioden hebben werkzaamheden of overlegmomenten plaatsgevonden die essentieel deel uitmaken van het planningsproces voor de opmaak van het RUP.*

- 11 mei 2009: startoverleg met de gemeente
- september 2009: opmaak verzoek tot raadpleging (september 2009)
- 5 oktober 2009: overleg verzoek tot raadpleging
- november 2009 - januari 2010: opmaak voorontwerp (18 januari 2009)
- 28 januari 2010: overleg verzoek tot raadpleging en voorontwerp
- februari - maart 2010: opmaak verzoek tot raadpleging (8 maart 2010)
- juni - juli 2010: opmaak voorontwerp (juli 2010)
- 2 september 2010: beslissing dienst Mer
- 24 september 2010: overleg voorontwerp
- september - oktober 2010: opmaak voorontwerp (29 oktober 2010)
- april 2011: opmaak voorontwerp (29 april 2011)
- 7 juli 2011: plenaire vergadering
- augustus - oktober 2011: opmaak ontwerp (27 oktober 2011)
- 24 november 2011: voorlopige vaststelling
- 16 december 2011 - 14 februari 2012: openbaar onderzoek
- februari - maart 2012: opmaak definitief ontwerp (5 maart 2012)

## **2 SITUERING EN AFBAKENING**

## 2.1 Situering

De gemeente Opwijk ligt in het noordwesten van de provincie Vlaams-Brabant en grenst aan de provincie Oost-Vlaanderen. Oost-Vlaamse buurgemeenten van Opwijk zijn Aalst (Meldert, Baardegem), Lebbeke en Buggenhout. Aan Vlaams-Brabantse kant grenst Opwijk aan Merchtem en Asse. De gemeente bestaat uit twee deelgemeenten: Opwijk en Mazenzele. Opwijk behoort tot het arrondissement Halle-Vilvoorde.

Het RUP situeert zich ten westen van de kern van de gemeente Opwijk en is deels gelegen op de grens met Lebbeke (provincie Oost-Vlaanderen). Het RUP behelst het centrumgebied van de secundaire kern Nijverseel.

De belangrijkste assen die het plangebied dragen zijn:

- N47 (Steenweg op Dendermonde);
- N411 (Steenweg op Aalst);
- Leirekensroute: recreatieve fietsroute in het noorden van Nijverseel.

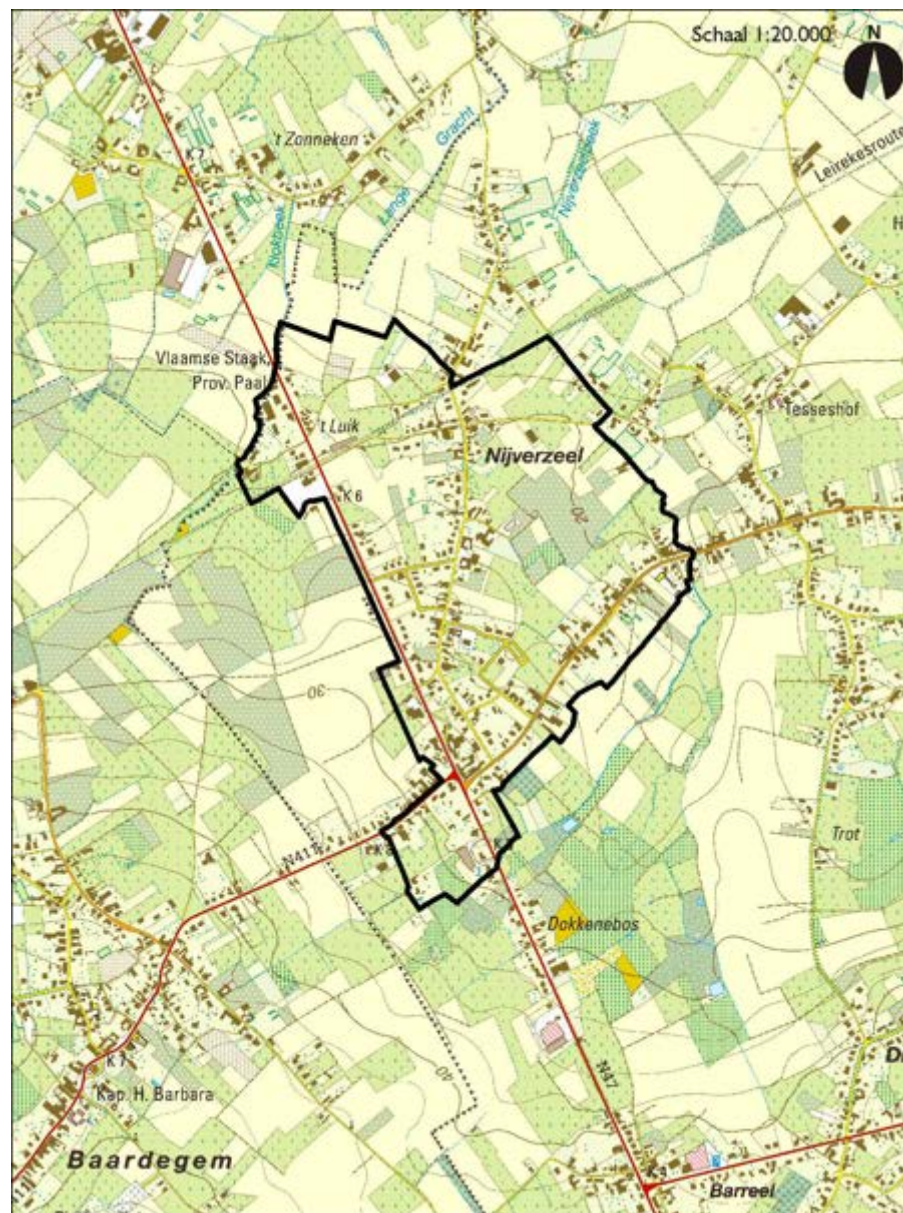
## 2.2 Afbakening

De afbakening van het RUP is identiek aan de afbakening in het kader van het RUP Nijverseel (zie Figuur 1).

## 2.3 Situering van de knelpunten

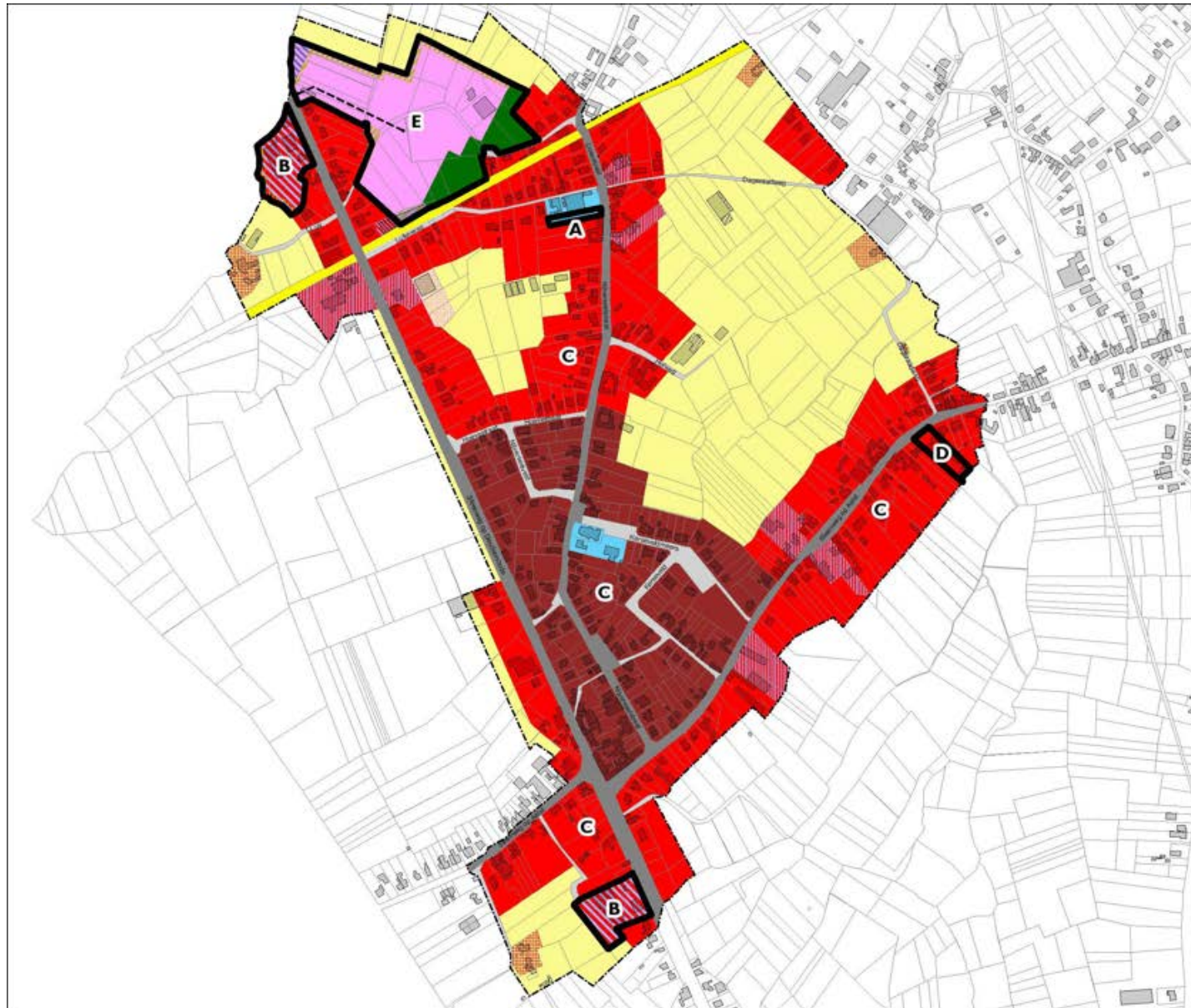
De volgende knelpunten worden in het RUP behandeld (zie Figuur 2):

- Het herbestemmen van een perceel gelegen langs de Nijverseelstraat van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar een zone voor woongebied. **(A)**
- Het herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen. **(B)**
- Het afstemmen van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor woonkern Nijverseel en de zone voor woongebied met het goedgekeurde RUP 'Woonlagen' van de gemeente. **(C)**
- Het herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor woongebied, gericht op een meer flexibele invulling van de site oude jongensschool langsheen de Steenweg op Aalst. **(D)**
- Het herzien van de afbakening en de inrichting van de zone voor lokaal bedrijventerrein en de zone voor park en openbaar groen. **(E)**



Figuur 1: Afbakening van het plangebied





### Legende

-  Grens Ruimtelijk Uitvoeringsplan Nijverseel
-  Ruimtelijke aanduiding knelpunt

Schaal 1:10.000



Figuur 2: Situering van de knelpunten



### **3 JURIDISCHE EN PLANOLOGISCHE CONTEXT**

### 3.1 Juridisch kader

#### 3.1.1 Toetsingstabel

Type plan	Kenmerken m.b.t. het plangebied
Gewestplan	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Gewestelijke RUP's	Geen
Provinciale RUP's	Geen
Gemeentelijke RUP's	Gelegen binnen het RUP Nijverseel
Goedgekeurde verkavelingen	Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 5.3</i> van de toelichtingsnota
Atlas der Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen een aantal voetwegen
Vogelrichtlijngebieden	Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 5.4</i> van de toelichtingsnota
Habitatrichtlijngebieden	Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 5.4</i> van de toelichtingsnota
Vlaams Ecologisch Netwerk	Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 5.4</i> van de toelichtingsnota
Gebieden met recht van voorkoop	Geen
Natuur- en bosreservaten	Geen
Beschermd erfgoed	De voormalige Jongensschool 2 van Nijverseel is bij MB van 15 mei 2009 beschermd als monument
Landschapsatlas	De Leirekensroute is geselecteerd als lijnrelict (L12401) en doorkruist het plangebied
Biologische waarderingskaart	Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 5.4</i> van de toelichtingsnota
Vlaamse Hydrografische Atlas	Het plangebied grenst aan de Nijverseelbeek (3 <sup>de</sup> categorie) en de Klokbeek (2 <sup>de</sup> categorie)
Overstromingskaart	Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 5.4</i> van de toelichtingsnota
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen

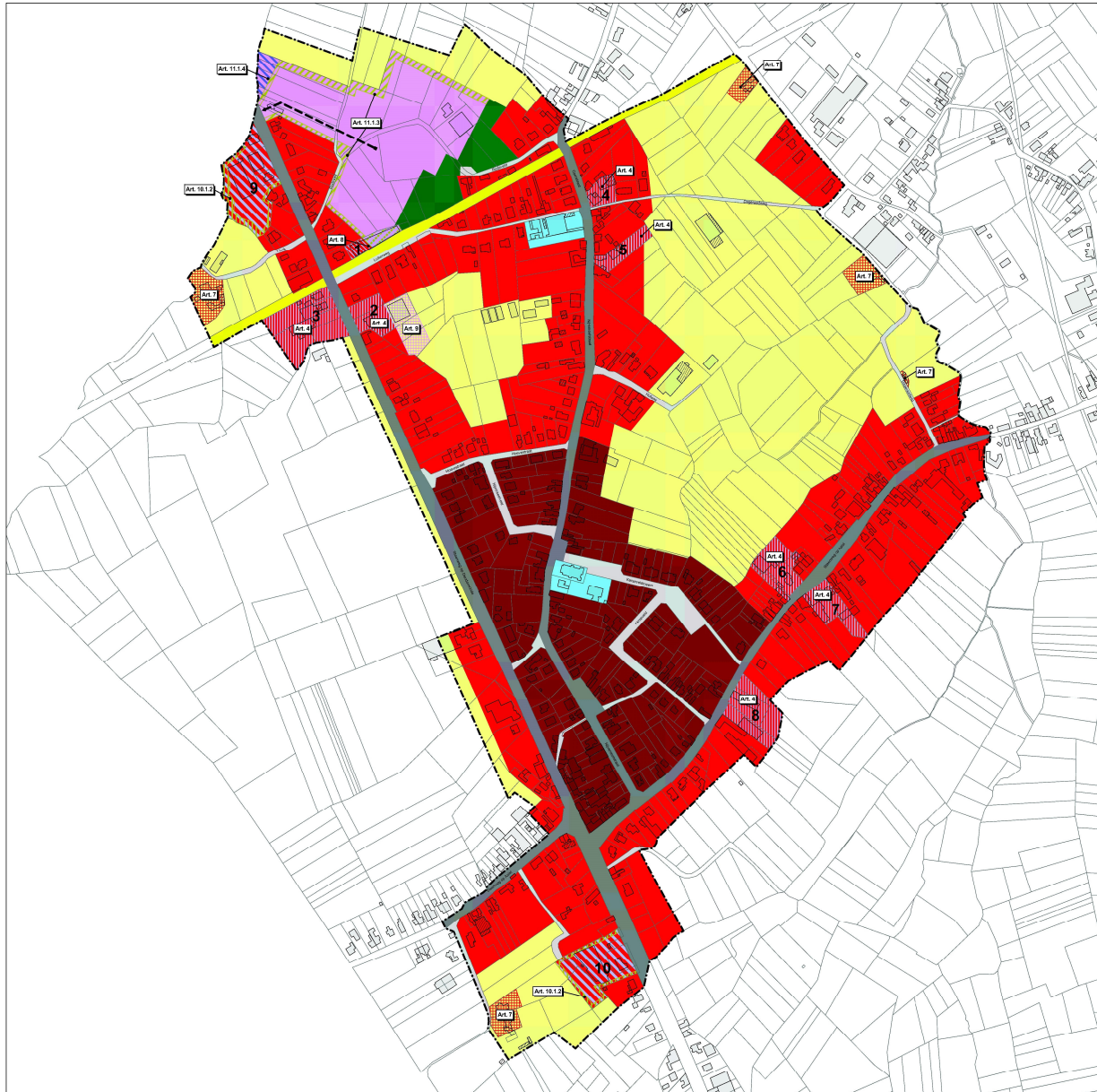
*De verwijzingen naar de toelichtingsnota van het RUP Nijverseel hebben betrekking op toelichtingsnota van het goedgekeurde RUP Nijverseel van 28 februari 2008.*

#### 3.1.2 Nadere toelichting RUP Nijverseel

Het RUP Nijverseel werd op 25 oktober 2007 definitief aanvaard door de gemeenteraad. Op 28 februari 2008 hechte de bestendige deputatie haar goedkeuring aan het RUP.

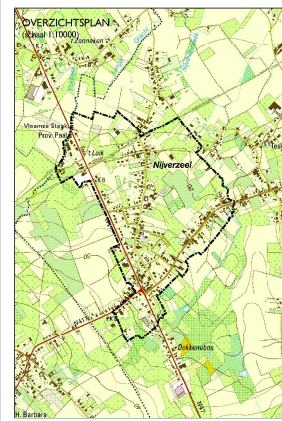
In de volgende tabel worden de verschillende bestemmingen van het RUP weergegeven.

Bestemming	Oppervlakte (ha)
Zone voor woonkern	12,9
Zone voor woongebied	32,1
Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en handel (overdruk)	3,0
Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	0,8
Zone voor agrarisch gebied	31,4
Zone voor vergunde woningen in agrarisch gebied (overdruk)	0,8
Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid met uitdovingscenario (overdruk)	0,2
Zone voor para-agrarische bedrijvigheid in agrarisch gebied (overdruk)	0,3
Zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen	1,6
Zone voor lokaal bedrijventerrein	5,0
Zone voor park en openbaar groen	1,1
Zone voor openbare wegennis met verbindingfunctie	5,6
Zone voor openbare wegennis met verblijfsfunctie	2,5
Zone voor fiets- en voetgangersontsluiting	1,1



**LEGENDE**

- Grens Ruimte (i) Uitvoeringsplan Nijverseel
- Hoofdkantlijn klein bedrijven (indicatie)
- Art. 2 Zone voor woelieren Nijverseel
- Art. 3 Zone voor woestigheid
- Art. 4 Zone voor ambacht (je bedrijvigheid en handel (overdruk)
- Art. 5 Zone voor gen. recreatie voor recreatie
- Art. 6 Zone voor agrarisch gebied
- Art. 7 Zone voor regionale wegen in agrarisch gebied (overdruk)
- Art. 8 Zone voor ambacht (je bedrijvigheid met uitbouwaccessoires (overdruk)
- Art. 9 Zone voor pers. agrarische bedrijvigheid in agrarisch gebied (overdruk)
- Art. 10 Zone voor bedrijvigheid, kleinschalig handel en wonen
- Art. 11.1, 11.2 Perimeter voor grensbuiter (overdruk)
- Art. 11 Zone voor lokale bedrijvigheid
- Art. 11.1, 11.3 Perimeter voor grensbuiter (overdruk)
- Art. 11.1, 11.4 Perimeter voor kleinschalig waterzuivering (overdruk)
- Art. 12 Zone voor park en openbaar groen
- Art. 13 Zone voor openbare wegen met verbodsgedrukte
- Art. 14 Zone voor openbare wegen met verbodsgedrukte
- Art. 15 Zone voor fiets- en voetgangersontspanning
- Streetsamen
- 2 Nummer zone classificatie zwaartebedrijven
- Art. Artikelnummer gebied in overdruk



**DEFINITIEF ONTWERP**  
07 Grafisch plan

Ruimtelijk uitvoeringsplan voor de herziening en uitbreiding van  
het bijzonder plan van aanleg nr. 7  
**NIJVERSEEL**

Goed en voordelig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van:  
Op: \_\_\_\_\_


De Burgemeester De Secretaris Zijdelijk Gemeente

Goed en voordelig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van:  
Op: \_\_\_\_\_

De Burgemeester De Secretaris Zijdelijk Gemeente

Goed en voordelig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van:  
Op: \_\_\_\_\_

De Burgemeester De Secretaris Zijdelijk Gemeente


  
**[PLAN+]**
  
 2003-427 okt. 2007

1:2000

Figuur 3: Grafisch plan RUP Nijverseel

## 3.2 Planologisch kader

### 3.2.1 Toetsingstabel

Type plan	Kenmerken m.b.t. het plangebied
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen <sup>2</sup>	Opwijk behoort tot het buitengebied
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant <sup>3</sup>	Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 6.1</i> van de toelichtingsnota
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk <sup>4</sup>	Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 6.2</i> van de toelichtingsnota
Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur <sup>5</sup>	Afbakeningsproces regio Zenne-Dijle-Pajottenland: - Het plangebied behoort tot het landbouwgebied Nijverzeel-Opwijk (nr. 138) dat binnen het operationeel uitvoeringsprogramma behoort tot een gebied voor de bevestiging van de bestemmingen op het gewestplannen voor landbouw, natuur en bos
Afbakeningsproces van de stedelijke gebieden	Geen
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Geen

**De verwijzingen naar de toelichtingsnota van het RUP Nijverseel hebben betrekking op toelichtingsnota van het goedgekeurde RUP Nijverseel van 28 februari 2008.**

## 3.3 Overig beleidsmatig kader

### 3.3.1 Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen (VCRO, art. 4.4.6)

Het genoemde artikel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) stelt het volgende:

*“Art. 4.4.6. In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.*

<sup>2</sup> Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie, 2004.

<sup>3</sup> Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Plangroep RSVB, integrale versie, 7 oktober 2004.

<sup>4</sup> Bron: Gemeentebestuur Opwijk, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, 5 juni 2003.

<sup>5</sup> Bron: Vlaamse overheid, ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos regio Zenne-Dijle-Pajottenland, operationeel uitvoeringsprogramma, 24 april 2009.

*Hetzelfde geldt voor handelingen in de omgeving van een niet ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreekse ontsluiting van het monument.”*

### 3.3.2 Ruimtelijk uitvoeringsplan Wijzigen van het aantal woonlagen in kernwoongebieden<sup>6</sup>

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 t.a.v. de woonverdichting m.b.t. 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).

<sup>6</sup> Bron: Gemeente Opwijk, RUP Wijzigen van het aantal woonlagen in kernwoongebieden, BD 20 mei 2010.

## **4 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR**

## **4.1 Ruimtelijke structuur van de gemeente**

Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel van 28 februari 2008 onder *titel 7.2* van de toelichtingsnota.

## **4.2 Ruimtelijke structuur van het plangebied**

Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel van 28 februari 2008 onder *titel 7.3* van de toelichtingsnota.



## **5 WATERTOETS**

## 5.1 Decreet integraal waterbeleid<sup>7</sup>

Op 18 juli 2003 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet betreffende het integraal waterbeleid (decreet IWB) en het verscheen in het Belgisch Staatsblad op 14 november 2003.

Het decreet IWB van 18 juli 2003 creëert het juridische en organisatorische kader waarbinnen het waterbeleid in Vlaanderen moet gevoerd worden. Het decreet IWB biedt eveneens de decretale basis voor de omzetting van de Europese kaderrichtlijn Water in Vlaanderen.

Het decreet IWB legt in eerste instantie de doelstellingen en de beginselen van integraal waterbeleid vast. De multifunctionaliteit van watersystemen wordt hierin sterk benadrukt.

Het decreet roept tevens een aantal instrumenten voor het integraal waterbeleid in het leven, in het bijzonder de watertoets, oeverzones en de instrumentenmix verwerving van onroerende goederen, aankoopplicht en vergoedingsplicht. Daarnaast bepaalt het decreet hoe de watersystemen ingedeeld worden in stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten, bekkens en deelbekkens.

## 5.2 Watertoets

De watertoets is gebaseerd op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vastlegging van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Artikel 8, §1 van hoger genoemd decreet stelt het volgende:

*“De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.*

*Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd onwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijk effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.”*

<sup>7</sup> Bron: [www.ciwvlaanderen.be](http://www.ciwvlaanderen.be) (24/08/2007).

Watertoets	Kenmerken m.b.t. het plangebied
Overstromingsgevoelige gebieden	Een klein gedeelte is gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, vnl. langsheen de Nijverzeelbeek
Waterloopbeheerders	- Nijverzeelbeek: Gemeente Opwijk - Klokbeek: Provincie Oost-Vlaanderen
Infiltratiegevoelige gebieden	Grotendeels infiltratiegevoelige bodem
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Een klein gedeelte is gelegen in zeer gevoelig gebied (type 1), het overgrote gedeelte ligt in matig gevoelig gebied (type 2)
Winterbedkaart	Geen
Hellingenkaart	- Grootste deel hellingsgraad: 0,5%-5% - Bepaalde delen hellingsgraad: <0,5%
Erosiegevoelige gebieden	De erosiegevoelige gebieden zijn beperkt en liggen zeer verspreid binnen het plangebied

**Kaart 1: Overstromingsgevoelige gebieden**

**Kaart 2: Erosiegevoelige gebieden**

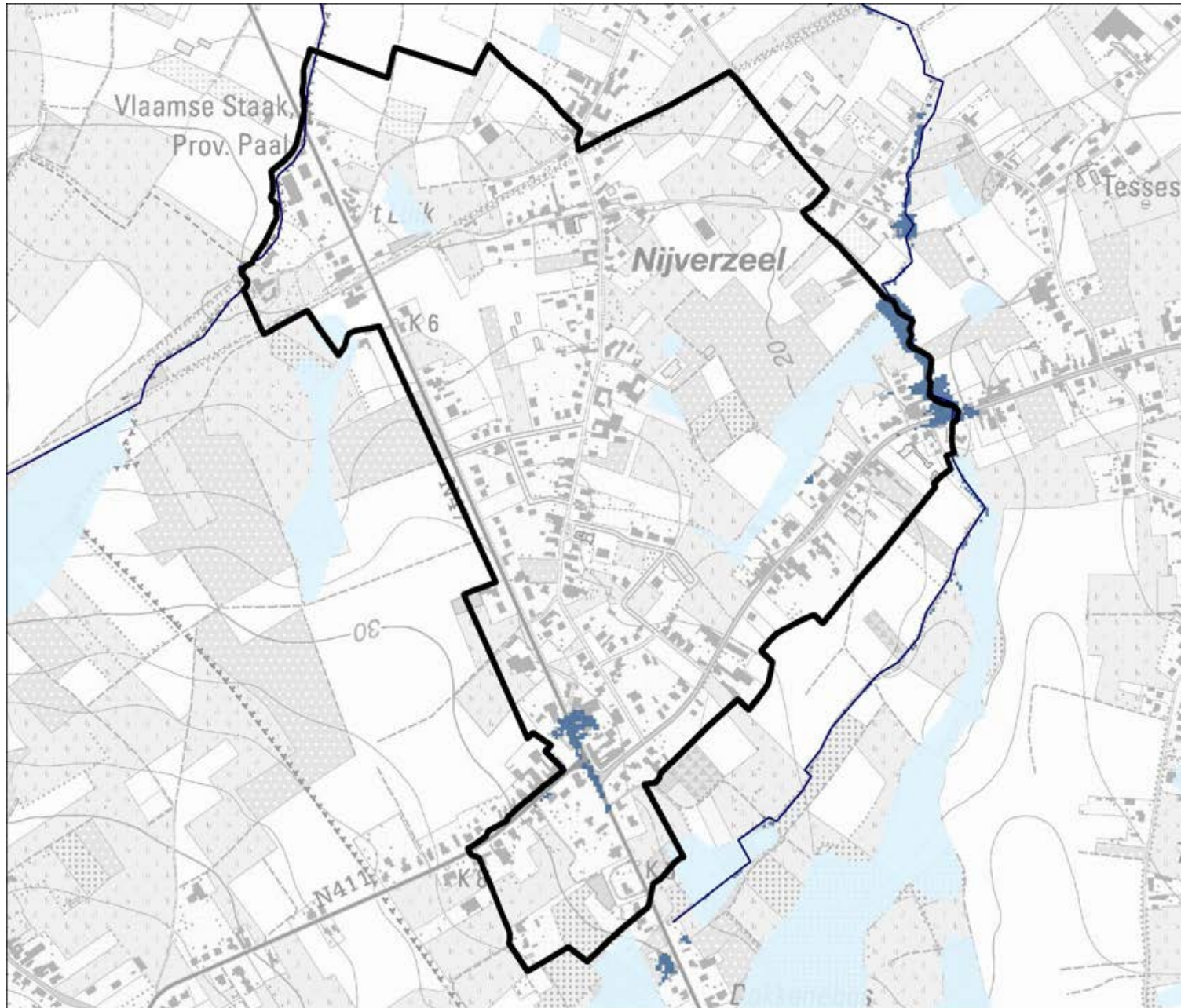
Het plangebied grenst in het noordwesten en het oosten aan respectievelijk de Klokbeek en de Nijverzeelbeek. Langsheen de Nijverzeelbeek is het plangebied deels gelegen in een mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied. Verdeeld over het plangebied bevinden zich nog een aantal kleinere mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. Het betreft voornamelijk infiltratiegevoelige bodems.

De grondwaterstromingen in het gebied zijn zeer tot matig gevoelig (type 1 en 2). Het plangebied helt licht af naar de aan de rand gelegen beken en zijbeken en omvat erosiegevoelige gebieden.

Door de inwerkingtreding van het RUP Nijverseel wordt het waterbergend vermogen van het gebied niet betekenis vol aangetast en worden waterbeheersmaatregelen opgelegd.

Het voorliggende RUP is in hoofdzaak gericht op een aantal beperkte aanpassingen aan het bestaande RUP Nijverseel met geen bijkomende specifieke acties binnen gevoelige gebieden van het watersysteem. Om die reden kan gesteld worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen en ruimte voor waterbuffering voor hemelwater behouden samen met mogelijke waterbeheersingsmaatregelen bij de aanleg van permanente verhardingen.

Blijft uiteraard 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.



**Legende**

-  Plangebied
-  Waterlopen
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig

**RUP Nijverseel - Beperkte herziening  
GEMEENTE OPWIJK**

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Opwijk

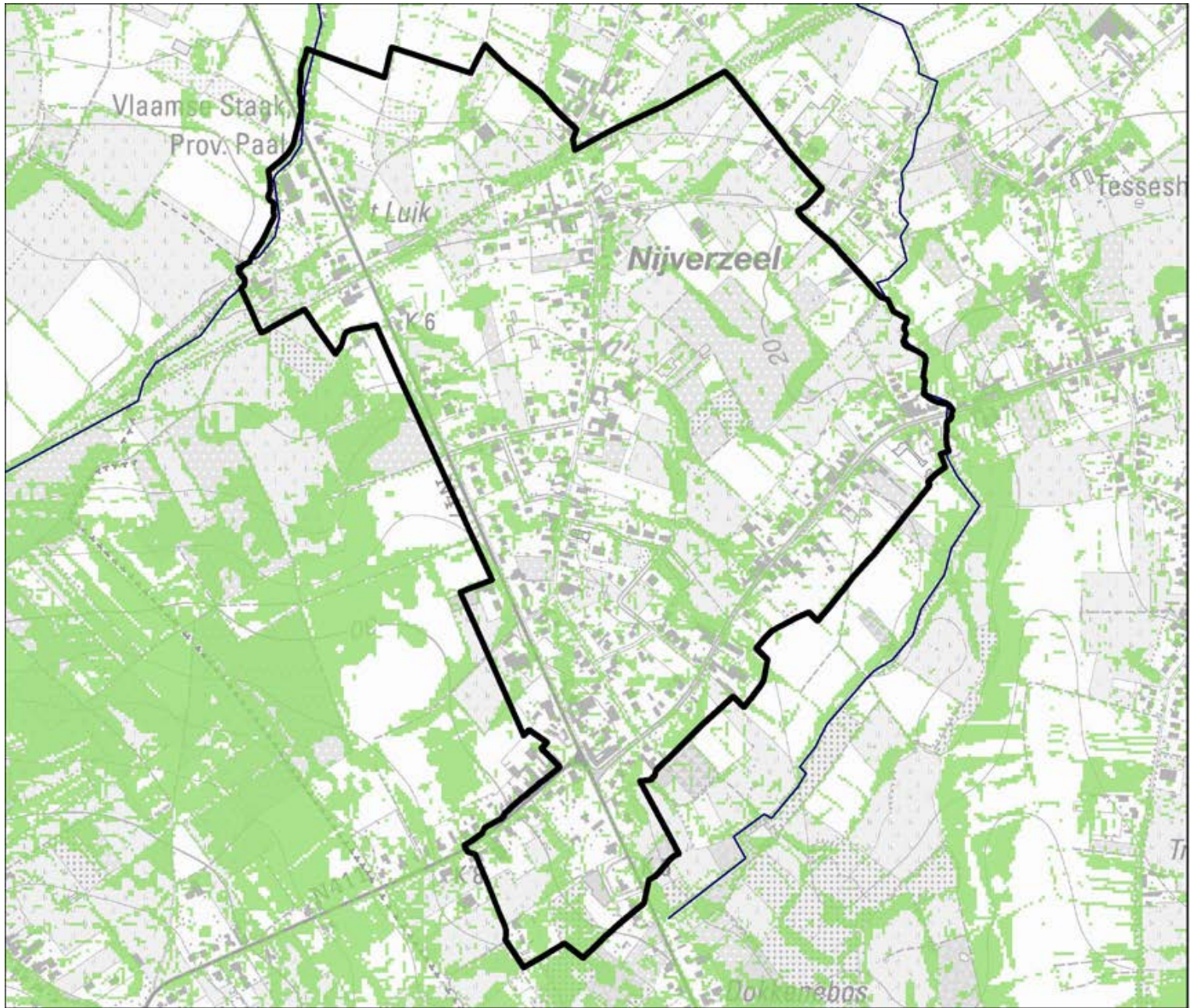
Kaart I

**Overstromingsgevoelige gebieden**

Bron: AGIV (2006)

Schaal 1:10.000





**Legende**

-  Plangebied
-  Waterlopen
-  Erosiegevoelig gebied

**RUP Nijverseel - Beperkte herziening  
GEMEENTE OPWIJK**

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Opwijk

**Kaart 2**

**Erosiegevoelige gebieden**

Bron: AGIV (2006)

Schaal 1:10.000



## **6 KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT HET RUP NIJVERSEEL**

## **6.1 Perceel Nijverseelstraat**

### **6.1.1 Probleemstelling**

Bij de opmaak van het RUP Nijverseel werd een perceel gelegen langs de Nijverseelstraat, kadastraal gekend onder Opwijk 2<sup>de</sup> afdeling, sectie H, nummer 523L, verkeerdelijk ingetekend in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen in plaats van in de zone voor woongebied. In het BPA dat werd herzien door het RUP Nijverseel, behoorde het betreffende perceel tot woonzone en het lag niet in de bedoeling om dit perceel te herbestemmen.

### **6.1.2 Aanpak**

De gemeente stelt voor om in het RUP een wijziging te voorzien van de bestemming van het perceel naar de zone voor woongebied (artikel 2).

## **6.2 Site oude jongensschool Steenweg op Aalst**

### **6.2.1 Probleemstelling**

De site van de oude jongensschool is enerzijds gelegen in de zone voor woongebied en werd recentelijk bij ministerieel besluit van 15 mei 2009 aangeduid als beschermd monument. Het betreft de percelen gelegen langs de Steenweg op Aalst 59, kadastraal gekend onder Opwijk 2<sup>de</sup> afdeling, sectie G, nummers 485L en 485N. De gemeente vraagt duidelijkheid aangaande het feit of de huidige stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor woongebied een voldoende flexibele invulling (privaat, sociaal, bebouwing, ...) van de percelen toelaten.

### **6.2.2 Aanpak**

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet, zoals gesteld in de juridische en planologische context, de mogelijkheid tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften voor beschermde monumenten. Aangezien het decretaal kader een oplossing aanreikt, wordt de ligging van de percelen in de zone voor woongebied niet als problematisch beschouwd.

## **6.3 Bedrijf Stassijns Steenweg op Dendermonde**

### **6.3.1 Probleemstelling**

Het achterste gedeelte van de bedrijfssite van Stassijns bvba aan de Steenweg op Dendermonde 127 is gelegen in de zone voor agrarisch gebied. Het betreft het perceel kadastraal gekend onder Opwijk 2<sup>de</sup> afdeling, sectie H, nummer 397M. Dit gedeelte wordt volledig ingenomen door de (behoortijk) vergunde loods van het bedrijf. Het bedrijf verkoopt onder meer sierschouwen, inbouwhaarden, kachels en tegels en verwerkt op de site allerhande producten in natuursteen.

### **6.3.2 Aanpak**

De gemeente stelt voor om in het RUP het gedeelte agrarisch gebied om te zetten naar woongebied met een overdruk voor ambachtelijke bedrijvigheid en handel. Met deze wijziging wenst de gemeente de bestaande feitelijke toestand vast te leggen aangezien de bedrijfsactiviteiten geen enkele relatie meer hebben met landbouw in de ruime zin. Bovendien zijn de (bedrijfs)gebouwen behoorlijk vergund.

## **6.4 Zone voor woonkern Nijverseel en zone voor woongebied**

### **6.4.1 Probleemstelling**

De zone voor woonkern Nijverseel en de zone voor woongebied leggen in de stedenbouwkundige voorschriften een aantal bepalingen vast aangaande meergezinswoningen en het aantal bouw- en woonlagen. In navolging van het gemeentelijk RUP Wijzigen van het aantal woonlagen in kernwoongebieden, dient een aftoetsing te gebeuren met de hierin opgenomen bepalingen.

### **6.4.2 Aanpak**

De gemeente stelt voor om de stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald de bepalingen aangaande meergezinswoningen en bouw- en woonlagen te toetsen aan het bovengenoemde RUP en waar nodig aanpassingen door te voeren.

## **6.5 Zone voor vergunde woningen in agrarisch gebied**

### **6.5.1 Probleemstelling**

Met de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd het globale beleid aangaande zonevreemde woningen decretaal geregeld met betrekking tot verbouwen, herbouwen, uitbreiden en wijzigen van functies. De gemeente wenst zich te richten naar dit decretaal kader.

### **6.5.2 Aanpak**

Gelet op het bestaande decretaal kader voor de aanpak van zonevreemde woningen, heeft het huidige artikel 6 geen toegevoegde waarde meer en stelt de gemeente voor dat dit artikel in overdruk wordt geschrapt.

## **6.6 Zone voor para-agrarische bedrijvigheid in agrarisch gebied**

### **6.6.1 Probleemstelling**

In april 2007, september 2008 en november 2008 werden door het bedrijf Van Mulders (Vamupotatoes bvba) vergunningen bekomen voor het oprichten van een opslagplaats voor aardappelen en

het inrichten van de zone rondom de opslagplaats. De nieuwe vergunde opslagplaats is echter deels gelegen binnen de zone voor para-agrarische bedrijvigheid en deels gelegen in agrarisch gebied.

### **6.6.2 Aanpak**

Aangezien de functie van deze opslagplaatsen betrekking heeft op agrarische en para-agrarische activiteiten, die juridisch gezien in agrarisch gebied toegelaten zijn, en aangezien bijkomend ook alle gebouwen vergund zijn, stelt de gemeente voor dat het artikel 8 in overdruk wordt geschrapt.

## **6.7 Zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen**

### **6.7.1 Probleemstelling**

Bij toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen zijn er een aantal onduidelijkheden, meer bepaald aangaande het feit of het voorschrift betrekking heeft op bestaande bedrijven, aangaande de stopzetting/afsplitsing van een bedrijf en aangaande de breedte van de groenbuffer.

### **6.7.2 Aanpak**

De gemeente stelt voor dat de stedenbouwkundige voorschriften worden herbekeken, rekening houdend met de gestelde onduidelijkheden. De breedte van de groenbuffer wordt vastgelegd op 5m.

## **6.8 Zone voor lokaal bedrijventerrein en zone voor park en openbaar groen**

### **6.8.1 Probleemstelling**

De afbakening van de zone voor lokaal bedrijventerrein is in het RUP Nijverseel onvoldoende afgestemd op de bestaande perceelsgrenzen. De afbakening heeft tevens gevolgen voor de afbakening van de zone voor agrarisch gebied en de zone voor park en openbaar groen.

Verder zijn er nog een aantal onduidelijkheden in de stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald aangaande het onderhoud van de groenbuffer.

### **6.8.2 Aanpak**

De gemeente voorziet voor de zone voor lokaal bedrijventerrein een meer logische afbakening, gebaseerd op de bestaande perceelsgrenzen en stelt voor dat de inrichting van het bedrijventerrein indicatief wordt aangegeven in de toelichtingsnota.

De gemeente stelt voor dat de stedenbouwkundige voorschriften worden herbekeken, rekening houdend met de gestelde onduidelijkheden.





## **7 VISIE, CONCEPTEN EN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR**

## 7.1 Leeswijzer

Bij het opstellen van de visie van het plangebied is het belangrijk een kwaliteitsvolle en duurzame benadering van de ruimtelijke problematiek te hanteren. Om deze doelstelling te realiseren is het van belang oog te hebben voor de proceskwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit. Deze twee elementen vormen de pijlers van de visie op het gebied.

Daarnaast is dit stedenbouwkundig ontwerp 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 RUP t.o.v. de perspectieven van deze structuurplannen.

## 7.2 Visie

Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel van 28 februari 2008 onder *titel 9.1 en 9.2* van de toelichtingsnota.

## 7.3 Concepten

Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel van 28 februari 2008 onder *titel 10.1* van de toelichtingsnota.

## 7.4 Gewenste ruimtelijke structuur

**Deze titel vervangt in zijn geheel de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur opgenomen in het RUP Nijverseel onder *titel 10.2* van de toelichtingsnota.**

In de gewenste structuur van het RUP Nijverseel worden delen van de bestaande structuur beter vorm gegeven.



### Inrichting lokaal bedrijvenpark

Belangrijkste ruimtelijke ingreep is de inrichting van het bedrijvenpark Rodeveld dat plaats moet bieden aan kmo's en ambachtelijke bedrijven met een lokaal karakter.



### Behoud ingesloten agrarische gebieden

In het plangebied worden twee ingesloten agrarische gebieden bestemd waarin een meervoudig gebruik van de ruimte wordt vooropgesteld. Hierbij wordt gedacht aan verweving van landbouw (hobbytuinders), recreatie en groen. Waar er een verbinding is met de omliggende openruimtegebieden worden deze bestemd.



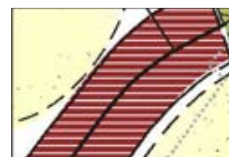
### Opwaardering Leirekensroute

De Leirekensroute wordt opgewaardeerd tot een groene fietscorridor die de zich in het bestaande landschap integreert. Waar de fietsroute bebouwing passeert is een aangepaste inrichting voorzien.



### Herinrichting N47

De N47 wordt heringericht als doortochtgebied. Langs deze weg worden, afhankelijk van de bestaande toestand, aangepaste maatregelen genomen ter bevordering van een kwaliteitsvolle en verkeersveilige infrastructuur.



### Afwerking woonlinten

De woonlinten langs de belangrijkste wegen in het plangebied (N47, Steenweg Op Aalst, Nijverseelstraat, enz.) worden bestemd en vanuit een realistisch stedenbouwkundig oogpunt (aangepaste rooi- en bouwlijn) verder afgewerkt.



### Inrichting buurtpark

Aan de zuidelijke rand van het lokaal bedrijvenpark wordt een buurtpark ontwikkeld dat tevens dienst doet als buffer t.o.v. de omliggende bebouwing van Rodeveld. Het Rodeveld (buurtweg) zal worden afgesloten. Binnen het buurtpark kunnen wandel- en fietspaden worden aangelegd die verbinding hebben met het bedrijvenpark en de Leirekensroute.



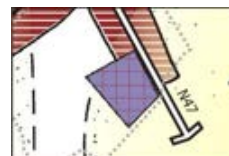
### Overgang woongebied naar openruimte

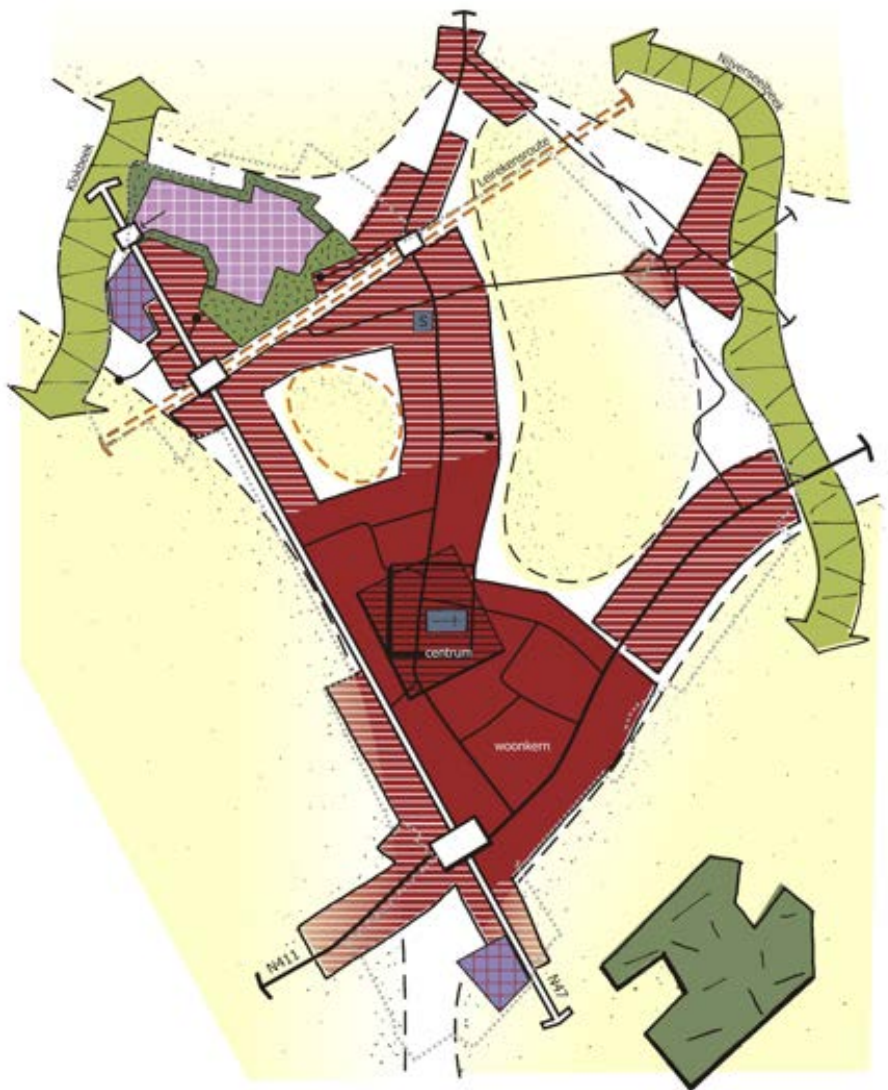
De achterkanten van de woonlinten worden afgewerkt en er wordt gezorgd voor een zachte overgang van het woongebied naar het achterliggend landelijk agrarisch gebied.



### Specifieke zones met gemengd karakter

Deze twee zones (noord en zuid) bestaan uit een complex van ambachtelijke bedrijvigheid, kleinhandel of kleinschalige groothandel en wonen. Voor deze zones wordt een totaalaanpak vooropgesteld qua inrichting en stedenbouwkundige voorschriften.





Figuur 4: Gewenste ruimtelijke structuur

## 7.5 Inrichtingsvoorstellen

### 7.5.1 Deelruimten

De inrichtingsvoorstellen geven een beeld over de manier waarop het plangebied of delen ervan zullen ingericht worden, rekening houdend met de bepalingen gesteld in het GRS. In bepaalde gevallen kan worden afgeweken van wat wordt voorgeschreven in het GRS in functie van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is opgedeeld in een aantal deelruimten (ruimtelijke entiteiten) waarvoor specifieke inrichtingsvoorstellen worden gegeven in een antwoord op de ruimtelijke problematiek die er zich afspeelt.

Het RUP Nijverseel behandelt volgende deelruimten:

1. N47
2. Leirekensroute
3. Lokaal bedrijventerrein Rodeveld en buurtpark
4. Steenweg op Aalst – Nijverseelstraat
5. Luikerweg

De problematiek en de inrichtingsvoorstellen voor deze deelruimten worden in een afzonderlijke deelnota behandeld. Hiervoor wordt verwezen naar de deelnota opgenomen in het RUP Nijverseel.

### 7.5.2 Inrichtingsschets lokaal bedrijvenpark

**Deze titel vervangt in zijn geheel de beschrijving van de visie en inrichting van het lokaal bedrijvenpark opgenomen in het RUP Nijverseel onder titel 3.4 van de deelnota.**

De inrichtingsschets toont naast de ontwikkeling van het lokaal bedrijvenpark (Rodeveld) tevens de inrichting van het buurtpark dat aanleunt bij dit bedrijvenpark. In deze inrichtingsschets worden de uitspraken en bepalingen van het GRS Opwijk op een verantwoorde en ruimtelijk aanvaardbare manier geïncorporeerd. Ten aanzien van de oorspronkelijke inrichtingsschets uit het GRS en het inrichtingsplan uit het RUP Nijverseel zijn een aantal aanpassingen gebeurd voor wat betreft de perimeter van het lokaal bedrijvenpark die een meer logische afbakening krijgt rekening houdend met bestaande eigendomsgrenzen. Het bestaande bedrijf kan op termijn binnen het lokaal bedrijvenpark geïncorporeerd worden evenals de bedrijfsleiderswoning. Aan het lokaal bedrijvenpark wordt een buurtpark gekoppeld dat zich zal situeren tussen de Leirekensroute en het bedrijvenpark. Doorheen het buurtpark wordt een aansluiting voor fietsers en voetgangers voorzien naar het bedrijvenpark. Het buurtpark fungeert op die manier enerzijds als een

buffer voor de woonomgeving en anderzijds als een verbinding met de Leirekensroute en de omliggende bewoning.

### 7.5.2.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

#### *Gedeeltelijke afschaffing buurtweg Rodeveld en gedeeltelijke verlegging voetweg nr. 27*

De ontwikkeling van het lokaal bedrijvenpark houdt in dat de buurtweg Rodeveld gedeeltelijk zal worden afgesloten. Langs de zijde van het buurtpark wordt een bijkomend keerpunt ingericht zodat een vlotte circulatie van het plaatselijke verkeer mogelijk blijft. Het deel van de buurtweg tussen dit keerpunt en de voetweg nr. 27 wordt afgeschaft. Vanaf deze voetweg wordt de buurtweg opnieuw behouden als erfontsluiting voor de aanpalende percelen.

De landbouwgronden achter het lokaal bedrijvenpark dienen ontsloten te blijven via de bestaande voetweg nr. 27. Een gedeeltelijke verlegging zal noodzakelijk zijn voor het deel tussen de buurtweg Rodeveld en de grens met het lokaal bedrijvenpark.

#### *Herlokalisatie aardappelbedrijf Van Mulders-De Coninck*

In samenspraak met de betrokken partijen (gemeente en eigenaar) werd een toekomstvisie opgesteld voor de oude loods van het aardappelbedrijf Van Mulders-De Coninck.

Op korte of middenlange termijn zal de loods worden afgebroken, maar wordt aan het bedrijf de mogelijkheid gegeven deze oppervlakte te herlokaliseren naar de verder gelegen locatie van het bedrijf. Op deze manier kan het buurtpark rondom het bedrijvenpark vervolledigd worden en worden de activiteiten van het bedrijf op één plaats gebundeld.

#### *Infrastructuur*

Alvorens het terrein kan ontwikkeld worden, moeten volgende infrastructuurwerken voltooid worden:

- Nivellering van het terrein;
- Aanleg van de rioleringen;
- Aanleg van de wegen met ontsluiting op de N47;
- Aanleg van de nutsvoorzieningen op het terrein;
- Aanleg van de groenbuffer en de waterbuffering;
- Aanleg van het aanpalende buurtpark.

### 7.5.2.2 Inrichtingsprincipes

#### *Ontsluiting*

De ontsluiting van het bedrijvenpark wordt gericht op de N47, zoals ook omschreven in het GRS Opwijk. Er wordt aan dit kruispunt een specifieke inrichting met maatregelen t.a.v. de verkeersveilig-

heid gegeven zodanig dat een vlotte verkeersafwikkeling gegarandeerd wordt. De interne ontsluitingswegen worden aangelegd met het oog op een zo hoog mogelijk rendement aan bedrijfsoppervlakte.

#### *Fasering en flexibiliteit*

De totale oppervlakte van het lokaal bedrijvenpark (inclusief buffer) bedraagt  $\pm 5$ ha. Bij de ontwikkeling van het lokaal bedrijvenpark Rodeveld wordt de mogelijkheid behouden om het terrein gefaseerd in te nemen met aandacht voor zuinig ruimtegebruik. Deze fasering vormt een onderdeel van de inrichtingsstudie voor de realisatie van het bedrijvenpark.

Er wordt geopteerd om via een flexibele indeling van de ruimte een optimale invulling te bekomen van de verkoopbare oppervlakte die gerelateerd is aan de effectieve vraag van de ondernemers en/of investeerders.

#### *Landschappelijke inkleding*

De inrichting van het lokaal bedrijvenpark voorziet in de oprichting van een groenbuffer rondom het bedrijvenpark. Langs de zijde van de tuinen kan deze buffer een andere inrichting krijgen dan langs de zijde van het open agrarisch gebied door bijvoorbeeld de soorten beplanting en de manier van plaatsing.

Het buurtpark fungeert als een groene rustplaats voor de werknemers van het bedrijvenpark en als een wandel- en speelomgeving voor de omliggende bewoners.



Figuur 5: Inrichtingsschets lokaal bedrijvenpark

## 7.6 Toetsing van het RUP t.o.v. de perspectieven van het GRS

Gezien de beperkte ingrepen van het voorliggende RUP wordt hiervoor verwezen naar de beschrijving opgenomen in het RUP Nijverseel van 28 februari 2008 onder *titel 9.3 en 9.4* van de toelichtingsnota.

## 7.7 Toetsing van het RUP t.o.v. het RUP Wijzigen van het aantal woonlagen in kernwoongebieden

Onder *titel 5.1* van de memorie van toelichting van het RUP wordt het volgende gesteld:

*“Het optrekken van het maximaal aantal woonlagen kadert binnen het uitgangspunt van kernversterking en het realiseren van wooneenheden in de eerste plaats in het bestaande weefsel.  
(...)”*

- *Een andere beleidsdoelstelling van de gewenste nederzettingstructuur is het behoud en het versterken van de identiteit van de kernen Nijverseel, Mazenzele en Droeshout. De secundaire kernen dienen op hun huidige omvang te worden behouden, met aandacht voor de identiteit van deze kernen in het bijzonder door de inrichting van het openbaar domein en de relatie met de open ruimte. De secundaire kernen komen met hun selectie als kernen-in-het-buitengebied echter niet in aanmerking voor het toelaten van meer dan twee woonlagen.*

*Het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Vlaams-Brabant bepaalt dat voor het hoofddorp Opwijk het aantal bouwlagen dient vastgesteld te worden naargelang de locatie in functie van verhogen van de bebouwingsdichtheid en het woningaanbod op een gepaste manier. Er dient hierbij een toetsing te gebeuren aan de mate van de verbetering van de leefbaarheid en het behoud van het culturele erfgoed.*

*Vanuit de ruimtelijke principes voor de nederzettingsstructuur wordt algemeen de verdichting van het bestaande weefsel vooropgesteld. Deze verdichting kan onder meer gerealiseerd worden door het opsplitsen van ééngezinswoningen naar meergezinswoningen, steeds met respect voor het aanwezige culturele erfgoed, en met aandacht voor de leefbaarheid en draagkracht van de kern. Het aanduiden van de locaties waar verdichting is aangewezen gebeurt in een gemeentelijk RUP.”*

Verder wordt gesteld dat binnen de beleidsopties voor de gewenste nederzettingstructuur, de open ruimte en de landelijk woonlinten niet in aanmerking komen voor het verdichten van de woonfunctie door het optrekken van het toegelaten aantal woonlagen.

Het RUP Nijverseel bakent twee woonzones af, meer bepaald een zone voor woonkern Nijverseel en een zone voor woongebied.

Vanuit de bovenstaande beschreven principes van kernverdichting wordt de aanwezigheid van meergezinswoningen binnen de zone voor woonkern aanvaardbaar geacht, met respect voor het aanwezige culturele erfgoed, en met aandacht voor de leefbaarheid en draagkracht van de kern. De

grootte van de bouwblokken (meergezinswoningen) dient in verhouding te zijn tot het omliggende woonweefsel. In de omliggende zone voor woongebied is de oprichting van meergezinswoningen niet toegelaten conform de principes van kernverdichting.

Vanuit de beschrijving van de ruimtelijke principes, gebaseerd op de gewenste ruimtelijke structuur van het GRS Opwijk, is het optrekken van het maximaal aantal woonlagen zowel binnen de zone voor woonkern als de omliggende zone voor woongebied niet toegelaten.

Bij een aanvraag tot verhoging van het aantal woonlagen van een bestaand gebouw tot het maximaal toegelaten aantal, dient een afweging te gebeuren t.a.v. de schaal, de typologie en de architecturale waarde van het gebouw.

## 7.8 Effectieve realisatie van het RUP

**Deze titel vervangt in zijn geheel de bepalingen opgenomen in het RUP Nijverseel onder *titel 13* van de toelichtingsnota.**

### 7.8.1 Belang van het planningsproces

Om effectief een goed resultaat te bekomen, is het belangrijk dat de opmaak van het RUP het hele planningsproces op een kwaliteitsvolle manier verloopt. Proceskwaliteit wordt onder andere bepaald door:

- De aard en stapsgewijze opzet van het planningsproces;
- De deelnemers daaraan en de rollen die zij vervullen in het planningsproces;
- De methoden die gebruikt worden in het planningsproces.

### 7.8.2 Recht van voorkoop

Voor de realisatie van het RUP wenst de gemeente op volgende zones in het plangebied het recht van voorkoop uit te oefenen voor de duur van 15 jaar, zoals bedoeld in artikels 2.4.1 tot en met 2.4.2 van de VCRO:

- ARTIKEL 2 Zone voor woongebied
  - Woning nr. 82, Steenweg op Aalst
- ARTIKEL 8 Zone voor lokaal bedrijventerrein
  - Om zonevreemde lokale bedrijven herlokalisatiemogelijkheden te kunnen bieden
  - Ter verwezenlijking van het lokaal bedrijventerrein
  - Ter realisatie van de bufferstrook
- ARTIKEL 9 Zone voor park en openbaar groen
  - Ter verwezenlijking van het buurtpark

### 7.8.3 Onteigeningsplan

Aan het RUP wordt een onteigeningsplan (zie 06 Onteigeningsplan) gekoppeld voor de realisatie van de volgende zones, zoals bedoeld in artikels 2.4.3 tot en met 2.4.9 de VCRO:

- ARTIKEL 8 Zone voor lokaal bedrijventerrein
  - Ter verwezenlijking van het lokaal bedrijventerrein
  - Ter realisatie van de bufferstrook tussen het bedrijventerrein en de omliggende bebouwing
- ARTIKEL 9 Zone voor park en openbaar groen
  - Ter verwezenlijking van het buurtpark

### 7.8.4 Wijziging van buurt- en voetwegen

Voor de realisatie van het lokaal bedrijventerrein is het noodzakelijk om de buurtweg Rodeveld langs beide zijden af te sluiten. In uitvoering van de realisatie van het buurtpark en/of het lokaal bedrijventerrein wordt het dossier tot gedeeltelijke afschaffing van deze buurtweg opgesteld en gecoördineerd. Dit zal het onderwerp uitmaken van een aparte gemeenteraadsbeslissing.

De voetwegen binnen het plangebied worden bestendigd, met uitzondering van de voetweg nr. 27, gelegen binnen de perimeter van de zone voor lokaal bedrijventerrein. De mogelijke herziening van deze voetweg zal gecoördineerd worden in uitvoering van de realisatie van het lokaal bedrijventerrein. Dit zal het onderwerp uitmaken van een aparte gemeenteraadsbeslissing.

### 7.8.5 Communicatie

De communicatie met alle betrokken actoren in het proces is van zeer groot belang. De inbreng ervan is geen éénrichtingsverkeer, maar een communicatie tussen de overheid, de ontwerper en de betrokken ruimtegebruikers.

## **8 TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

## 8.1 Grafisch plan

Vanuit de visie en de gewenste ruimtelijke structuur worden dezelfde bestemmingscategorieën van het RUP Nijverseel (BD 28/02/2008) overgenomen in het voorliggende RUP Nijverseel - Beperkte herziening, meer bepaald:

- Zone voor woonkern;
- Zone voor woongebied;
- Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en handel (overdruk);
- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- Zone voor agrarisch gebied;
- Zone voor vergunde woningen in agrarisch gebied (overdruk);
- Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid met uitdovingsscenario (overdruk);
- Zone voor para-agrarische bedrijvigheid in agrarisch gebied (overdruk);
- Zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen;
- Zone voor lokaal bedrijventerrein;
- Zone voor park en openbaar groen;
- Zone voor openbare wegenis met verbindingfunctie.
- Zone voor openbare wegenis met verblijfsfunctie.
- Zone voor fiets- en voetgangersontsluiting.

Het grafisch plan geeft aan welke bestemmingszone, tot welk perceel behoort.

## 8.2 Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Nijverseel (BD 28/02/2008) worden volledig hernomen met uitzondering van de wijzigingen en aanvullingen naar aanleiding van het voorliggende RUP Nijverseel - Beperkte herziening.

## 8.3 Op te heffen voorschriften

Bij inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden de onderstaande voorschriften en bepalingen opgeheven:

- De voorschriften van het RUP Nijverseel (BD 28/02/2008);
- De voorschriften van het RUP Zonevremde woningen (BD 18/12/2008) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.



## 9 RUIIMTEBALANS

## 9.1 Ruimtebalans

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

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen <sup>(1)</sup>	Toekomstige bestemmingen <sup>(2)</sup>	Vershil
Wonen	44,98ha	45,12ha	+0,14ha
Bedrijvigheid	6,67ha	6,41ha	-0,26ha
Recreatie	-	-	-
Landbouw	31,44ha	30,93ha	-0,51ha
Bos	-	-	-
Reservaat en natuur	-	-	-
Overig groen	1,05ha	1,77ha	+0,72ha
Lijninfrastructuur	9,34ha	9,35ha	+0,01ha
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	0,73ha	0,63ha	-0,10ha
Ontginning en waterwinning	-	-	-

<sup>(1)</sup> in casu het RUP Nijverseel

<sup>(2)</sup> in casu het voorliggende RUP Nijverseel - Beperkte herziening

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

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 VCRO moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register, al dan niet grafisch, bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een (kapitaal- of

gebruikersschade)compensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart onder bijlage I.

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 tevens te vinden onder bijlage I.

In het voorliggende RUP worden volgende bestemmingswijzigingen doorgevoerd waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn:

- Bedrijvigheid → Groen: planschade **(1)**;
- Bedrijvigheid → Landbouw: planschade **(2)**;
- Groen → Landbouw: planbaten **(3)**;
- Groen → Bedrijvigheid: planbaten **(4)**;
- Landbouw → Bedrijvigheid: planbaten **(5)**;
- Landbouw → Wonen **(6)**
- Openbaar nut → Wonen: planbaten **(7)**.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de VCRO. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de VCRO. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

## **I 0 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE**

*[Dit hoofdstuk is een afschrift van het onderzoek tot milieueffectrapportage zoals opgenomen in het 'Verzoek tot raadpleging' van 8 maart 2010, aangevuld met de beslissing van de dienst Mer]*

## 10.1 Inleiding

### 10.1.1 Juridische context

Met de goedkeuring van het decreet van 27 april 2007 (plan-m.e.r.-decreet) dat de wijziging inhoudt van het decreet van 18 december 2002 betreffende de milieueffect- en veiligheidsrapportage, werd een nieuwe procedure opgesteld voor de milieueffectrapportage over plannen en programma's. Het BVR van 12 oktober 2007 (plan-m.e.r.-besluit) geeft nog een verdere aanvulling bij het decreet.

Het plan-m.e.r.-decreet en het plan-m.e.r.-besluit creëren het juridisch en organisatorisch kader waarbinnen de beoordeling van bepaalde plannen en programma's op hun gevolgen voor het milieu dient gevoerd te worden.

Het decreet bepaalt welke plannen en programma's, waarop het decreet van toepassing is, onder de plan-MER-plicht vallen. Het decreet maakt onder meer onderscheid tussen plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan plan-MER-plicht en plannen en programma's die 'geval per geval' beoordeeld moeten worden of ze aanzienlijke milieueffecten hebben en mogelijk plan-MER-plichtig zijn. Voor deze laatste groep dient een zogenaamde 'screening' of 'onderzoek tot m.e.r.' te worden uitgevoerd.

### 10.1.2 Onderzoek tot m.e.r.

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 m.e.r.' 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 (zie *titel 10.2*). Naast de beschrijving van het voorgenomen 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 m.e.r.' 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 m.e.r.' dat er wel degelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden door het plan, of oordeelt ze dat niet voldaan is aan de

randvoorwaarden bij het 'gemotiveerd verzoek tot ontheffing', dan is de opmaak van een plan-MER alsnog verplicht.

## 10.2 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP

### 10.2.1 Doelstelling

- Aanpassingen aan het grafisch plan.
- Aanpassingen aan de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften.

### 10.2.2 Reikwijdte

- Het herbestemmen van een perceel gelegen langs de Nijverseelstraat van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar een zone voor woongebied.
- Het herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen.
- Het afstemmen van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor woonkern Nijverseel en de zone voor woongebied met het goedgekeurde RUP 'Woonlagen' van de gemeente.
- Het herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor woongebied, gericht op een meer flexibele invulling van de site oude jongensschool langsheen de Steenweg op Aalst.
- Het herzien van de afbakening en de inrichting van de zone voor lokaal bedrijventerrein en de zone voor park en openbaar groen.

### 10.2.3 Detailleringsgraad

De detailleringsgraad is gelijkwaardig aan de detailleringsgraad van het bestaande RUP Nijverseel.

### 10.2.4 Mogelijke alternatieven en nulalternatief

#### 10.2.4.1 Nulalternatief (referentiesituatie)

Het nulalternatief is de huidige referentiesituatie waarbij de actuele bestemming en inrichting, zoals bepaald in het RUP Nijverseel, behouden blijven. Het nulalternatief wordt als niet wenselijk beschouwd omdat deze beperkte herziening een optimaler ruimtegebruik realiseert, de nodige flexibiliteit in bepaalde voorschriften implementeert en een aantal fouten of achterhaalde elementen uit het RUP Nijverseel oplost die de ruimtelijke ordening ten goede komen.

#### 10.2.4.2 Alternatieven

Er worden geen locatiealternatieven als haalbaar voorgesteld aangezien het RUP juist de bedoeling heeft om een aantal beperkte ruimtelijke en inhoudelijke aanpassingen door te voeren aan een bestaand RUP.

Wat betreft de inrichting van het plangebied zijn wel enkele beperkte uitvoeringsalternatieven mogelijk, meer bepaald wat betreft de exacte inrichting van het lokaal bedrijventerrein en het buurtpark.

### 10.3 Komt het plan in aanmerking voor onderzoek tot m.e.r.?

#### 10.3.1 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 of programma's. Enerzijds wordt onderzocht of het plan een kader vormt voor de toekenning van vergunningen voor één of meerdere projecten die worden opgelijst in de bijlagen I en II van het BVR van 10 december 2004 (**groep A**) en anderzijds wordt nagegaan of het een plan betreft waarvoor een passende beoordeling is vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (**groep B**).

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.

Voortoets	Evaluatie
<b>Groep A</b>	Aan het plan zijn geen functies of activiteiten verbonden die een kader vormen voor vergunningen aangaande projecten die worden beschreven onder bijlage I. Aan het plan zijn geen functies of activiteiten verbonden die een kader vormen voor vergunningen aangaande projecten die worden beschreven onder bijlage II.  ⇒ <i>Geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk</i>
<b>Groep B</b>	Omdat het RUP niet in of in de invloedssfeer van een speciale beschermingszone in de zin van een Habitatrichtlijngebied of een Vogelrichtlijngebied gelegen is, kan besloten worden dat er overeenkomstig het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu geen passende beoordeling vereist is.  ⇒ <i>Geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk</i>

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

In een volgende worden de voorgenomen wijzigingen en hun impact t.o.v. het geldend plan bepaald, waarna wordt vastgesteld of het 'onderzoek tot m.e.r.' kan worden opgestart.

#### 10.3.2 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 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.

##### 10.3.2.1 Voorstelling planonderdelen

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

- A** Het herbestemmen van een perceel gelegen langs de Nijverseelstraat van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar een zone voor woongebied.
- B** Het herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen.
- C** Het afstemmen van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor woonkern Nijverseel en de zone voor woongebied met het goedgekeurde RUP 'Woonlagen' van de gemeente.
- D** Het herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor woongebied, gericht op een meer flexibele invulling van de site oude jongensschool langs de Steenweg op Aalst.
- E** Het herzien van de afbakening en de inrichting van de zone voor lokaal bedrijventerrein en de zone voor park en openbaar groen.

##### 10.3.2.2 Inschatting gradatie impact per planonderdeel

Om te bepalen of de procedure 'onderzoek tot m.e.r.' kan worden doorlopen of de opmaak van een plan-MER moet worden opgestart, wordt aan de hand van de drie indicatoren 'Activiteiten', 'Bodemafdekking' en 'Bestaande toestand', elk planonderdeel getoetst naar zijn impact ten aanzien van het huidige geldend plan, met name:

- De mate waarin het voorgenomen plan andere activiteiten stedenbouwkundig vergunbaar maakt binnen het planonderdeel;
- De mate waarin het voorgenomen plan een wijziging toelaat van de bodemafdekking binnen het planonderdeel;
- 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 milieupact	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 enkel tot doel 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 enkel de uitsluiting van bepaalde activiteiten in.	Er worden wijzigingen voorzien in de totale bodemafdekking, maar deze zijn ofwel niet omvangrijk, of stellen enkel een beperking voor van de totale bodemafdekking t.o.v. het geldend plan.	Het voorgenomen plan heeft tot doel de bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand te bevestigen en laat ook bijkomende ontwikkelingen toe die nauw aansluiten bij de bestaande toestand.
2	Impact	De toegelaten activiteiten zijn grondig verschillend tussen het voorgenomen plan en het geldend plan.	De totale bodemafdekking wordt gewijzigd met een grote oppervlakte.	Het voorgenomen plan heeft tot doel 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 m.e.r.' of de opmaak van een plan-MER:

- Wanneer alle planonderdelen score 0 halen, kan de procedure 'onderzoek tot m.e.r.' worden gestart.
- Wanneer alle planonderdelen op de drie indicatoren 0 of 1 scoren, dan kan de procedure 'onderzoek tot m.e.r.' gestart worden, maar als blijkt in de loop van het proces dat er toch aanzienlijke effecten te verwachten zijn (bv. t.g.v. 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 m.e.r.'. Het is wel mogelijk dat snel blijkt dat er toch aanzienlijke milieueffecten worden verwacht.

Voor het voorgenomen plan wordt de volgende inschatting gemaakt:

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

*Deze inschatting leidt tot de conclusie dat voor dit RUP de procedure 'onderzoek tot m.e.r.' kan worden opgestart.*

## 10.4 Onderzoek tot m.e.r.

### 10.4.1 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 in het kader van de juridische en planologische context en de watertoets. Op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat er geen specifieke aandachtspunten zijn.

### 10.4.2 Vermoeden van aanzienlijke milieueffecten

Deze screening omvat het onderzoek naar het al dan niet voorkomen van aanzienlijke milieueffecten tengevolge van het voorgenomen plan of programma.

#### 10.4.2.1 Selectie disciplines en beschrijving van de mogelijke effecten

In de onderstaande tabel worden de mogelijke milieueffecten besproken voor de disciplines die van toepassing zijn op het plan. De te behandelen disciplines worden bepaald o.b.v. een vragenlijst, opgenomen in de handleiding plan-m.e.r. voor ruimtelijke uitvoeringsplannen.

*De verwijzingen (onder meer m.b.t. het kaartmateriaal) naar de toelichtingsnota van het RUP Nijverseel in de volgende bespreking hebben betrekking op toelichtingsnota van het goedgekeurde RUP Nijverseel van 28 februari 2008.*

Planonderdeel A: Het herbestemmen van een perceel gelegen langs de Nijverseelstraat van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar een zone voor woongebied

Discipline	Evaluatie
Ruimtelijke ordening	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel geeft uitvoering aan het GRS Opwijk.</li> <li>Het planonderdeel heeft de bestemming gemeenschapsvoorzieningen, maar wordt herbestemd tot woongebied.</li> <li>De stedenbouwkundige voorschriften worden overgenomen van het bestaande RUP Nijverseel.</li> </ul>
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten met betrekking tot deze discipline.</li> </ul>
Mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft een licht positief effect aangezien een woonfunctie een geringer verkeersgenerend effect heeft dan een functie voor gemeenschapsvoorzieningen.</li> </ul>
Mens – Gezondheid en veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen een straal van 2km rond het planonderdeel zijn er geen Seveso-bedrijven gelokaliseerd.</li> <li>Het planonderdeel brengt verder geen hinder voor de mens met zich mee op vlak van gezondheid of veiligheid.</li> </ul>
Energie- en grondstoffenvoorraden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effect op de energie- en grondstoffenvoorraden.</li> </ul>
Bodem	<ul style="list-style-type: none"> <li>Volgens de bodemkaart is het planonderdeel gelegen in matig natte zandleembodem.</li> <li>Het planonderdeel brengt geen negatieve effecten toe aan de bodem.</li> </ul>
Water	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er worden geen veranderingen in de waterhuishouding verwacht.</li> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (Hiervoor wordt verwezen naar de figuur opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 12</i> van de toelichtingsnota).</li> </ul>
Atmosfeer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten op de kwaliteit van de atmosfeer.</li> </ul>
Klimatologische factoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten op het klimaat.</li> </ul>
Geluid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel brengt geen geluidshinder met zich mee.</li> </ul>
Licht	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel brengt geen lichthinder met zich mee.</li> </ul>
Stoffelijke goederen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel behelst de herbestemming van een perceel zonder aanwezige infrastructuur.</li> </ul>
Fauna en flora	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in (de nabijheid van) een natuurgebied.</li> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in een biologisch waardevol gebied (Hiervoor wordt verwezen naar de figuur opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 5.4</i> van de toelichtingsnota).</li> </ul>
Biodiversiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effect op de biodiversiteit.</li> </ul>

Planonderdeel B: Het herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen

Discipline	Evaluatie
Ruimtelijke ordening	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel geeft uitvoering aan het GRS Opwijk.</li> <li>Het planonderdeel behoudt dezelfde bestemming als het bestaande RUP Nijverseel.</li> <li>De stedenbouwkundige voorschriften worden beperkt gewijzigd: <ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijkheid tot nieuwe activiteiten na stopzetting;</li> <li>Verduidelijking inzake verkoopsoppervlakte;</li> <li>Groenbuffer wordt vastgelegd op 5m.</li> </ul> </li> </ul>
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten met betrekking tot deze discipline.</li> </ul>
Mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel creëert geen bijkomende effecten op vlak van mobiliteit aangezien de ontsluiting en het aantal vervoersbewegingen gelijk blijft.</li> </ul>
Mens – Gezondheid en veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen een straal van 2km rond het planonderdeel zijn er geen Seveso-bedrijven gelokaliseerd.</li> <li>Het planonderdeel brengt verder geen hinder voor de mens met zich mee op vlak van gezondheid of veiligheid.</li> </ul>
Energie- en grondstoffenvoorraden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effect op de energie- en grondstoffenvoorraden.</li> </ul>
Bodem	<ul style="list-style-type: none"> <li>Volgens de bodemkaart is het planonderdeel gelegen in matig natte zandleembodem.</li> <li>Het planonderdeel brengt geen negatieve effecten toe aan de bodem.</li> </ul>
Water	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er worden geen veranderingen in de waterhuishouding verwacht.</li> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (Hiervoor wordt verwezen naar de figuur opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 12</i> van de toelichtingsnota).</li> </ul>
Atmosfeer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten op de kwaliteit van de atmosfeer.</li> </ul>
Klimatologische factoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten op het klimaat.</li> </ul>
Geluid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel brengt geen geluidshinder met zich mee.</li> </ul>
Licht	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel brengt geen lichthinder met zich mee.</li> </ul>
Stoffelijke goederen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten met betrekking tot deze discipline.</li> </ul>
Fauna en flora	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in (de nabijheid van) een natuurgebied.</li> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in een biologisch waardevol gebied (Hiervoor wordt verwezen naar de figuur opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 5.4</i> van de toelichtingsnota).</li> </ul>
Biodiversiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effect op de biodiversiteit.</li> </ul>

Planonderdeel C: Het afstemmen van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor woonkern Nijverseel en de zone voor woongebied met het goedgekeurde RUP 'Woonlagen' van de gemeente

Discipline	Evaluatie
<b>Ruimtelijke ordening</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel geeft uitvoering aan het GRS Opwijk.</li> <li>Het planonderdeel behoudt dezelfde bestemming als het bestaande RUP Nijverseel.</li> <li>De stedenbouwkundige voorschriften worden getoetst aan het bestaande RUP 'Woonlagen' en aangepast: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen meergezinswoningen in zone voor woongebied;</li> <li>- Voorgevelbreedte, kroonlijsthoogte en nokhoogte;</li> <li>- Bouw- en woonlagen.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten met betrekking tot deze discipline.</li> </ul>
<b>Mobiliteit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten met betrekking tot deze discipline.</li> </ul>
<b>Mens – Gezondheid en veiligheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen een straal van 2km rond het planonderdeel zijn er geen Seveso-bedrijven gelokaliseerd.</li> <li>Het planonderdeel brengt verder geen hinder voor de mens met zich mee op vlak van gezondheid of veiligheid.</li> </ul>
<b>Energie- en grondstoffenvoorraden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effect op de energie- en grondstoffenvoorraden.</li> </ul>
<b>Bodem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel brengt geen negatieve effecten toe aan de bodem.</li> </ul>
<b>Water</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er worden geen veranderingen in de waterhuishouding verwacht.</li> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (Hiervoor wordt verwezen naar de figuur opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 12</i> van de toelichtingsnota).</li> </ul>
<b>Atmosfeer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten op de kwaliteit van de atmosfeer.</li> </ul>
<b>Klimatologische factoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten op het klimaat.</li> </ul>
<b>Geluid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel brengt geen geluidshinder met zich mee.</li> </ul>
<b>Licht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel brengt geen lichthinder met zich mee.</li> </ul>
<b>Stoffelijke goederen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten met betrekking tot deze discipline.</li> </ul>
<b>Fauna en flora</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in (de nabijheid van) een natuurgebied.</li> <li>Een klein gedeelte van het woongebied langs de Steenweg op Aalst is gelegen in een gebied met biologisch waardevolle elementen, maar het planonderdeel oefent hierop geen invloed uit (Hiervoor wordt verwezen naar de figuur opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 5.4</i> van de toelichtingsnota).</li> </ul>
<b>Biodiversiteit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effect op de biodiversiteit.</li> </ul>

Planonderdeel D: Het herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de zone voor woongebied, gericht op een meer flexibele invulling van de site oude jongensschool langs de Steenweg op Aalst

Discipline	Evaluatie
<b>Ruimtelijke ordening</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel geeft uitvoering aan het GRS Opwijk.</li> <li>Het planonderdeel behoudt dezelfde bestemming als het bestaande RUP Nijverseel en de stedenbouwkundige voorschriften volstaan om een invulling toe te laten, gelet op de wettelijke bepalingen aangaande beschermde monumenten.</li> </ul>
<b>Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel omvat de site van de oude jongensschool aan de Steenweg op Aalst 59, welke bij MB van 15 mei 2009 werd beschermd als monument.</li> <li>De toekomstige invulling van het gebouw (bv. sociale huisvesting) en de site dient rekening te houden met de wettelijke bepalingen aangaande beschermde monumenten, maar is nog niet vastgelegd.</li> </ul>
<b>Mobiliteit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten met betrekking tot deze discipline.</li> </ul>
<b>Mens – Gezondheid en veiligheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen een straal van 2km rond het planonderdeel zijn er geen Seveso-bedrijven gelokaliseerd.</li> <li>Het planonderdeel brengt verder geen hinder voor de mens met zich mee op vlak van gezondheid of veiligheid.</li> </ul>
<b>Energie- en grondstoffenvoorraden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effect op de energie- en grondstoffenvoorraden.</li> </ul>
<b>Bodem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel brengt geen negatieve effecten toe aan de bodem.</li> </ul>
<b>Water</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er worden geen veranderingen in de waterhuishouding verwacht.</li> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (Hiervoor wordt verwezen naar de figuur opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 12</i> van de toelichtingsnota).</li> </ul>
<b>Atmosfeer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten op de kwaliteit van de atmosfeer.</li> </ul>
<b>Klimatologische factoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten op het klimaat.</li> </ul>
<b>Geluid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel brengt geen geluidshinder met zich mee.</li> </ul>
<b>Licht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel brengt geen lichthinder met zich mee.</li> </ul>
<b>Stoffelijke goederen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten met betrekking tot deze discipline.</li> </ul>
<b>Fauna en flora</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in (de nabijheid van) een natuurgebied.</li> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in een biologisch waardevol gebied (Hiervoor wordt verwezen naar de figuur opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 5.4</i> van de toelichtingsnota).</li> </ul>
<b>Biodiversiteit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effect op de biodiversiteit.</li> </ul>



Planonderdeel E: Het herzien van de afbakening en de inrichting van de zone voor lokaal bedrijventerrein en de zone voor park en openbaar groen

Discipline	Evaluatie
Ruimtelijke ordening	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel geeft uitvoering aan het GRS Opwijk.</li> <li>Het planonderdeel behoudt dezelfde bestemmingen als het bestaande RUP Nijverseel en de stedenbouwkundige voorschriften volstaan om de inrichting van de gebieden te realiseren.</li> <li>De afbakening van de zones wordt aangepast aan de bestaande eigendomsgrenzen.</li> </ul>
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten met betrekking tot deze discipline.</li> </ul>
Mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel creëert geen bijkomende effecten op vlak van mobiliteit aangezien de ontsluiting en het aantal vervoersbewegingen gelijk blijft.</li> </ul>
Mens – Gezondheid en veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen een straal van 2km rond het planonderdeel zijn er geen Seveso-bedrijven gelokaliseerd.</li> <li>Het planonderdeel brengt verder geen hinder voor de mens met zich mee op vlak van gezondheid of veiligheid.</li> </ul>
Energie- en grondstoffenvoorraden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effect op de energie- en grondstoffenvoorraden.</li> </ul>
Bodem	<ul style="list-style-type: none"> <li>Volgens de bodemkaart is het planonderdeel gelegen in (matig) natte zandleembodem.</li> <li>Het planonderdeel brengt geen negatieve effecten toe aan de bodem.</li> </ul>
Water	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een beperkt gedeelte is gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (Hiervoor wordt verwezen naar de figuur opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 12</i> van de toelichtingsnota).</li> <li>De bestaande voorziene maatregelen voor waterbeheersing en waterbuffering blijven behouden.</li> </ul>
Atmosfeer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten op de kwaliteit van de atmosfeer.</li> </ul>
Klimatologische factoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten op het klimaat.</li> </ul>
Geluid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel brengt geen geluidshinder met zich mee.</li> </ul>
Licht	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel brengt geen lichthinder met zich mee.</li> </ul>
Stoffelijke goederen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effecten met betrekking tot deze discipline.</li> </ul>
Fauna en flora	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in (de nabijheid van) een natuurgebied.</li> <li>Het planonderdeel is niet gelegen in een biologisch waardevol gebied (Hiervoor wordt verwezen naar de figuur opgenomen in het RUP Nijverseel onder <i>titel 5.4</i> van de toelichtingsnota).</li> </ul>
Biodiversiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het planonderdeel heeft geen effect op de biodiversiteit.</li> </ul>

#### 10.4.2.2 Synthesetabel van de mogelijke effecten

De onderstaande tabel geeft een weergave van de combinatie van de verschillende planonderdelen en de samenhang tussen de disciplines.

/ geen wijzigingen t.o.v. het geldend plan en de bestaande toestand, dus een beoordeling is niet van toepassing  
 0 geen effect of een zeer minimaal effect  
 + positief effect  
 ++ aanzienlijk positief effect  
 - negatief effect  
 -- aanzienlijk negatief effect

Planonderdeel	Ruimtelijke ordening	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Mobiliteit	Mens – Gezondheid en veiligheid	Energie- en grondstoffenvoorraden	Bodem	Water	Atmosfeer	Klimatologische factoren	Geluid	Licht	Stoffelijke goederen	Fauna en flora	Biodiversiteit	Samenhang tussen disciplines
<b>A</b>	+	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B</b>	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>C</b>	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>D</b>	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>E</b>	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>geheel</b>	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

De synthesetabel toont duidelijk aan dat de effecten op elk van de disciplines te verwaarlozen zijn.

De beoordeling van het gehele plan gebeurt voor de disciplines *Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, Mens – Gezondheid en veiligheid, Energie- en grondstoffenvoorraden, Bodem, Water, Atmosfeer, Klimatologische factoren, Geluid, Licht, Stoffelijke goederen, Fauna en flora* en *Biodiversiteit* op een logische manier. De wijzigingen beschreven in de planonderdelen hebben geen andere milieueffecten dan het geldend plan.

Dezelfde eindbeoordeling krijgt de discipline *Mobiliteit*. De effecten besproken onder planonderdeel A waren licht positief, maar zorgen er niet voor dat de gehele planwijziging een (licht) positief effect heeft ten opzichte van het geldend plan.

Voor wat betreft de discipline *Ruimtelijke ordening* wordt de eindbeoordeling als positief ervaren. De (licht) positieve effecten van de verschillende planonderdelen zorgen ervoor dat de beperkte

aanpassingen over het gehele plan een (licht) positief effect hebben ten opzichte van het geldend plan.

### Conclusie

Uit de beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan kan worden afgeleid dat het RUP 'Nijverseel – Beperkte herziening' geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zal genereren.

#### 10.4.3 Grensoverschrijdende effecten

Gezien de afstand tot de land- en gewestgrenzen wordt aangenomen dat er zich geen grensoverschrijdende effecten kunnen voordoen.

### 10.5 Conclusie

Het RUP voorziet in de herdefiniëring van een aantal stedenbouwkundige voorschriften. Verder worden de afbakening en de inrichting van het lokaal bedrijventerrein en het buurtpark herwerkt. De toetsing aan de verschillende disciplines bracht tot uiting dat er geen tot slechts verwaarloosbare milieueffecten verbonden zijn aan het plan. Het plan houdt daarnaast ook geen projecten in die opgelijst zijn binnen de project-MER regelgeving.

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.

### 10.6 Verzoek tot raadpleging

Bij het onderzoek tot milieueffectrapportage dient de initiatiefnemer bepaalde instanties te raadplegen, afhankelijk van de mogelijk te verwachten aanzienlijke effecten.

Op basis van het onderzoek tot milieueffectrapportage en na het advies van de Dienst BGP (Begeleiding gebiedsgerichte planprocessen) van 9 maart 2010 zullen in het kader van de opmaak van dit plan de volgende instanties worden geraadpleegd:

- Provincie Vlaams-Brabant – Directie infrastructuur – Dienst ruimtelijke ordening;
- Agentschap Ruimte en Erfgoed – Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant;
- Agentschap Ruimte en Erfgoed – Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant;
- Agentschap Wonen-Vlaanderen – Afdeling Wonen;
- Agentschap voor Natuur en Bos – Afdeling Vlaams-Brabant;

- Vlaamse Milieumaatschappij – Afdeling Operationeel Waterbeheer;
- Agentschap Ondernemen – Dienst Ruimtelijke Economie.

### 10.7 Beslissing dienst Mer

De beslissing van de dienst Mer van 2 september 2010 is weergegeven onder bijlage II.

**02**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**



## INHOUD

Inhoud .....	53
<b>ARTIKEL 0 Algemene bepalingen .....</b>	<b>55</b>
0.1 Regelmatig vergunde of vergund geachte gebouwen, verhardingen en dergelijke.....	56
0.2 Gemeenschapsvoorzieningen .....	56
0.3 Afwijkingsmaatregel inzake sociaal woonbeleid en doelgroepenbeleid.....	56
0.4 Bouwrijke zone t.o.v. Klokbeek en Nijverzeelbeek .....	57
0.5 Inrichtingsstudie .....	57
0.6 Seveso-inrichtingen.....	58
0.7 Reclame .....	58
<b>ARTIKEL 1 Zone voor woonkern Nijverseel.....</b>	<b>59</b>
1.1 Bestemmingsvoorschriften .....	60
1.2 Inrichtingsvoorschriften .....	60
1.3 Beheersvoorschriften.....	65
<b>ARTIKEL 2 Zone voor woongebied .....</b>	<b>67</b>
2.1 Bestemmingsvoorschriften .....	68
2.2 Inrichtingsvoorschriften .....	68
2.3 Beheersvoorschriften.....	72
2.4 Recht van voorkoop .....	72
<b>ARTIKEL 3 Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en handel (overdruk) .....</b>	<b>73</b>
3.1 Bestemmingsvoorschriften .....	74
3.2 Inrichtingsvoorschriften .....	74
3.3 Beheersvoorschriften.....	76
<b>ARTIKEL 4 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....</b>	<b>77</b>
4.1 Bestemmingsvoorschriften .....	78
4.2 Inrichtingsvoorschriften .....	78
4.3 Beheersvoorschriften.....	79
<b>ARTIKEL 5 Zone voor agrarisch gebied .....</b>	<b>81</b>
5.1 Bestemmingsvoorschriften .....	82
5.2 Inrichtingsvoorschriften.....	82
5.3 Beheersvoorschriften .....	84
<b>ARTIKEL 6 Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid met uitdovingsscenario (overdruk) 85</b>	<b>85</b>
6.1 Bestemmingsvoorschriften .....	86
6.2 Inrichtingsvoorschriften.....	86
6.3 Beheersvoorschriften .....	86
<b>ARTIKEL 7 Zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen .....</b>	<b>87</b>
7.1 Bestemmingsvoorschriften .....	88
7.2 Inrichtingsvoorschriften.....	88
7.3 Beheersvoorschriften .....	91
<b>ARTIKEL 8 Zone voor lokaal bedrijventerrein .....</b>	<b>93</b>
8.1 Bestemmingsvoorschriften .....	94
8.2 Inrichtingsvoorschriften.....	95
8.3 Beheersvoorschriften .....	98
8.4 Recht van voorkoop .....	99
<b>ARTIKEL 9 Zone voor park en openbaar groen.....</b>	<b>101</b>
9.1 Bestemmingsvoorschriften .....	102
9.2 Inrichtingsvoorschriften.....	102
9.3 Beheersvoorschriften .....	103
9.4 Recht van voorkoop .....	103
<b>ARTIKEL 10 Zone voor openbare wegnis met verbindingsfunctie .....</b>	<b>105</b>
10.1 Bestemmingsvoorschriften .....	106
10.2 Inrichtingsvoorschriften.....	106
10.3 Beheersvoorschriften .....	107
<b>ARTIKEL 11 Zone voor openbare wegnis met verblijfsfunctie .....</b>	<b>109</b>
11.1 Bestemmingsvoorschriften .....	110

11.2 Inrichtingsvoorschriften.....	110
11.3 Beheersvoorschriften .....	111
<b>ARTIKEL 12 Zone voor fiets- en voetgangersontsluiting.....</b>	<b>113</b>
12.1 Bestemmingsvoorschriften.....	114
12.2 Inrichtingsvoorschriften.....	114
12.3 Beheersvoorschriften .....	115

## **ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN**

## 0.1 Regelmatig vergunde of vergund geachte gebouwen, verhardingen en dergelijke

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund of vergund geacht zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van de aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden, inclusief het verlenen van een milieuvergunning indien noodzakelijk.</p> <p>Instandhoudingswerken aan deze gebouwen en elementen, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen en onderdelen zijn toegelaten. Instandhoudingswerken die echter omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, zijn niet toegelaten, behoudens de ruimtelijke bepalingen van de artikels in de desbetreffende bestemmingszone.</p> <p>Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume van regelmatig - ook qua functies - vergunde of vergund geachte gebouwen, die afwijken van de inrichtingsvoorschriften met betrekking tot de inplanting en de afmeting van de gebouwen.</p>	

## 0.2 Gemeenschapsvoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut kunnen in elke zone worden toegelaten voor zover ze de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van de zone in kwestie niet in het gedrang brengen.</p> <p>Deze bepalingen gelden in het bijzonder voor de aanleg van collectoren, waterbekkens en leidingen door de daartoe bevoegde instantie of instelling.</p>	

## 0.3 Afwijkingsmaatregel inzake sociaal woonbeleid en doelgroepenbeleid

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>In de volgende zones kan afgeweken worden van de onderschreven criteria betreffende eengezins- en meergezinswoningen indien het woningbouw betreft in relatie tot het sociaal woonbeleid en/of het doelgroepenbeleid, voor zover ze de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van de zone in kwestie niet in het gedrang brengen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zone voor woonkern Nijverseel (ARTIKEL 1);</li><li>▪ Zone voor woongebied (ARTIKEL 2);</li><li>▪ Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (ARTIKEL 4).</li></ul>	



## 0.4 Bouwvrije zone t.o.v. Klokbeek en Nijverzeelbeek

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Ten behoeve van de toegankelijkheid van de beken dient een zone van 5m landinwaarts vanaf de rand van het talud van de Klokbeek en de Nijverzeelbeek of vanaf het einde van de oeverzone vrij te blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), van ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, van water- en rioolputten, van stapelplaatsen en van beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop en de oeverzone belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden. Binnen deze zone mogen ook geen grondophopingen worden uitgevoerd.</p> <p>Enkel indien dit om duidelijk aantoonbare redenen plaatselijk niet mogelijk is omwille van de bestaande toestand, kan van deze breedte worden afgeweken. De afwijking dient voldoende te worden gemotiveerd.</p>	

## 0.5 Inrichtingsstudie

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>In de volgende zones dient een inrichtingsstudie (voor de totale zone) te worden opgemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen (ARTIKEL 7);</li><li>▪ Zone voor lokaal bedrijventerrein (ARTIKEL 8);</li><li>▪ Zone voor park en openbaar groen (ARTIKEL 9).</li></ul> <p>In de inrichtingsstudie, een informatief document, wordt de ontwikkeling of herstructurering van de volledige zone beschreven. Aan de hand van de inrichtingsstudie kan door de vergunningverlenende overheid getoetst worden of een aanvraag de ontwikkeling van percelen in de omgeving volgens de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften niet in het gedrang brengt. De zone kan binnen het totaal geconcipeerd plan gefaseerd worden ontwikkeld voor zover de verschillende fasen afgewerkte en op zichzelf staande gehelen bevatten.</p>	<p><i>De inrichtingsstudie omvat een grondplan op een schaal tussen 1/250 en 1/500 dat een overzicht van de bestaande toestand én een ontwerp van inrichting van de volledige zone weergeeft met aanduiding van (voor zover van toepassing):</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>Ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten (inclusief eventuele speelruimten) voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers);</i></li><li>▪ <i>Situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz. met -voor zover de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning (eveneens) betrekking heeft op het vellen van een boom- aanduiding van bestaande, te behouden of te vellen en van aan te planten hoogstammen en heesters met namen, hoeveelheden en plantverbanden; minimum 50% van het totale heester- en bomenbestand van het perceel dient te bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage);</i></li><li>▪ <i>Situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, enz.; de parkeerplaatsen moeten daarbij per plaats worden ingetekend en genummerd;</i></li><li>▪ <i>Inplanting van straat- en parkmeubilair (inclusief speeltoestellen);</i></li><li>▪ <i>Inplanting en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing;</i></li><li>▪ <i>De maatregelen betreffende waterbuffering;</i></li><li>▪ <i>De eventuele fasering in de realisatie van de zone.</i></li></ul> <p><i>De inrichtingsstudie beschrijft tevens de elementen met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.</i></p> <p><i>In de betreffende artikels wordt deze inrichtingsstudie verder verduidelijkt en eventueel aangepast en uitgebreid.</i></p>

## 0.6 Seveso-inrichtingen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken', is niet toegelaten	<i>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord, welke de omzetting is in Belgisch recht van de Seveso II-richtlijn.</i>

## 0.7 Reclame

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing. Dit wil zeggen dat het plaatsen van eventuele publiciteitsborden onderworpen is aan een afzonderlijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen. De beoordeling van de aanvragen gebeurt op basis van harmonie met de plaatselijke situatie.	



## **ARTIKEL I    ZONE VOOR WOONKERN NIJVERSEEL**

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'

## 1.1 Bestemmingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De percelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor woonegelegenheden en daarbij horende koeren, hovingen, toeritten en bijgebouwen in functie van autostalplaats, berging, tuinaccommodatie, private sportinfrastructuur, magazijn, loods en dergelijke.</p> <p>Volgende functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wonen in een- of meergezinsgebouwen;</li><li>▪ Kleinschalige handelsfuncties, vrije beroepen, privé en openbare diensten en kantoren;</li><li>▪ Een combinatie van beiden.</li></ul>	

## 1.2 Inrichtingsvoorschriften

### 1.2.1 Inrichtingsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Een inrichtingsplan dient te worden opgemaakt bij een aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning indien de aanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Afwijkt van de geldende bepalingen binnen deze zone;</li><li>▪ Handels- of woonondersteunende functies inhoudt.</li></ul> <p>Het inrichtingsplan maakt deel uit van het aanvraagdossier en toont aan hoe de aanvraag past in de ontwikkeling van de onmiddellijke omgeving.</p>	<p><i>Het inrichtingsplan omvat een grondplan op een schaal tussen 1/100 en 1/250 dat een overzicht van de bestaande toestand en een ontwerp van inrichting van de belendende en aanpalende percelen weergeeft met aanduiding van:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>Ontsluitingswegen en interne circulatie;</i></li><li>▪ <i>Inplanting van de bestaande en nieuwe bebouwing, rekening houdend met de ontworpen rooi- en bouwlijn;</i></li><li>▪ <i>Situering en types van stenige massa's en ruimten zoals paden, parkeerplaatsen, enz.;</i></li><li>▪ <i>Situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heester-groepen, vaste plantenborders, gazon enz. met -voor zover de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning (eveneens) betrekking heeft op het vellen van een boom- aanduiding van bestaande, te behouden of te vellen en van aan te planten hoogstammen en heesters met namen, hoeveelheden en plantverbanden; minimum 50% van het totale heester- en bomenbestand van het perceel dient te bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage).</i></li></ul> <p><i>Het inrichtingsplan beschrijft tevens de elementen met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.</i></p>

## 1.2.2 Bebouwingswijze

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Vrijstaande, gekoppelde of gesloten gebouwen (meergezins- of eengezinswoningen), commerciële of dienstverlenende gebouwen of een combinatie van de twee voorgaande zijn toegelaten met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht, hetzij overeenkomstig de aanduiding van een behoorlijk vergunde verkaveling.  Blinde gevels moeten worden afgewerkt in gevel- of dakbedekkingsmateriaal.	

## 1.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Maximaal 50% van de voortuinstrook mag verhard worden ten behoeve van oprit(ten), private parkeerplaatsen, tuinpaden en andere constructies geen gebouw zijnde. Hiervan kan worden afgeweken in functie van kleinschalige handelsfuncties, vrije beroepen, privé en openbare diensten en kantoren.	

## 1.2.4 Bebouwingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<h3>1.2.4.1 Inplanting van gebouwen</h3> <p>Het gebouw wordt zodanig ingeplant dat steeds een bouwvrije voortuinstrook aanwezig is met een diepte van maximum 8m en minstens gelijk aan de diepte van de kleinst aanpalende voortuin. Tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwvrije afstand van minimaal 8m te worden behouden, met uitzondering van hoekpercelen.</p> <p>Voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing bedraagt de bouwvrije zijtuinstrook (op het perceel) minimum 3m.</p> <p>De minimumbreedte van de percelen, gemeten op de voorgevelbouwlijn bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Voor vrijstaande bebouwing: 15m.</li><li>▪ Voor gekoppelde gebouwen: 9m;</li><li>▪ Voor gesloten gebouwen: 6m.</li></ul> <p>De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing van de in de omgeving liggende percelen niet in het gedrang brengen, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften.</p> <p>In deze bestemmingszone mag wegenis met verblijfsfunctie aangelegd worden, maar mogen geen</p>	<p>Nieuwe perceelsgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.</p> <p>Met "achterliggende percelen" worden die percelen verstaan welke slechts aan de openbare weg palen over een breedte die onvoldoende is om een woning te kunnen bevatten op de normale bouwlijn (cfr. de plaatselij-</p>

achterliggende percelen worden gecreëerd.

#### **1.2.4.2 Eengezinswoningen**

De voorgevelbreedte bedraagt:

- Voor vrijstaande gebouwen: minimum 9m;
- Voor gekoppelde en gesloten gebouwen: minimum 6m, voor zover de plaatselijke toestand bouwmogelijkheid binnen deze afstand toelaat.

De bouwdiepte bedraagt minimum 8m en maximum 17m op het gelijkvloers en maximum 12m op verdieping. Andere bouwdieptes kunnen voor het hoofdvolume onder zadeldak van gekoppelde woningen toegestaan of opgelegd worden in functie van de aanpassing aan bestaande gebouwen.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,4m. Voor gekoppelde woningen bedraagt deze hoogte vanaf een diepte van 12m maximum 3,5m. De nokhoogte bedraagt maximum 10,5m.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van vergunde bouwvolumes met de aanpalende gebouwen worden verwezenlijkt.

#### **1.2.4.3 Meergezinswoningen**

De indeling van de meergezinswoningen naar oppervlakte per woongelegenheid wordt vrij gehouden, met een minimum van 80m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte per woongelegenheid. Elke woonentiteit dient een nuttige buitenruimte te hebben.

De gemeentelijke verordeningen inzake de voorziening van parkeerplaatsen, fietsenstalling en afvalberging dienen steeds nageleefd te worden. Bij meergezinswoningen van meer dan 3 woonentiteiten is ondergronds parkeren verplicht.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,4m. De nokhoogte bedraagt maximum 10,5m.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van vergunde bouwvolumes met de aanpalende gebouwen worden verwezenlijkt.

#### **1.2.4.4 Dakvormen**

Voor vrijstaande bebouwing is de dakvorm vrij te kiezen voor zover de maximale kroonlijsthoogte wordt gerespecteerd. Platte daken zijn toegelaten op uitbouwen en garages.

Voor gekoppelde bebouwing met schuine daken bedraagt de hellinggraad maximaal 45°.

De nok van een hellend dak mag niet afgeplat worden.

*ke, aangrenzende bebouwing) en waarvan het grootste gedeelte gelegen is achter een of meer percelen die inzake breedte en ligging ten opzichte van de omliggende weg wel voldoen om een woning te bevatten op de normale bouwlijn (of waarop reeds een dergelijke woning staat).*

Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd over maximum 20% van de dakoppervlakte, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

De voornaamste noklijn is evenwijdig met de voorgevelbouwlijn of loodrecht op de voorgevelbouwlijn mits harmonisch wordt aangesloten op de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.

#### **1.2.4.5 Dakuitbouwen**

Dakuitbouwen zijn toegelaten indien ze minimaal 0,60m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak. De dakuitbouwen dienen op minimaal 0,80m van de zijgevels verwijderd te zijn en gedimensioneerd volgens het ritme van het dak. De dakuitbouwen mogen maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen. De maximale toegelaten hoogte bedraagt 2,00m.

#### **1.2.4.6 Uitsprongen uit het gevelvlak**

Per bouwlaag is een maximale uitsprong van 0,60m t.o.v. het gevelvlak toegelaten op minimaal 0,80m van de zijgevels en gedimensioneerd volgens het ritme van de gevel. De uitsprongen mogen maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen en de kroonlijst van het dak niet overschrijden. Uitsprongen op het gelijkvloers zijn niet toegelaten wanneer de voorgevelbouwlijn samenvalt met de rooilijn.

#### **1.2.4.7 Bouwlagen en woonlagen**

Binnen deze zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal twee volle bouwlagen toegelaten. De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de buitengevel behouden blijft. Indien meer dan 60% van de buitengevel wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 2.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gebouwen met gemengde woonfunctie binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal 2. Boven de kroonlijst mag geen volwaardige woonlaag gerealiseerd worden.

Bij een aanvraag tot verhoging van het aantal woonlagen van een bestaand gebouw tot het maximaal toegelaten aantal, dient een afweging te gebeuren t.a.v. de schaal, de typologie en de architecturale waarde van het gebouw.

#### **1.2.4.8 Materialen**

De materiaalkeuze is vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken vergunde gebouwen verplicht is.

Bij het aanbouwen worden de niet afgewerkte delen van wachtgevels of blinde gevels afgewerkt door de aanbouwende in gevel- en/of dakbedekkingsmateriaal.

### I.2.5 Bijgebouwen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bijgebouwen kunnen worden opgetrokken mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en mits deze qua afmetingen en voorkomen beperkt worden tot het ruimtelijk aanvaardbare. Dit veronderstelt een afweging ten aanzien van de onmiddellijke omgeving teneinde te kunnen beoordelen wat ruimtelijk aanvaardbaar is op een bepaalde locatie. De gevels dienen op minimum 2m afstand van alle eigendomsgrenzen en op minimum 5m achter de achterste gevelbouwlijn opgericht te worden. Plaatsing op minder dan 2m is mogelijk mits gemeen akkoord van beide eigenaars of gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>De gevels zijn uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of worden opgetrokken in hout en/of elk ander kwalitatief materiaal.</p> <p>De dakvorm van de gebouwen is vrij. In geval van plaatsing van twee gekoppelde gebouwen op de eigendomsgrens moet de nok van beide gebouwen dezelfde zijn.</p>	<p><i>De afweging met betrekking tot wat ruimtelijk aanvaardbaar is naar vorm en afmetingen op een bepaalde locatie wordt gedaan om te vermijden dat er overal zonder meer 40m<sup>2</sup> wordt doorgetrokken als zijde de norm voor bijgebouwen.</i></p>

### I.2.6 Contextuele inpassing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De nieuw op te richten gebouwen dienen in geval van halfopen of aaneengesloten bebouwing harmonieus aan te sluiten op de bestaande aanpalende gebouwen binnen onderhavige zone of aanpalende zone. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geledingen), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling en materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.</p>	<p><i>Nieuw op te richten gebouwen hebben voorrang op aanpalende oudere gebouwen die het vooropgestelde gabarit van de voorschriften niet volgen.</i></p>

### I.2.7 Afsluitingen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>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.</p> <p>De afsluitingen dienen het straatbeeld en/of de aanpalende openruimtes op een positieve wijze te ondersteunen en versterken.</p>	

### I.2.8 Maatregelen voor waterbeheersing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Er dienen maatregelen genomen te worden om alle niet vervuild hemelwater op te vangen en (tijdelijk) op eigen terrein op te houden.</p>	



## **I.3 Beheersvoorschriften**

### **I.3.1 Onderhoud van niet-bebouwde percelen of perceelsdelen**

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Die percelen die niet bebouwd zijn en in het bijzonder deze percelen of perceelsdelen die gelegen zijn tussen de bebouwing en het openbaar domein, dienen door de eigenaar onderhouden en ingericht zodat het straatbeeld niet beoedeld wordt.	





## **ARTIKEL 2    ZONE VOOR WOONGEBIED**

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'

## 2.1 Bestemmingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De percelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor woonegelegenheden en daarbij horende koeren, hovingen, toeritten en bijgebouwen in functie van autostalplaats, berging, tuinaccommodatie, private sportinfrastructuur, magazijn, loods en dergelijke.</p> <p>Volgende functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wonen in eengezinswoningen;</li><li>▪ Kleinschalige, lokale handelsactiviteiten voor zover ze verenigbaar en verweefbaar zijn met de woonomgeving;</li><li>▪ Vrije beroepen, privé en openbare diensten, indien ze gepaard gaan met een woonfunctie en voor zover hun vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt, met een maximum van 150m<sup>2</sup>.</li></ul>	<p><i>De site van de oude jongensschool, gelegen binnen onderhavige zone, werd recentelijk bij ministerieel besluit van 15 mei 2009 aangeduid als beschermd monument. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet de mogelijkheid tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften voor beschermde monumenten, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.</i></p>

## 2.2 Inrichtingsvoorschriften

### 2.2.1 Inrichtingsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Een inrichtingsplan dient te worden opgemaakt bij een aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning indien de aanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Afwijkt van de geldende bepalingen binnen deze zone;</li><li>▪ Handels- of woonondersteunende functies inhoudt.</li></ul> <p>Het inrichtingsplan maakt deel uit van het aanvraagdossier en toont aan hoe de aanvraag past in de ontwikkeling van de onmiddellijke omgeving.</p>	<p><i>Het inrichtingsplan omvat een grondplan op een schaal tussen 1/100 en 1/250 dat een overzicht van de bestaande toestand en een ontwerp van inrichting van de belendende en aanpalende percelen weergeeft met aanduiding van:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>Ontsluitingswegen en interne circulatie;</i></li><li>▪ <i>Inplanting van de bestaande en nieuwe bebouwing, rekening houdend met de ontworpen rooi- en bouwlijn;</i></li><li>▪ <i>Situering en types van stenige massa's en ruimten zoals paden, parkeerplaatsen, enz.;</i></li><li>▪ <i>Situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz. met -voor zover de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning (eveneens) betrekking heeft op het vellen van een boom- aanduiding van bestaande, te behouden of te vellen en van aan te planten hoogstammen en heesters met namen, hoeveelheden en plantverbanden; minimum 50% van het totale heester- en bomenbestand van het perceel dient te bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage).</i></li></ul> <p><i>Het inrichtingsplan beschrijft tevens de elementen met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.</i></p>

## 2.2.2 Bebouwingswijze

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Vrijstaande, gekoppelde of gesloten woongebouwen (eengezinswoningen) zijn toegelaten met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht, hetzij overeenkomstig de aanduiding van een behoorlijk vergunde verkaveling.	
Blinde gevels moeten worden afgewerkt in gevel- of dakbedekkingsmateriaal.	

## 2.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Maximaal 50% van de voortuinstrook mag verhard worden ten behoeve van oprit(ten), private parkeerplaatsen, tuinpaden en andere constructies geen gebouw zijnde. Hiervan kan worden afgeweken in functie van kleinschalige handelsfuncties, vrije beroepen, privé en openbare diensten en kantoren.	

## 2.2.4 Bebouwingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p><b>2.2.4.1 Inplanting van gebouwen</b></p> <p>Het gebouw wordt zodanig ingeplant dat steeds een bouwvrije voortuinstrook aanwezig is met een diepte van maximum 8m en minstens gelijk aan de diepte van de kleinst aanpalende voortuin. Tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwvrije afstand van 10m te worden behouden, met uitzondering van hoekpercelen en de zone voor woongebied tussen Rodeveld, Nijverseelstraat en Leirekensroute.</p> <p>Voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing bedraagt de bouwvrije zijtuinstrook (op het perceel) minimum 3m. Voor percelen van meer dan 18m breed bedraagt de zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook minimum 4m.</p> <p>De minimumbreedte van de percelen, gemeten op de voorgevelbouwlijn bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voor vrijstaande bebouwing: 15m.</li> <li>▪ Voor gekoppelde gebouwen: 9m</li> <li>▪ Voor gesloten gebouwen: 6m.</li> </ul> <p>De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing van de in de omgeving liggende percelen niet in het gedrang brengen, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften.</p>	<p><i>Nieuwe perceelsgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.</i></p> <p><i>Het tekort aan tuindiepte dient te worden gecompenseerd door extra ruimte in de zijtuin voor hoekpercelen en de zone voor woongebied tussen Rodeveld, Nijverseelstraat en Leirekensroute.</i></p>

In deze bestemmingszone mag geen wegenis met verblijfsfunctie aangelegd worden en mogen geen achterliggende percelen worden gecreëerd.

De minimale voorgevelbreedte bedraagt:

- Voor vrijstaande gebouwen: minimum 9m;
- Voor gekoppelde en gesloten gebouwen: minimum 6m, voor zover de plaatselijke toestand bouwmogelijkheid binnen deze afstand toelaat.

De bouwdiepte bedraagt minimum 8m en maximum 15m op het gelijkvloers en maximum 12m op verdieping. Andere bouwdieptes kunnen voor het hoofdvolume onder zadeldak van gekoppelde woningen toegestaan of opgelegd worden in functie van de aanpassing aan bestaande gebouwen.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,4m. Voor gekoppelde woningen bedraagt deze hoogte vanaf een diepte van 12m maximum 3,5m. De nokhoogte bedraagt maximum 10,5m.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van vergunde bouwvolumes met de aanpalende gebouwen worden verwezenlijkt.

#### **2.2.4.2 Dakvormen**

Voor vrijstaande bebouwing is de dakvorm vrij te kiezen voor zover de maximale kroonlijsthoogte wordt gerespecteerd. Platte daken zijn toegelaten op uitbouwen en garages.

Voor gekoppelde bebouwing met schuine daken bedraagt de hellinggraad maximaal 45°.

De nok van een hellend dak mag niet afgeplat worden.

Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd over maximum 20% van de dakoppervlakte, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

De voornaamste noklijn is evenwijdig met de voorgevelbouwlijn of loodrecht op de voorgevelbouwlijn mits harmonisch wordt aangesloten op de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.

#### **2.2.4.3 Bouwlagen en woonlagen**

Binnen deze zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal twee volle bouwlagen toegelaten. De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de buitengevel behouden blijft. Indien meer dan 60% van de buitengevel wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 2.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gebouwen met gemengde woonfunctie binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal 2. Boven de kroonlijst mag geen volwaardige woonlaag gerealiseerd worden.

Bij een aanvraag tot verhoging van het aantal woonlagen van een bestaand gebouw tot het maximaal toegelaten aantal, dient een afweging te gebeuren t.a.v. de schaal, de typologie en de architecturale waarde van het gebouw.

#### 2.2.4.4 Materialen

De materiaalkeuze is vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken vergunde gebouwen verplicht is.

Bij het aanbouwen worden de niet afgewerkte delen van wachtgevels of blinde gevels afgewerkt door de aanbouwende in gevel- en/of dakbedekkingsmateriaal.

#### 2.2.5 Bijgebouwen

##### Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Bijgebouwen kunnen worden opgetrokken mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en mits deze qua afmetingen en voorkomen beperkt worden tot het ruimtelijk aanvaardbare. Dit veronderstelt een afweging ten aanzien van de onmiddellijke omgeving teneinde te kunnen beoordelen wat ruimtelijk aanvaardbaar is op een bepaalde locatie. De gevels dienen op minimum 2m afstand van alle eigendomsgrenzen en op minimum 5m achter de achterste gevelbouwlijn opgericht te worden. Plaatsing op minder dan 2m is mogelijk mits gemeen akkoord van beide eigenaars of gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

De gevels zijn uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of worden opgetrokken in hout en/of elk ander kwalitatief materiaal.

De dakvorm van de gebouwen is vrij. In geval van plaatsing van twee gekoppelde gebouwen op de eigendomsgrens moet de nok van beide gebouwen dezelfde zijn.

##### Toelichting

*De afweging met betrekking tot wat ruimtelijk aanvaardbaar is naar vorm en afmetingen op een bepaalde locatie wordt gedaan om te vermijden dat er overal zonder meer 40m<sup>2</sup> wordt doorgetrokken als zijde de norm voor bijgebouwen.*

#### 2.2.6 Contextuele inpassing

##### Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De nieuw op te richten gebouwen dienen in geval van halfopen of aaneengesloten bebouwing harmonieus aan te sluiten op de bestaande aanpalende gebouwen binnen onderhavige zone of aanpalende zone. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geledingen), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling en materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

##### Toelichting

*Nieuw op te richten gebouwen hebben voorrang op aanpalende oudere gebouwen die het vooropgestelde gabarit van de voorschriften niet volgen.*

## 2.2.7 Afsluitingen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>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.</p> <p>De afsluitingen dienen het straatbeeld en/of de aanpalende openruimtes op een positieve wijze te ondersteunen en versterken.</p>	

## 2.2.8 Maatregelen voor waterbeheersing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Er dienen maatregelen genomen te worden om alle niet vervuild hemelwater op te vangen en (tijdelijk) op eigen terrein op te houden.</p>	

## 2.3 Beheersvoorschriften

### 2.3.1 Onderhoud van niet-bebouwde percelen of perceelsdelen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Die percelen die niet bebouwd zijn en in het bijzonder deze percelen of perceelsdelen die gelegen zijn tussen de bebouwing en het openbaar domein, dienen door de eigenaar onderhouden en ingericht zodat het straatbeeld niet bezoedeld wordt.</p>	

## 2.4 Recht van voorkoop



Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Op het perceel toebehorend aan de woning aan de Steenweg op Aalst nr. 82 is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing. Het recht van voorkoop wordt gegeven aan de gemeente Opwijk voor de duur van 15 jaar te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>	<p><i>Het recht van voorkoop wordt toegekend om een kwaliteitsvolle inrichting van de weg te kunnen verwezenlijken. De woning aan de Steenweg op Aalst nr. 82 belemmert in het aangepaste profiel van de weg de goede doorgang van het voetgangers- en fietsverkeer.</i></p>





**ARTIKEL 3    ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID EN HANDEL (OVERDRUK)**

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'

### 3.1 Bestemmingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Onverminderd de voorschriften in artikel 2.2, wordt binnen de onderhavige bestemmingszone de bestaande lokale bedrijvigheid en/of handelsfunctie behouden conform onderstaande voorschriften. Dit voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden en de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving. Het betreffen hoe dan ook geen productieactiviteiten.	

### 3.2 Inrichtingsvoorschriften

#### 3.2.1 Inrichtingsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Een inrichtingsplan dient te worden opgemaakt bij een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning indien de aanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Afwijkt van de geldende bepalingen binnen deze zone en/of</li><li>▪ Handels-, ambachtelijke bedrijfs- of woonondersteunende functies betreft.</li></ul> <p>Het inrichtingsplan maakt deel uit van het aanvraagdossier en toont aan hoe de aanvraag past in de ontwikkeling van de onmiddellijke omgeving.</p>	<p><i>Het inrichtingsplan omvat een grondplan op een schaal tussen 1/100 en 1/250 dat een overzicht van de bestaande toestand en een ontwerp van inrichting van de belendende en aanpalende percelen weergeeft met aanduiding van:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Onsluitingswegen en interne circulatie;</li><li>▪ Inplanting van de bestaande en nieuwe bebouwing, rekening houdend met de ontworpen rooi- en bouwlijn;</li><li>▪ Situering en types van stenige massa's en ruimten zoals paden, parkeerplaatsen, enz.;</li><li>▪ Situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz. met -voor zover de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning (eveneens) betrekking heeft op het vellen van een boom- aanduiding van bestaande, te behouden of te vellen en van aan te planten hoogstammen en heesters met namen, hoeveelheden en plantverbanden; minimum 50% van het totale heester- en bomenbestand van het perceel dient te bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage)</li></ul> <p><i>Het inrichtingsplan beschrijft tevens de elementen met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.</i></p>

#### 3.2.2 Hoofdgebouwen en constructies

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die bovendien niet verkrot zijn, gelegen binnen onderhavige zone, op het grafisch plan grafisch aangeduid, kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Verbouwd</u> worden binnen het bestaande bouwvolume. Instandhoudingwerken worden beschouwd als verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume.</li><li>- <u>Herbouwd</u> worden op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, ook als de woning of de</li></ul>	

constructie geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar. De grondinname van het herbouwd bouwvolume dient voor minstens 75% overeen te komen met de voormalige grondinname.

- **Uitgebreid** worden, voorzover het ontwikkelingsperspectief van het betrokken bedrijf tot de klasse 3 behoort of hoger (zie tabel). Deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 50% t.a.v. het bestaand vergund of vergund geacht volume bij de inwerkintreding van het RUP echter niet overschrijden.

Elke uitbreiding moet gebeuren in directe aansluiting van de bestaande gebouwen.

Het aantal bouwlagen wordt bij verbouwing of herbouw beperkt tot twee volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag bij hellende of gebogen daken. De dakvorm is vrij te bepalen.

De gebruikte materialen van de nieuw op te richten of te verbouwen gebouwen en constructies dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar.

Het aantal woonegelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal tot de stopzetting van de bedrijvigheid binnen deze zone.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de classificatie van de bedrijven per zone zoals opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP Nijverseel.

Zone	Ontwikkelingsperspectief
2	Klasse 3
3	Klasse 3
4	Klasse 2
5	Klasse 3
6	Klasse 3
7	Klasse 3
8	Klasse 3

### 3.2.3 Contextuele inpassing

#### Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De nieuw op te richten gebouwen dienen zich harmonieus te integreren in het stedenbouwkundig weefsel van de aanpalende zone. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geledingen), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling en materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

#### Toelichting

*Nieuw op te richten gebouwen hebben voorrang op aanpalende oudere gebouwen die het vooropgestelde gabarit van de voorschriften niet volgen.*

### 3.2.4 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

#### Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De niet-bebouwde delen zijn uitsluitend bestemd voor:

- Rijstroken, parkeerplaatsen, opritten, laad- en losplaatsen, enz. in functie van de bestaande activiteiten;
- Verhardingen en toegangen tot achterliggende percelen;
- Koeren, tuinen, bufferzones en beplanting.

#### Toelichting

### 3.2.5 Onderhoud van niet-bebouwde percelen of perceelsdelen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Die percelen die niet bebouwd zijn en in het bijzonder deze percelen of perceelsdelen die gelegen zijn tussen de bebouwing en het openbaar domein, dienen door de eigenaar onderhouden en ingericht zodat het straatbeeld niet bezoedeld wordt.	

## 3.3 Beheersvoorschriften

### 3.3.1 Beoordelingscriteria

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Conformiteit aan het inrichtingsplan;</li><li>▪ Behoud en vrijwaren van het bestaande ruimtelijk-functioneel evenwicht van de omgeving;</li><li>▪ Zuinig en compact ruimtegebruik;</li><li>▪ Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;</li><li>▪ Landschappelijke integratie;</li><li>▪ Genomen ruimtelijke maatregelen inzake integraal waterbeheer;</li><li>▪ Genomen ruimtelijke maatregelen inzake milieu en veiligheid.</li></ul>	<p><i>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning moet via een motiveringsnota aantonen dat aan deze criteria is voldaan. Het niet voldoen aan onder meer deze criteria kan een motivering zijn om het dossier als onvolledig te beschouwen.</i></p> <p><i>Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onontvankelijk verklaard worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.</i></p>



## **ARTIKEL 4    ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN**

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'

## 4.1 Bestemmingsvoorschriften

### 4.1.1 Hoofdbestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Deze zone is bestemd voor diverse gemeenschapsvoorzieningen, zowel bestaande voorzieningen als uitbreiding op bestaande voorzieningen. De zone wordt opgedeeld in twee gebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Gebied 1: zone voor onderwijs ter hoogte van de Nijverseelstraat – Luikerweg ten behoeve van de aldaar gevestigde school;</li><li>Gebied 2: zone voor parochiale voorzieningen ter hoogte van de Nijverseelstraat – Kerseveld.</li></ul> <p>In gebied 1 zijn onderwijslokalen, sportvoorzieningen en bijhorende accommodatie noodzakelijk voor het optimaal functioneren van de onderwijsinstelling toegelaten. In dit gebied kunnen eveneens jeugdlokalen gehuisvest worden.</p> <p>In gebied 2 worden gemeentelijke openbare voorzieningen ondergebracht zoals de kerk, de pastorie, het parochiaal centrum en gemeentelijke diensten.</p>	

### 4.1.2 Nabestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bij stopzetting van de openbare dienstverlenende activiteiten in de pastorie en/of het parochiaal centrum, gelegen binnen onderhavige zone, kunnen deze gebouwen als een- of meergezinswoning bestemd en ingericht worden, conform de inrichtingsvoorschriften van artikel 1.2 of artikel 2.2.</p>	

## 4.2 Inrichtingsvoorschriften

### 4.2.1 Bebouwingspercentage

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De gebouwen in deze zone kunnen uitbreiden, mits na uitbreiding het maximale bebouwingspercentage van 70% niet overschreden wordt.</p>	<p><i>Het bebouwingspercentage is de verhouding van de grondoppervlakte van een of meer bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouwen zijnde niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone.</i></p>

## 4.2.2 Bebouwingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De inplanting van de gebouwen dient op minimum 3m van de perceelsgrenzen met uitzondering van de schoolgebouwen die op de rooilijn mogen geplaatst worden. De inplanting dient eveneens op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die bovendien het straatbeeld ondersteunt en versterkt en die geen buitensporige hinder doet ontstaan op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden.</p> <p>De hoogtes van de gebouwen dienen verenigbaar te zijn met deze van de omliggende bebouwing, met uitzondering van de kerk. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 8m. Dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels, schouwen, enz. met een maximumhoogte van 2m boven het dakniveau worden toegelaten.</p> <p>De dakvorm is vrij voor zover de maximale bouwhoogte wordt gerespecteerd. In geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 50° bedragen. Voor dakbedekking van schuine (dakhelling &gt;25°) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekleding verboden. Voor gevels zijn zichtbare betonblokken en kunststof golfplaten en planchetten verboden.</p> <p>Elk gebouw binnen deze zone moet bovenal op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geledingen), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling en materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.</p> <p>Minimum 20% van de oppervlakte van de zone dient te worden ingericht met groenaanleg. De groenaanleg dient te worden verspreid over de niet-bebouwde oppervlakte en dient te kaderen binnen een totaalconcept.</p> <p>Bij de inrichting van de bouwvrije stroken dient rekening gehouden te worden met de toegankelijkheid van de hulpdiensten.</p>	

## 4.3 Beheersvoorschriften

### 4.3.1 Gebied I: schoolomgeving

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De eigenaar of exploitant staat in voor het beheer van dit gebied en dient op geregelde tijdstippen het groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, enz. om de landschappelijke inkleding van de zone te bewerkstelligen.</p>	

### 4.3.2 Gebied 2: kerkomgeving

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De bevoegde overheid staat in voor het beheer van dit gebied en dient op geregelde tijdstippen het groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, enz. om de landschappelijke inkleding van de zone te bewerkstelligen.	

### 4.3.3 Beoordelingscriteria

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Alvorens over te gaan tot de eventuele verdere ontwikkeling van gebied 1 of gebied 2 dient door de aanvrager voor het respectievelijke perceel een globale visie te worden uitgewerkt waarin een beeld wordt gecreëerd van de toekomstig wenselijke ontwikkelingen inzake vormgeving van de gebouwen, verharding en groenaanleg. Hierbij staat de integratie in de omgeving steeds voorop.	





## **ARTIKEL 5 ZONE VOOR AGRARISCH GEBIED**

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Landbouw'

## 5.1 Bestemmingsvoorschriften

### 5.1.1 Hoofdbestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De percelen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.	

### 5.1.2 Nevenbestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<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.</p> <p>De in omvang beperkte verkoop van eigen producten uit de landbouwactiviteit op de site is toegelaten. De verkoopsoppervlakte dient tot een absoluut minimum beperkt te blijven. Het mag geenszins de bedoeling zijn om grootschalige verkoopsoppervlaktes, zoals tuincentra, binnen onderhavige zone toe te laten.</p> <p>Extensief zacht recreatief medegebruik is binnen onderhavige zone toegelaten, voorzover 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>	

## 5.2 Inrichtingsvoorschriften

### 5.2.1 Nieuwe agrarische bedrijven

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Er kunnen binnen onderhavige bestemmingszone nieuwe agrarische bedrijven worden opgericht. Onder een nieuw agrarisch bedrijf wordt verstaan een agrarisch bedrijf bestaande uit nieuwe, nog op te richten bedrijfsgebouwen los van een bestaand, vergund, al dan niet leegstaand, agrarisch bedrijf.	

### 5.2.2 Oprichten van constructies ten behoeve van landbouwactiviteiten

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Nieuwe gebouwen en constructies ten behoeve van landbouwactiviteiten kunnen enkel opgericht worden onder de strikte voorwaarde dat de bestaande openruimte vensters en doorzichten behouden	

blijven.

Bij uitbreiding van bestaande bebouwing ten behoeve van landbouwactiviteiten moet de nieuwe bebouwing harmonieus aansluiten op het bestaande agrarische bedrijvencomplex en moeten bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing een zo compact mogelijk geheel vormen.

De hoogtes van de gebouwen dienen verenigbaar te zijn met deze van de omliggende bebouwing. Silo's, verluchtingskanalen en rookkanalen kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.

De gebruikte materialen van de nieuw op te richten of te verbouwen gebouwen en bouwwerken dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar. Die delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein moeten bovendien het straatbeeld op een positieve manier ondersteunen.

### 5.2.3 Grachten, waterlopen en poelen

#### Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De bestaande grachten, waterlopen en poelen dienen behouden te worden.

Bij herinrichting van bestaande of inrichting van nieuwe grachten, waterlopen of poelen dienen deze zich maximaal te integreren in hun omgeving en dienen ze een maximale natuurwaarde te hebben, zodat ze naast hun waterbergings- of andere functie eveneens een natuurlijke functie vervullen en bijdragen tot een positief landschapsbeeld.

Om de natuurwaarde van poelen te verhogen, dient ernaar gestreefd dat onderstaande inrichtingsprincipes gehanteerd worden bij nieuw aan te leggen poelen:

- Een minimale oppervlakte van 50m<sup>2</sup>;
- Een minimale diepte van 1,5m en een maximale diepte van 2,0m;
- Een asymmetrisch profiel, met een zacht hellende zuidgerichte oever en een steilere noordgerichte oever.

Indien deze poel dienst doet als veedrinkpoel, dan dient ze grotendeels uitgerasterd te worden. De plaatsen waar de dieren moeten drinken dienen voorzien te worden van goed afgerasterde toegangen, die tot het water reiken, zodat de oevers niet volledig worden vertrappeld.

#### Toelichting

### 5.2.4 Kleine landschapselementen

#### Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Bestaande kleine landschapselementen (KLE) zoals houtkanten, groepen bomen, bomenrijen, knotbomen en landschappelijk waardevolle solitaire bomen dienen behouden te blijven en versterkt of uitgebreid.

#### Toelichting

Binnen onderhavige zone kunnen ook nieuwe KLE ingeplant worden, onder voorbehoud dat het globaal landschapsbeeld en de kwaliteit ervan niet negatief beïnvloedt wordt door deze ingrepen.

### 5.2.5 Terreinnivellingen en/of reliëfwijzigingen

#### Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Terreinnivellingen en/of reliëfwijzigingen, zoals afgravingen, ophogingen, aanleggen van taluds, enz., die het landschapsbeeld ingrijpend wijzigen of een negatieve impact hebben op de waterhuishouding, zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijk aantoonbare redenen voor het algemeen belang noodzakelijk zijn (waterhuishouding, openbare infrastructuurwerken, enz.).

#### Toelichting

## 5.3 Beheersvoorschriften

### 5.3.1 Kleine landschapselementen

#### Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Bestaande kleine landschapselementen (KLE) zoals houtkanten, groepen bomen, bomenrijen, knotbomen en landschappelijk waardevolle solitaire bomen dienen op een afdoende manier beheerd en onderhouden zodat behoud en versterking of uitbreiding ervan bewerkstelligd wordt.

#### Toelichting

*De gemeente kan hieromtrent nadere regels bepalen rond frequentie, wijze, enz. van snoeien, onderhoud, enz. in zogenaamde beheersovereenkomsten.*

### 5.3.2 Terreinnivellingen en/of reliëfwijzigingen

#### Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Er kunnen met de private eigenaars van de percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone beheersovereenkomsten afgesloten worden met het oog op het bepalen van de randvoorwaarden voor de realisatie, uitvoering en beheer van de natuurprojecten binnen onderhavige zone conform de bepalingen binnen onderhavige gemeentelijk RUP.

#### Toelichting

*Bedoeling is een kader te creëren voor de inrichting en beheer van onderhavige zone in het gemeentelijk RUP, teneinde de landschappelijke kwaliteit te behouden en te versterken.*



## **ARTIKEL 6    ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID MET UITDOVINGSSCENARIO (OVERDRUK)**

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen' en 'Overig groen'

## 6.1 Bestemmingsvoorschriften

### 6.1.1 Hoofdbestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Bij stopzetting van de huidige activiteiten gelegen binnen onderhavige zone wordt de hoofdbestemming vastgelegd in de voorschriften van ARTIKEL 2 en ARTIKEL 9 zoals aangeduid op het grafisch plan. Er kunnen geen nieuwe activiteiten worden toegelaten op de locatie, die niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van ARTIKEL 2 en ARTIKEL 9.	

### 6.1.2 Nevenbestemming met uitdovingsscenario

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Binnen deze zone kunnen de huidige economische activiteiten worden uitgeoefend gedurende een termijn die afloopt bij het einde van de huidige milieuvergunning(en). Binnen deze termijn zal de activiteit geherlokaliseerd worden naar een zone voor agrarisch gebied. Daarna treedt de hoofdbestemming in.	<i>De huidige activiteit is aardappelverwerking.</i>

## 6.2 Inrichtingsvoorschriften

### 6.2.1 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De huidige inrichting wordt behouden en in stand gehouden.	

### 6.2.2 Hoofdgebouwen en constructies

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die bovendien niet verkrot zijn, gelegen binnen onderhavige zone, op het grafisch plan grafisch aangeduid, kunnen enkel in stand worden gehouden binnen het bestaande bouwvolume. Herbouw of nieuwbouw zijn niet toegelaten.	

## 6.3 Beheersvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Alle beheersvoorschriften zijn gericht op een uitdovingsscenario.	



## **ARTIKEL 7    ZONE VOOR BEDRIJVGHEID, KLEINSCHALIGE HANDEL EN WONEN**

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Bedrijvigheid'

## 7.1 Bestemmingsvoorschriften

### 7.1.1 Hoofdbestemmingen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor behoorlijk vergunde bedrijfs-, kleinschalige handels- en woongebouwen, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.</p> <p>Bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen nieuwe activiteiten inzake bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen worden toegelaten.</p> <p>Deze functies zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, reukhinder en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd.</p>	<p><i>Met stopzetting wordt onder meer bedoeld faillissement, einde exploitatievergunning, afsplitsing van een bedrijf, ...</i></p>

### 7.1.2 Perimeter voor groenbuffer



Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Deze zone is bestemd voor groen- en waterbuffering.</p> <p>Deze zone kan tevens ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, riolering, enz. omvatten, voorzover dit ruimtelijk toelaatbaar is. Bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties zijn niet toegelaten.</p> <p>Binnen deze groenbuffer zijn alle vormen van constructies, verhardingen, stapeling van materialen of grondstoffen en toeritten voor gemotoriseerd verkeer verboden, met uitzondering van wegen ten behoeve van de toegankelijkheid van hulpdiensten of brandweer.</p>	

## 7.2 Inrichtingsvoorschriften

### 7.2.1 Inrichtingsstudie

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Voor de inrichting van de totale zone dient, op initiatief van en met inbreng van alle betrokken eigenaars, een globale inrichtingsstudie te worden opgemaakt die rekening houdt met de onderstaande inrichtingsvoorschriften. Op basis van deze inrichtingsstudie kan overgegaan worden tot de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning(en) per bedrijf.</p>	<p><i>De inrichtingsstudie dient te worden opgevat als een globale studie die wordt opgemaakt bij de ontwikkeling of herstructurering van de betreffende bestemmingszone. Bij een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning op niveau van het bedrijf of de onderneming dient geen inrichtingsstudie te worden opgesteld.</i></p>



## 7.2.2 Bebouwingspercentage

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting						
<p>De bedrijfs-, kleinschalige handels- en woongebouwen kunnen uitbreiden voorzover het ontwikkelingsperspectief van het betrokken bedrijf tot de klasse 3 behoort of hoger (zie tabel) en op voorwaarde dat het bebouwingspercentage maximaal 50% van de onderhavige zone (buffer niet meegerekend) draagt.</p>	<p>De onderstaande tabel geeft een overzicht van de classificatie van de bedrijven per zone zoals opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP Nijverseel.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Ontwikkelingsperspectief</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9</td> <td>Klasse 3</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Klasse 3</td> </tr> </tbody> </table> <p>Het bebouwingspercentage is de verhouding van de totale grondoppervlakte van de gebouwen (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouwen zijnde niet inbegrepen) ten aanzien van de totale oppervlakte van de onderhavige bestemmingszone.</p> <p>De huidige terreinbezetting van zone 9 bedraagt ongeveer 38%, meer bepaald een bebouwingsoppervlakte van 2.770m<sup>2</sup> op een oppervlakte van 7.300m<sup>2</sup> (oppervlakte van de zone zonder buffer). Bij een bebouwingspercentage van 50% kan de bebouwing uitbreiden tot ca. 3.650m<sup>2</sup>. Er kan dus maximaal 880m<sup>2</sup> worden bijgebouwd.</p> <p>De huidige terreinbezetting van zone 10 bedraagt ongeveer 25%, meer bepaald een bebouwingsoppervlakte van 1.450m<sup>2</sup> op een oppervlakte van 5.870m<sup>2</sup> (oppervlakte van de zone zonder buffer). Bij een bebouwingspercentage van 50% kan de bebouwing uitbreiden tot ca. 2.935m<sup>2</sup>. Er kan dus maximaal 1.485m<sup>2</sup> worden bijgebouwd.</p>	Zone	Ontwikkelingsperspectief	9	Klasse 3	10	Klasse 3
Zone	Ontwikkelingsperspectief						
9	Klasse 3						
10	Klasse 3						

## 7.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De niet-bebouwde perceelsdelen mogen volledig verhard worden. Verhardingen ten behoeve van stapelplaatsen, rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug, enz., zijn toegelaten.</p> <p>Alle verhardingen worden uitgevoerd in een hoogwaardig bestratingsmateriaal. De verhardingsmaterialen zijn bij voorkeur waterdoorlatend.</p>	

## 7.2.4 Bebouwingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. Als gevolg van de inplanting mag geen buitensporige hinder ontstaan op aanpalende percelen. De toegankelijkheid voor de brandweer dient in elk geval gegarandeerd.</p> <p>Om het lokale niveau van de handelsactiviteiten te garanderen wordt de netto verkoopsoppervlakte</p>	<p>Een bestaand bedrijf met 300m<sup>2</sup> verkoopsoppervlakte kan zijn verkoopsoppervlakte met maximaal 100m<sup>2</sup></p>

beperkt tot  $\pm 400\text{m}^2$  per handelszaak. Dit betekent dat uitbreidingen van de bestaande oppervlakte geplafonneerd is op  $\pm 400\text{m}^2$  per handelszaak. Hier kan enkel van afgeweken worden als de bestaande netto verkoopsoppervlakte op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit RUP reeds meer is dan  $400\text{m}^2$ . In dat geval wordt de verkoopsoppervlakte beperkt tot de bestaande oppervlakte.

De hoogtes van de gebouwen dienen verenigbaar te zijn met deze van de omliggende bebouwing. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 8m. Dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels, schouwen, enz. met een maximumhoogte van 2m boven het dakniveau worden toegelaten. Verluchtingskanalen en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.

De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal  $45^\circ$  bedragen. Voor dakbedekking van schuine (dakhelling  $>25^\circ$ ) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekleding verboden.

De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn, landschappelijk inpasbaar en landschapsbeeldondersteunend. Bovendien dienen voor de buitenwanden materialen en constructiewijzen gehanteerd die tot een aanvaardbare geluidsisolatie leiden.

*uitbreiden. De verkoopsoppervlakte wordt dan vastgelegd op  $400\text{m}^2$ .*

*Een bestaand bedrijf met  $1.000\text{m}^2$  verkoopsoppervlakte kan geen bijkomende verkoopsoppervlakte verkrijgen.*

*De verkoopsoppervlakte wordt vastgelegd op  $1.000\text{m}^2$ .*

*Voor nieuwe handelszaken blijft de totale som van de verkoopsoppervlakte beperkt tot de bestaande grootte.*

## 7.2.5 Ontsluiting

### Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De ontsluitingsweg van de zone voor handel en wonen is uitsluitend gericht op de N47. Deze ontsluitingsweg bestaat uit een gesloten circulatie met één toerit en één uitrit.

### Toelichting

## 7.2.6 Perimeter voor groenbuffer

### Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De private ondernemer (eigenaar, bouwheer en/of exploitant) staat in voor de inrichting van de groenbuffer.

De groenbuffer moet beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen. Minstens 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene of vroeg in blad komende gewassen.

De bufferzone dient richtinggevend een minimale breedte te hebben van 5m. Enkel indien dit om duidelijk aantoonbare redenen plaatselijk niet mogelijk is (bijvoorbeeld omdat de bestaande bebouwing te dicht bij de perceelsgrens is ingeplant), kan van deze richtinggevende breedte worden afgeweken. De hoogte van deze groenbuffer wordt afgestemd op de hoogte van de te bufferen constructies, met een minimum hoogte van 2,5m.

Binnen de groenbuffer is elke vorm van publiciteit verboden.

### Toelichting

*De groenaanplant dient vakkundig te gebeuren zodat een afdoende buffering wordt bekomen. Ook de afmetingen dienen afdoende te zijn om een goede landschappelijke integratie te bekomen. Ze dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de eerste bouwwerken binnen onderhavige bestemmingszone. Ze dient ook zorgvuldig en vakkundig in stand gehouden te worden, zodat deze te allen tijde haar functie kan vervullen.*

## 7.3 Beheersvoorschriften

### 7.3.1 Beoordelingscriteria

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Elke individuele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning per bedrijf binnen onderhavige bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Conformiteit aan de globale inrichtingsstudie;</li><li>▪ Zuinig en compact ruimtegebruik;</li><li>▪ Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;</li><li>▪ Landschappelijke inkleding van het bedrijf;</li><li>▪ Genomen ruimtelijke maatregelen inzake integraal waterbeheer;</li><li>▪ Genomen ruimtelijke maatregelen inzake milieu en veiligheid;</li><li>▪ Genomen maatregelen inzake geluidsisolatie.</li></ul>	<p><i>Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria.</i></p> <p><i>Indien uit het dossier blijkt dat niet voldaan is aan onder meer deze criteria, dan kan het dossier als onvolledig worden beschouwd.</i></p> <p><i>Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onontvankelijk verklaard worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.</i></p>

### 7.3.2 Algemeen bedrijfsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een algemeen bedrijfsplan te voegen. Het algemeen bedrijfsplan dient minimaal getoetst aan de beoordelingscriteria van artikel 7.3.1. Het algemeen bedrijfsplan dient, zowel als bestaande toestand als ontworpen toestand, minimum de volgende gegevens aan te duiden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ De weg(en) waaraan het goed paalt, met de aanduiding van de in- en uitrit tot het bedrijf vanaf deze openbare weg;</li><li>▪ Het bovenaanzicht van het volledige terrein met een aanduiding van de geplande werken of handelingen;</li><li>▪ Bestaande of geplande maatregelen ten behoeve van de waterbeheersing;</li><li>▪ Milieutechnische installaties;</li><li>▪ Parkeerplaatsen;</li><li>▪ Stapelplaatsen in open lucht;</li><li>▪ 4 terreinprofielen, vanuit de 4 windrichtingen, met de aanduiding van de geplande werken of handelingen en aanduiding van de groenaanplant, waarop te zien is hoe de bedrijfsgebouwen zich zullen integreren in het landschap vanwege de groenaanplant.</li></ul>	

### 7.3.3 Perimeter voor groenbuffer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De private ondernemer (eigenaar en/of exploitant) staat in voor het beheer van deze groenbuffer. De eigenaar en/of exploitant dient op geregelde tijdstippen het groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, enz. om de landschappelijke inkleding van de zone te bewerkstelligen.	

### 7.3.4 Actiegerichtheid

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De private ondernemer (eigenaar en/of exploitant) staat in voor realisatie, uitvoering en beheer van de stedenbouwkundige projecten binnen onderhavige zone conform de bepalingen binnen onderhavig gemeentelijk RUP en conform de globale inrichtingsstudie.  De bevoegde overheid staat in voor de kwaliteitsbewaking van de door de private ondernemer (eigenaar en/of exploitant) voorgestelde projecten en hun verenigbaarheid met onderhavig gemeentelijk RUP.	



## **ARTIKEL 8    ZONE VOOR LOKAAL BEDRIJVENTERREIN**

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Bedrijvigheid'

## 8.1 Bestemmingsvoorschriften

### 8.1.1 Hoofdbestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor een lokaal bedrijventerrein,</p> <p>Deze activiteiten zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, reukhinder en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd.</p>	

### 8.1.2 Nevenbestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering (i.e. bedrijfswoningen of conciërgewoningen) zijn eveneens toegelaten in nevenbestemming, met een maximale vloeroppervlakte van 200m<sup>2</sup>. Zij dienen geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen. Er mogen geen autonome woongelegenheden ontstaan.</p>	

### 8.1.3 Perimeter voor groenbuffer (overdruk)



Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Deze zone is bestemd voor en wordt ingericht als groen- en waterbuffering.</p> <p>Deze zone kan tevens ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, riolering, enz. omvatten indien deze worden gebundeld. Bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties zijn niet toegelaten. Infrastructuurwerken en installaties, nodig in het kader van de waterhuishouding, zijn wel toegelaten.</p> <p>Binnen deze groenbuffer zijn alle vormen van constructies, verhardingen, stapeling van materialen of grondstoffen en toeritten voor gemotoriseerd verkeer verboden, met uitzondering van wegen ten behoeve van de toegankelijkheid van hulpdiensten of brandweer en een doorsteek in functie van de ontsluiting van de bestaande voetweg.</p>	<p><i>Bij de combinatie van groen- en waterbuffering dient er over gewaakt dat de bufferende functie (vooral visueel) gegarandeerd blijft.</i></p>

### 8.1.4 Perimeter voor kleinschalige waterzuivering (overdruk)



Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Onderhavige zone wordt gereserveerd voor de inrichting van een kleinschalige waterzuiveringinstallatie (kwzi) ten behoeve van het lokaal bedrijventerrein indien de afvoer van het afvalwater en de behandeling ervan niet in een groter waterzuiveringsstation kan gebeuren.</p> <p>In deze zone zijn enkel constructies en verhardingen toegelaten die betrekking hebben op de kleinschalige waterzuivering.</p>	

## 8.2 Inrichtingsvoorschriften

### 8.2.1 Inrichtingsstudie

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Voor de inrichting van het lokaal bedrijventerrein Rodeveld dient een globale inrichtingsstudie (inrichtingsplan, uitgifteplan en terreinbeheersplan) te worden opgemaakt die rekening houdt met de voorgeschreven inrichtingsvoorschriften. Op basis van deze inrichtingsstudie kan overgegaan worden tot de eigenlijke werken.</p> <p>In deze inrichtingsstudie dient tevens het dossier tot (gedeeltelijke) verlegging en/of afschaffing van buurten voetwegen te worden opgenomen.</p>	<p><i>De inrichtingsstudie dient te worden opgevat als een globale studie die wordt opgemaakt bij de ontwikkeling of herstructurering van de betreffende bestemmingszone. Bij een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning op niveau van het bedrijf of de onderneming dient geen inrichtingsstudie te worden opgesteld.</i></p>

### 8.2.2 Bebouwingspercentage

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Afhankelijk van de nood van het lokaal bedrijf is het maximum bebouwingspercentage gelijk aan 75%.</p>	<p><i>Het bebouwingspercentage is de verhouding van de grondoppervlakte van één of meer bouwwerken (verhardingen en constructies, geen gebouwen zijnde, niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone.</i></p>

### 8.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De niet-bebouwde perceelsdelen mogen volledig verhard worden. Verhardingen ten behoeve van stapelplaatsen, rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug, enz., zijn toegelaten.</p> <p>Alle verhardingen worden uitgevoerd in een hoogwaardig bestratingsmateriaal en zijn waar mogelijk waterdoorlatend.</p>	

## 8.2.4 Bebouwingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Er wordt de nodige flexibiliteit voorzien inzake grootte en afmetingen van de percelen binnen de bestemmingszone. Een perceel heeft echter wel een maximale oppervlakte van 1,0ha. De mogelijkheid dient geboden te worden om het terrein gefaseerd in te nemen, naargelang de ruimtevraag van het betreffende bedrijf.</p> <p>De inplanting van de gebouwen dient op minimum 5m van de zone voor groenbuffer, met uitzondering van gebouwen binnen de perimeter voor kleinschalige waterzuivering, en op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. Als gevolg van deze inplanting mag geen buitensporige hinder ontstaan op aanpalende percelen. De toegankelijkheid voor de brandweer dient in elk geval gegarandeerd.</p> <p>De hoogtes van de gebouwen dienen verenigbaar te zijn met deze van de omliggende bebouwing. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 8m. Dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels, schouwen, enz. met een maximumhoogte van 2,5m boven het daksniveau worden toegelaten. Silo's, verluchtungskanalen en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.</p> <p>De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 45° bedragen. Voor dakbedekking van schuine (dakhelling &gt;25°) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekleding verboden.</p> <p>De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn, landschappelijk inpasbaar en landschapsbeeldondersteunend. Bovendien dienen voor de buitenwanden materialen en constructiewijzen gehanteerd die tot een aanvaardbare geluidsisolatie leiden.</p>	

## 8.2.5 Ontsluiting



Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De ontsluitingsweg van het bedrijventerrein is uitsluitend gericht op de N47 ter hoogte van de op het grafisch plan aangeduide plaats.</p> <p>De interne ontsluitingswegen worden aangelegd met het oog op een zo hoog mogelijk rendement aan bedrijfsoppervlakte.</p> <p>Langs de zuidelijke grens van het bedrijventerrein wordt een fiets- en wandelpad ingericht dat fungeert als verbinding met het aanpalende buurtpark. Aan de noordelijke grens wordt een doorsteek naar en aansluiting op de voetweg nr. 27 voorzien, die ook fungeert als landbouwontsluitingsweg.</p>	



### 8.2.6 Fasering

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De verkoopbare oppervlakte van het bedrijventerrein dient ontwikkeld te worden met aandacht voor zuinig ruimtegebruik en gefaseerde inname. Er wordt geopteerd om via een flexibele indeling van de ruimte een optimale invulling te bekomen van de verkoopbare oppervlakte die gerelateerd is aan de effectieve vraag van de ondernemers en/of investeerders.	

### 8.2.7 Perimeter voor groenbuffer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De ontwikkelaar staat in voor de aanleg en inrichting van de groenbuffer.</p> <p>De aanleg van de wegenis en de buffer dienen onderwerp te zijn van één stedenbouwkundige vergunning. De groenaanleg dient voor de totaliteit van het bedrijventerrein te worden uitgevoerd.</p> <p>De groenbuffer dient richtinggevend een minimale breedte te hebben van 10m. Enkel indien dit om duidelijk aantoonbare redenen plaatselijk niet mogelijk is (bijvoorbeeld omdat de bestaande bebouwing te dicht bij de perceelsgrens is ingeplant), kan van deze richtinggevende breedte worden afgeweken. De hoogte van deze groenbuffer wordt afgestemd op de hoogte van de te bufferen constructies, met een minimum hoogte van 5m.</p> <p>Deze groenbuffer moet beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstamig streekeigen en functioneel groen. Minstens 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene of vroeg in blad komende gewassen.</p> <p>Binnen de groenbuffer is elke vorm van publiciteit verboden.</p>	<p><i>De groenaanplant dient vakkundig te gebeuren zodat een afdoende buffering wordt bekomen. Ook de afmetingen dienen afdoende te zijn om een goede landschappelijke integratie te bekomen. Ze dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de eerste bouwwerken binnen onderhavige bestemmingszone. Ze dient ook zorgvuldig en vakkundig in stand gehouden te worden, zodat deze te allen tijde haar functie kan vervullen.</i></p>

### 8.2.8 Perimeter voor kleinschalige waterzuivering

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het ontwerp en aanleg van de waterzuivering dient landschappelijk en ecologisch geïntegreerd te worden binnen de globale aanleg van de groenbuffer. De ontwikkelaar staat in voor de goede ruimtelijke ordening en de inrichting van het kwzi-station.	

## 8.3 Beheersvoorschriften

### 8.3.1 Beoordelingscriteria

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Conformiteit aan de globale inrichtingsstudie;</li><li>▪ Zuinig en compact ruimtegebruik;</li><li>▪ Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;</li><li>▪ Landschappelijke inkleding van het bedrijf met kwalitatieve groenvoorziening;</li><li>▪ Genomen ruimtelijke maatregelen inzake integraal waterbeheer;</li><li>▪ Genomen ruimtelijke maatregelen inzake milieu en veiligheid;</li><li>▪ Genomen maatregelen inzake geluidsisolatie.</li></ul>	<p><i>Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria.</i></p> <p><i>Het niet voldoen aan onder meer deze criteria kan een motivering zijn om het dossier als onvolledig te beschouwen.</i></p> <p><i>Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onontvankelijk verklaard worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.</i></p>

### 8.3.2 Algemeen bedrijfsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een algemeen bedrijfsplan te voegen. Het algemeen bedrijfsplan dient minimaal getoetst aan de beoordelingscriteria van artikel 8.3.1. Het algemeen bedrijfsplan dient, zowel als bestaande toestand als ontworpen toestand, minimum de volgende gegevens aan te duiden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ De weg(en) waaraan het goed paalt, met de aanduiding van de in- en uitritten tot het bedrijf vanaf deze openbare weg;</li><li>▪ Het bovenaanzicht van het volledige terrein met een aanduiding van de geplande werken of handelingen;</li><li>▪ Bestaande of geplande maatregelen ten behoeve van de waterbeheersing;</li><li>▪ Milieutechnische installaties;</li><li>▪ Parkeerplaatsen;</li><li>▪ Stapelplaatsen in open lucht;</li><li>▪ 4 terreinprofielen, vanuit de 4 windrichtingen, met de aanduiding van de geplande werken of handelingen en aanduiding van de groenaanplant, waarop te zien is hoe de bedrijfsgebouwen zich zullen integreren in het landschap vanwege de groenaanplant.</li></ul>	

### 8.3.3 Perimeter voor groenbuffer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De beheerder van het lokaal bedrijventerrein staat in voor het beheer van deze groenbuffer. Deze dient op geregelde tijdstippen het groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, enz. om de landschappelijke inkleding van de zone te behouden.	

### 8.3.4 Perimeter voor kleinschalige waterzuivering

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De beheerder van het lokaal bedrijventerrein staat in voor het beheer van het kwzi-station. Deze dient op geregelde tijdstippen het station te onderhouden om de landschappelijke inkleding van de zone te behouden.	

## 8.4 Recht van voorkoop



Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Op alle percelen binnen de op het plan aangeduide contour is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing. Het recht van voorkoop wordt gegeven aan de gemeente Opwijk en aan de betrokken intercommunales voor de duur van 15 jaar te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het RUP.	<i>Het recht van voorkoop wordt toegekend om het bedrijventerrein en de voorziene bufferstrook te kunnen realiseren en op die manier zonevreemde lokale bedrijven herlokalisatiemogelijkheden te bieden.</i>





## **ARTIKEL 9    ZONE VOOR PARK EN OPENBAAR GROEN**

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Overig groen'

## 9.1 Bestemmingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De percelen of delen van percelen binnen onderhavige zone worden bestemd als parkzone en openbaar groen. Deze zone functioneert als belangrijke en kwaliteitsvolle groene ruimte (buurtpark) in het plangebied. Zij heeft een openbaar karakter en heeft esthetische, sociale, recreatieve en/of natuurlijke functies voor de buurt.</p> <p>Benevens een fiets- en wandelpad kan het gebied eveneens nutsvoorzieningen, wandelwegen, rustbanken e.d. omvatten in functie van de bestemming. Infrastructuurwerken en installaties, nodig in het kader van de waterhuishouding, zijn toegelaten. Verblijfsaccommodatie is in deze zone niet toegelaten.</p>	

## 9.2 Inrichtingsvoorschriften

### 9.2.1 Inrichtingsstudie

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Voor de inrichting van de zone dient een globale inrichtingsstudie te worden opgemaakt die rekening houdt met de onderstaande inrichtingsvoorschriften. Op basis van deze inrichtingsstudie kan overgegaan worden tot de eigenlijke aanleg van het buurtpark.</p>	

### 9.2.2 Bebouwingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Gesloten constructies zijn niet toegelaten. Enkel open constructies en verhardingen in functie van de bestemming zijn onder meer toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schuilhuisjes;</li><li>▪ Wandelwegen en dienstwegen;</li><li>▪ Zitbanken;</li><li>▪ Speeltuigen;</li><li>▪ Gemeentelijke informatieborden.</li></ul> <p>Ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, telefoon, riolering enz. kunnen worden aangelegd indien deze worden gebundeld. Bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties zijn niet toegelaten.</p>	

### 9.2.3 Aanleg van het buurtpark

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De zone dient een globale natuurlijke aanleg te krijgen waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van streekeigen heester- en boomsoorten ten einde passieve recreatie (spelen, wandelen, zitten, rusten) mogelijk te maken.</p> <p>Het bebossen met een heester- en bomenbestand dat niet volledig bestaat uit streekeigen soorten is niet toegelaten.</p> <p>Het wijzigen van het reliëf van de bodem is niet toegelaten, tenzij met het oog op natuurbehoud, landschapsherstel of integraal waterbeheer. Het permanent verlagen van de grondwaterstand is niet toegelaten.</p> <p>De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. Kws- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.</p> <p>Reclame is niet toegelaten.</p>	

## 9.3 Beheersvoorschriften

### 9.3.1 Actiegerichtheid

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

## 9.4 Recht van voorkoop



Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Op alle percelen binnen de op het plan aangeduide contour is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing. Het recht van voorkoop wordt gegeven aan de gemeente Opwijk en aan de betrokken intercommunales voor de duur van 15 jaar te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>	<p><i>Het recht van voorkoop wordt toegekend om het lokale buurtpark te kunnen realiseren. Dit draagt bij tot de buffering van het lokale bedrijventerrein en de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.</i></p>







## **ARTIKEL 10 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS MET VERBINDINGSFUNCTIE**

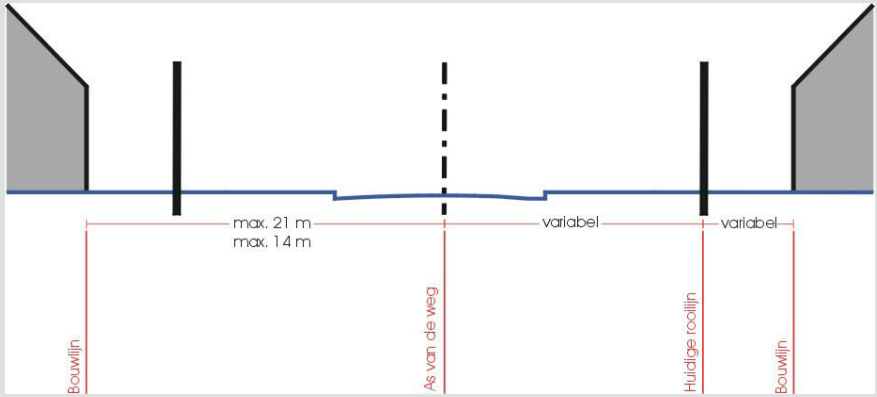
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Lijninfrastructuur'

## 10.1 Bestemmingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De gronden op het grafisch plan gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor openbare wegen met een verbindingsfunctie en daarbijhorende vrije ruimten. Deze zone is bedoeld als bestemming van de huidige wegeninfrastructuur.	Deze zone is van toepassing op de N47 (Steenweg op Dendermonde), de Steenweg op Aalst, de Nijverseelstraat en gedeelte Coenstraat.

## 10.2 Inrichtingsvoorschriften

### 10.2.1 Rooilijn en bouwlijn

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p><b>10.2.1.1 Algemene inrichtingsvisie</b></p> <p>De ontworpen bouwlijn wordt, onverminderd de inrichtingsvoorschriften van artikel 1 en artikel 2, principieel vastgelegd op (zie figuur):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 21 m uit de wegas van de N47;</li><li>▪ 14 m uit de wegas van de Steenweg op Aalst en de Nijverseelstraat.</li></ul> <p>Mits een gemotiveerd inrichtingsplan, dat gevoegd wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, kan van deze afstand worden afgeweken aan de hand van de bestaande bouwlijn van de aanpalende percelen in zoverre het gaat om behoorlijk vergunde en niet verkrotte woningen en/of handelspanden.</p>	 <p><b>10.2.1.2 Uitzonderingsmaatregel</b></p> <p>De enige uitzondering hierop situeert zich in de Steenweg op Aalst ter hoogte van het huis nr. 82. De bestaande rooilijn belemmert hier de veilige doorgang van het fiets- en voetgangersverkeer. De ontworpen rooilijn en bouwlijn ligt in het verlengde van de aanpalende percelen.</p>

### 10.2.2 Verhardingen en voorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Onderhavige percelen of perceelsdelen mogen verhard worden ten behoeve van wegvakken, parkeerstroken, pleinen, fiets- en voetpaden en andere voor het verkeer noodzakelijke elementen. Binnen onderhavige zone zijn kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemene nut (zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, enz.) toegelaten, voorzover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen.	

### 10.2.3 Bijzondere voorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden. Bij de inrichting van onderhavige bestemmingszone staat de vlotte verkeersdoorstroming voorop, rekening houdend met de veiligheid van de zwakke weggebruiker.</p> <p>Fietspaden dienen dermate gedimensioneerd opdat ze hun functie als bovenlokale fietsroute kunnen vervullen. De oversteekplaatsen dienen op een veilige manier ingericht. Ter hoogte van oversteken voor fietsers en voetgangers dienen snelheidsremmende maatregelen genomen voor het mechanisch verkeer. Deze oversteekplaatsen moeten ook ruimtelijk gesignaleerd worden (d.m.v. kleine niveauper-schillen, veranderend materiaalgebruik, kleurgebruik, asverschuivingen, verkeersborden, enz.).</p>	

### 10.2.4 Groenvoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Voor zover de breedte van de zone voor openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimtes dit toelaat moet het straatbeeld voorzien worden van groenelementen.</p> <p>Voor de N47 wordt een gediversifieerde groeninrichting voorgesteld die rekening houdt met het open of gesloten karakter langsheen deze weg.</p>	

### 10.3 Beheersvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De bevoegde overheid staat in voor de inrichting en het beheer van onderhavige zone. 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 11 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS MET VERBLIJFSFUNCTIE**

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Lijninfrastructuur'

## 11.1 Bestemmingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De gronden op het grafisch plan gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor openbare wegen met een verblijfsfunctie en daarbijhorende vrije ruimten. Deze zone is bedoeld als bestemming van de huidige wegeninfrastructuur.	<i>Deze zone is van toepassing op Kerseveld, Kerseveldmeers, Nijverseelveld, Hoeverstraat, Hofweg, Luikerweg, 't Luik, Rodeveld, Dageraadweg, gedeelte Steenweg op Aalst en gedeelte Steenweg op Dendermonde.</i>

## 11.2 Inrichtingsvoorschriften

### 11.2.1 Rooilijn en bouwlijn

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De ontworpen bouwlijn wordt principieel vastgelegd op 10m uit de wegas van deze wegen, onverminderd de inrichtingsvoorschriften van artikel 1 en artikel 2.  Mits een gemotiveerd inrichtingsplan, dat gevoegd wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, kan van deze afstand worden afgeweken aan de hand van de bestaande bouwlijn van de aanpalende percelen in zoverre het gaat om behoorlijk vergunde en niet verkrotte woningen en/of handelspanden.	

### 11.2.2 Verhardingen en voorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Onderhavige percelen of perceelsdelen mogen verhard worden ten behoeve van wegvakken, parkeerstroken, pleinen, fiets- en voetpaden en andere voor het verkeer noodzakelijke elementen. Binnen onderhavige zone zijn kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemene nut (zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, enz.) toegelaten, voorzover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen.	

### 11.2.3 Bijzondere voorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden. Bij de inrichting van onderhavige bestemmingszone staat de ontsluitingsfunctie voorop, rekening houdend met de veiligheid van de zwakke weggebruiker. Bij de inrichting van deze zone dienen maatregelen getroffen om de aanleg van de publieke ruimte dusdanig te concipiëren zodat de snelheid van het gemotoriseerd verkeer plaatselijk kan beperkt worden tot 30km/u. Snelheidsremmende maatregelen zoals verkeersplateaus, asverschuivingen, wegversmallingen en andere dienen gehanteerd om dit te bekomen.	

Binnen deze zone geldt het principe van menging van verkeer. Scheiding tussen mechanisch verkeer en fietsverkeer is dus niet noodzakelijk. Wel dient de inrichting dusdanig geconcipieerd zodat deze hun functie als lokale fietsroute kunnen vervullen.

#### **11.2.4 Groenvoorzieningen**

<b>Verordende stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
Voor zover de breedte van de zone voor openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimtes dit toelaat moet het straatbeeld voorzien worden van groenelementen.	

#### **11.3 Beheersvoorschriften**

<b>Verordende stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
De bevoegde overheid staat in voor de inrichting en het beheer van onderhavige zone. 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.	







## **ARTIKEL 12 ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSONTSLUITING**

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Lijninfrastructuur'

## 12.1 Bestemmingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De gronden op de grafisch plankaart gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor de uitbouw van een fiets- en voetgangersontsluiting.</p> <p>Deze zone is bedoeld voor het behoud en de verlenging van de bestaande doorsteken voor traag verkeer.</p>	<p><i>Deze zone is van toepassing op de Leirekensroute.</i></p>

## 12.2 Inrichtingsvoorschriften

### 12.2.1 Verhardingen en voorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De verhardingen ten behoeve van deze fiets- en voetgangersontsluiting dienen aangelegd in kws- of monoliete betonverhardingen.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemene nut (zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, enz.) toegelaten, voorzover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen.</p>	

### 12.2.2 Bijzondere voorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden.</p> <p>De plaats van deze ontsluiting is slechts bij wijze van aanduiding aangegeven en kan qua situering in de ruimte beperkt verschuiven.</p>	

### 12.2.3 Groenvoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften
Deze ontsluitingen voor traag verkeer dienen zich in het landschap te integreren, ondermeer door de aanplant van begeleidend groen. Daartoe wordt een gediversifieerde groeninrichting voorgesteld die rekening houdt met het open of gesloten karakter langsheen de Leirekensroute. Er worden twee types profielen gehanteerd met een specifieke inrichting van het openbaar domein: (1) een open en (2) gesloten profiel.

Toelichting
<p>The image shows two cross-section diagrams of the Leirekensroute. The left diagram is labeled 'OPEN PROFIEL LEIREKENSROUTE' and shows a wide, open profile with dimensions of 2,50, 1,50, 2,50, 1,50, and 2,50. The right diagram is labeled 'GESLOTEN PROFIEL LEIREKENSROUTE' and shows a narrower, more enclosed profile with dimensions of 2,00, 0,75, 1,25, 2,50, 1,25, 0,75, and 2,00. Both diagrams include labels for different zones and elements like 'Burgemeester', 'Leirekensroute', and 'Gesloten Profiel'.</p>

### 12.3 Beheersvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften
De bevoegde overheid staat in voor de inrichting en het beheer van onderhavige zone. 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.

Toelichting



**03**  
**BIJLAGEN**

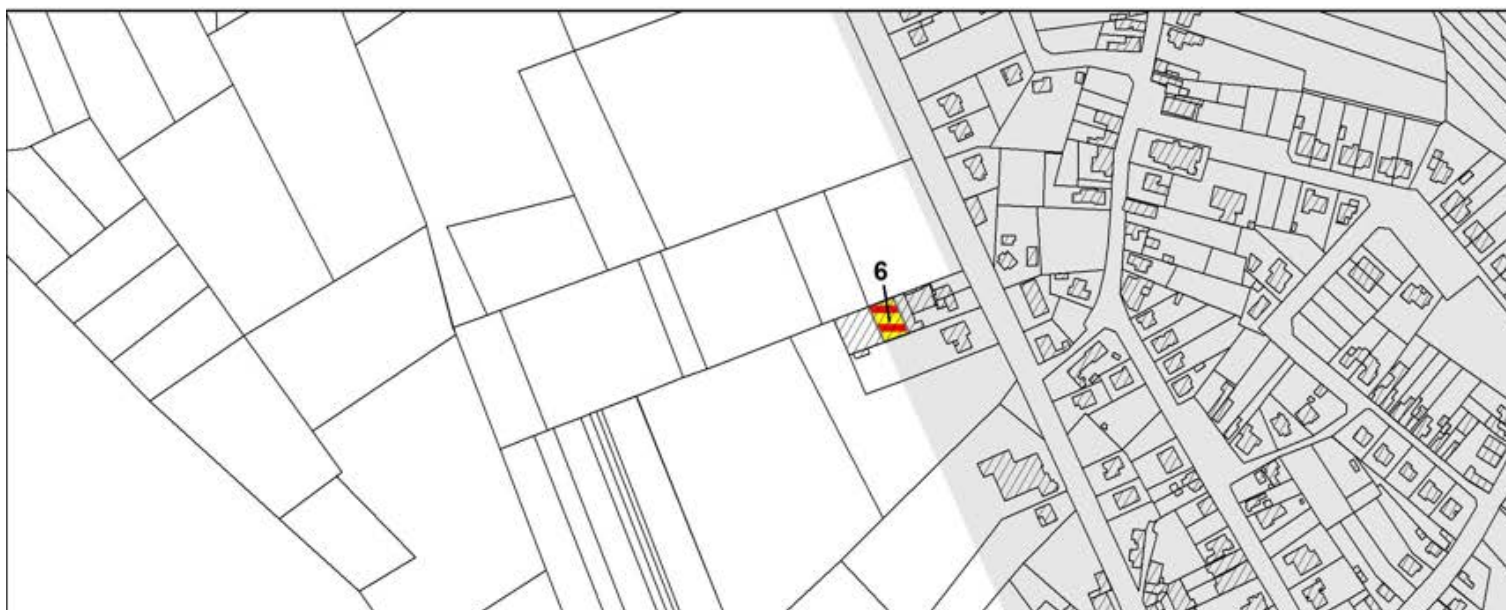


**Bijlage I REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR PLANSCHADE, PLANBATEN OF COMPENSATIE KAN VERSCHULDIGD ZIJN**



**Legende**

-  Plangebied RUP
-  Kadastraal gebouw
-  Kadastraal bijgebouw
-  Kadastraal perceel



**RUP Nijverseel - Beperkte herziening  
GEMEENTE OPWIJK**

Oprachtgever: Gemeentebestuur Opwijk

**Bijlage I**

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

Schaal 1:5.000





## Bijlage I: Register van percelen waarvoor planschade, planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

### Legende

#### Planschade mogelijk (VCRO art. 2.6.1)

	<b>Bedrijvigheid → Groen (1)</b>
	<b>Bedrijvigheid → Landbouw (2)</b>
	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 (VCRO art. 2.6.4)

	Bedrijvigheid → Wonen
	<b>Openbaar nut → Wonen (7)</b>
	Openbaar nut → Bedrijvigheid
	Openbaar nut → Recreatie
	Recreatie → Wonen
	Recreatie → Bedrijvigheid
	Groen → Wonen
	<b>Groen → Bedrijvigheid (4)</b>
	<b>Groen → Landbouw (3)</b>
	Groen → Recreatie
	Groen → Oppervlaktedelfstoffen
	<b>Landbouw → Wonen (6)</b>
	<b>Landbouw → Bedrijvigheid (5)</b>
	Landbouw → Recreatie
	Landbouw → Oppervlaktedelfstoffen

#### Kapitaalschade / gebruikersschade mogelijk (Decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2)

	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 (gekruste 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.



**Bijlage II BESLISSING VAN DE DIENST MER**

**AANGETEKEND**

Aan het College van Burgemeester en Schepenen  
Marktstraat 55  
1745 Opwijk

<b>uw bericht van</b> 27-7-2010	<b>uw kenmerk</b> BVA/2010.1978	<b>ons kenmerk</b> LNE/MER/OHPL0702/ 2010	<b>bijlagen</b> /
<b>vragen naar / e-mail</b> Veerte Timmermans Veerte.timmermans@lne.vlaanderen.be	<b>telefoonnummer</b> 02/553.80.07	<b>datum</b> 02/09/2010	

**Betreft:** Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP "Nijverseel – beperkte herziening" te Opwijk  
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door  
het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007  
betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("planMER-besluit")  
**Beslissing**

Geachte,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.51 van het planMER-decreet het  
screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een  
planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0702 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.  
Het RUP wenst het bestaande RUP "Nijverseel" beperkt te herzien. Het gaat voornamelijk om grafische en  
tekstuele aanpassingen om tegemoet te komen aan nieuwe maatschappelijke verwachtingen en ruimtelijke  
noden.

Het screeningsdossier (i.e. het "verzoek tot raadpleging") bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan  
en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken. De screeningsnota werd ter advies  
verstuurd naar een door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen opgemaakte selectie van  
adviesinstanties.

De VMM, Afdeling Operationeel Waterbeheer, is van mening dat het aspect water zeer summier behandeld  
wordt. Dit is inderdaad het geval, maar gezien de aard van het plan – een herziening die beperkte wijzigingen  
inhoudt – kan toch gesteld worden dat de mogelijke effecten niet dermate aanzienlijk kunnen zijn dat ze de  
opmaak van een planMER zouden vereisen. In een aanvullende nota wordt gesteld dat de gevraagde informatie,  
o.a. de watertoetskaarten, aangevuld zal worden in de toelichtingsnota.

De diensten Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed van het Agentschap Ruimte en Erfgoed Vlaams-Brabant  
hadden beiden vragen bij de verhoging van het aantal bouwlagen op een bepaalde locatie. In de aanvullende  
nota wordt gesteld dat dit verder aan bod zal komen bij de verdere opmaak van het RUP. In de aanvullende nota  
wordt eveneens verduidelijkt dat de beschermde site van de oude jongensschool niet herbested zal worden  
naar zone voor woongebied.

De overige adviesinstanties zijn van mening dat de milieueffecten correct beschreven zijn en treden de conclusies  
bij.

Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot  
aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

De dienst Mer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is via de  
webstek van de Dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)).

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

Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via  
publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen  
worden op de webstek van de Dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://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 RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het  
voortontwerp van RUP.

Hoogachtend,

Geert Piliu  
Diensthoofd

**Bijlage III STREEKEIGEN HEESTER- EN BOOMSOORTEN**

Deze lijst is niet beperkend. Aanvullende streekeigen soorten dienen specifiek aangeduid te worden op het inrichtingsplan of in de inrichtingsstudie. Variëteiten van deze soorten met afwijkende groeivorm (vb. treurvormen), afwijkende bladvorm en -kleur (vb. bontbladige variëteiten) worden niet tot de streekeigen soorten gerekend.

		wintergroen	vroeg in blad
acer campestre	(veldesdoorn)		
acer pseudoplatanus	(esdoorn)		
alnus glutinosa	(zwarte els)		
carpinus betulus	(haagbeuk)		*
castanea sativa	(tamme kastanje)		
cornus sanguinea	(rode kornoelje)		
corylus avellana	(hazelaar)		*
crataegus monogyna	(meidoorn)		*
crataegus laevigata	(tweestijlige meidoorn)		
euonymus europaeus	(kardinaalmuts)		*
fagus sylvatica	(beuk)		
fraxinus excelsior	(es)		
prunus avium	(zoete kers)		
prunus padus	(Europese vogelkers)		
prunus spinosa	(sleedoorn)		
quercus petraea	(wintereik)		
quercus robur	(zomereik)		
ribes uva-crispa	(wilde kruisbes)		
rosa canina	(hondsroos)		
rosa rubiginosa	(eglantier)		
salix alba	(schietwilg)		
salix caprea	(bos- of waterwilg)		
salix viminalis	(katwilg)		
sambucus nigra	(vlinder)		
tilia cordata	(kleinbladige linde)		
ulmus carpiniifolia	(veldiep)		
viburnum opulus	(Gelderse roos)		*
populus canescens	(grauwe abeel)		
populus tremula	(ratelpopulier)		
sorbus aucuparia	(lijsterbes)		
populus nigra	(zwarte populier)		
rhamnus frangula	(sporkehout)		
juglans nigra	(okkernoot)		
ligustrum vulgare	(wilde liguster)	*/-	
ilex aquifolium	(hulst)	*	
taxus baccata	(taxus)	*	
larix europea	(Europese lork)		

Opgesteld te Lennik, 5 maart 2012

**Opdrachtgever:**

**Gemeentebestuur Opwijk**

Contact:

Rony WILLEMS

Stedenbouwkundig ambtenaar

Locatie: Marktstraat 55, 1745 Opwijk

Telefoon: 052 36 51 32

Email: rony.willems@opwijk.be

**Opdrachthouder:**

**PLAN+ bvba**

Contact:

Dirk DE LOECKER

Landmeter-expert m.s.o.g. - ruimtelijk planner

Jörgen VAN DER AA

Geograaf - ruimtelijk planner

Locatie: Assesteenweg 199, 1750 Lennik

Telefoon: 02 532 23 32

**Dossiernummer: 2009-0862**

