

GEMEENTE OPWIJK

Ruimtelijk uitvoeringsplan
OKay

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

oktober 2019



Opdrachtgever

Gemeente Opwijk



Katleen Biesemans
Algemeen directeur

Albert Beerens
Burgemeester

Ontwerper

PLAN+ bvba



Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner



Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **16 april 2018** tot en met **15 juni 2018**.

Op last,

Katleen Biesemans
Algemeen directeur

Albert Beerens
Burgemeester

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **18 juni 2019**.

Op last,

Katleen Biesemans
Algemeen directeur

Patrick De Smedt
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **15 juli 2019** tot en met **13 september 2019**.

Op last,

Katleen Biesemans
Algemeen directeur

Albert Beerens
Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Op last,

Katleen Biesemans
Algemeen directeur

Patrick De Smedt
Voorzitter gemeenteraad

Inhoud

ARTIKEL 0	Algemene voorschriften	5
0.1	Overgangsmaatregelen	6
0.2	Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen	6
0.3	Integraal waterbeheer	6
ARTIKEL 1	Zone voor lokale kleinhandel	7
1.1	Bestemming	8
1.2	Externe veiligheidsrisico's	8
1.3	Inrichting	8
1.4	Gesloten buffer	10
1.5	Landschappelijke buffer	11
1.6	Hoofdontsluiting	12
1.7	Kwaliteit en duurzaamheid	13
ARTIKEL 2	Reservatiegebied voor lijninfrastructuur	15
2.1	Bestemming	16
2.2	Inrichting	16

ARTIKEL 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1 Overgangsmatregelen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, zijn aan bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, steeds volgende werken en handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- onderhouds- en instandhoudingswerken;- verbouwingen binnen het bestaande fysieke volume. <p>Bij herbouw en/of bij uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, moeten de nieuwe gebouwen en constructies beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p>	<p><i>Onder bestaande gebouwen en constructies worden zowel de hoofd- als bijgebouwen begrepen.</i></p> <p><i>Voor de definitie van 'hoofdzakelijk vergund', 'niet-verkrot' en 'herbouw' wordt verwezen naar de bepaling uit de VCRO.</i></p>

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

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de essentie en de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.</p>	<p><i>Onder werken en constructies van openbaar nut worden onder meer (onderhoud en inspectie van) waterlopen, (aanpassing van) wegenis, groenzones, straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, zendmasten, rioleringen en andere ondergrondse constructies begrepen.</i></p>

0.3 Integraal waterbeheer

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>In alle bestemmingszones zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p><i>Waterbeheer(sing) is een nevenschikte functie in dit gebied. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren.</i></p>



ARTIKEL 1 ZONE VOOR LOKALE KLEINHANDEL

Dit grondvlak behoort tot de bestemmingscategorie 'Bedrijvigheid'

1.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De zone is bestemd voor de vestiging van één lokaal bedrijf met als hoofdactiviteit kleinhandel.</p> <p>Daarnaast zijn kleinschalige complementaire voorzieningen verweefbaar met wonen toegelaten.</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 ter zake nu en in de toekomst worden opgelegd.</p>	<p><i>De zone omvat het maximale (bedrijfs)terrein waarbinnen de toegelaten activiteiten zich kunnen organiseren. Het terrein is in eerste instantie bedoeld voor de uitbating van een buurtwinkel op de huidige locatie conform het verleende planologisch attest, inclusief het bestaande tankstation en de (technische) gebouwen voor de nutsvoorzieningen, die beschouwd worden als kleinschalige complementaire voorzieningen.</i></p> <p><i>Een lokaal bedrijf is een bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving, beperkt is in omvang en qua werkingsgebied Opwijk en haar nabije omgeving heeft. Het lokale karakter verwijst dus niet louter naar de economische relaties van het bedrijf.</i></p>

1.2 Externe veiligheidsrisico's

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten.</p>	<p><i>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen. Momenteel zijn er geen Seveso-inrichtingen gevestigd op deze locatie en ook in de toekomst worden Seveso-inrichtingen niet toegelaten.</i></p>

1.3 Inrichting

1.3.1 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bezettingsgraad</p> <p>De totale bruto bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 1.900m².</p> <p>De totale bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 2.000m².</p> <p>De totale netto verkoopsoppervlakte bedraagt maximaal 1.000m².</p>	<p><i>De bruto bebouwde oppervlakte omvat het geheel van alle gelijkvloerse ruimtes binnen de bestemmingszone of de zogenaamde footprint. Verhardingen worden niet meegerekend. De bruto bebouwde oppervlakte voorafgaand aan het planologisch attest bedroeg circa 1.100m². De netto verkoopsoppervlakte bedroeg circa 650m².</i></p>

Gabarit

De kroonlijsthoogte, gemeten vanaf het maaiveld, bedraagt maximaal 6,5m.

Afwijkingen op de kroonlijsthoogte kunnen enkel toegestaan worden voor bijzondere constructies.

De gebouwen moeten qua dakvorm een horizontaal uitzicht hebben. Een uitzondering op deze verplichte dakvorm kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien het een bestaand gebouw betreft of indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepaalt.

Onder bijzondere constructies worden onder meer verstaan: liftkokers, luifels, koeltorens, schoorstenen, silo's, technische constructies, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen op het dak en dergelijke.

1.3.2 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Verharding Het aanleggen van verhardingen ten behoeve van de geplande en/of gerealiseerde functies of activiteiten is toegelaten. Voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden. Bij ondoorlatende verharding dient de afvoer van het hemelwater op het eigen terrein te worden voorzien. In eerste instantie moet voorzien worden in maximaal hergebruik en vervolgens in maximale infiltratie.	<i>Deze verhardingen omvatten onder meer toegangswegen, circulatieruimte, parkeerplaatsen en opslagruimte begrepen.</i> <i>De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake verhardingen dienen uiteraard nageleefd te worden.</i>
Groen De onbebouwde en onverharde oppervlakte moet als groene ruimte worden ingericht en voorzien worden van (streekeigen) groenelementen.	<i>Groenelementen omvatten onder meer grasperken, plantvakken, hagen, bomen en opgaand groen zoals klimplanten. Onverharde en groene parkeerplaatsen worden hierin niet meegerekend.</i>
Opslag De opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is toegelaten indien ze niet hinderlijk is voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.	

1.3.3 Parkeervoorzieningen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Het bedrijf is verplicht op privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte te voorzien voor alle voertuigen van personeel en bezoekers, en dit zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Voor handelsactiviteiten geldt een minimale parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte.</p> <p>Het bedrijf is ook verplicht om op privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot de bedrijfsgebouwen.</p>	<p><i>Om de parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dient een aanbod aan parkeerplaatsen op een privaat terrein van het bedrijf te worden voorzien.</i></p>

1.4 Gesloten buffer



Deze **overdruk** heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De zone is bestemd voor de aanleg van een gesloten buffer. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en afstand. De zone dient vrij te zijn van bebouwing en constructies en mag niet gebruikt worden in functie van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van nooduitgangen.</p> <p>Indien buiten de bufferzone niet voldoende ruimte is, dient in het kader van brandveiligheid en toegankelijkheid voor hulpdiensten een groene brandweg voorzien te worden.</p> <p>De breedte van de buffer bedraagt minimaal 6m en is weergegeven op het grafisch plan. Waar deze minimale breedte niet kan gerespecteerd worden, dient een buffer op die wijze gerealiseerd te worden dat een maximale visuele afscherming verzekerd wordt. Bij verbouwing of herbouw van vergunde constructies die getroffen worden door de bufferzone moet de buffer conform de aangegeven breedte afgewerkt worden.</p>	<p><i>De buffer heeft als doel het bedrijfsterrein visueel af te schermen ten aanzien van het aanpalende woongebied. Belangrijk hierbij is dat de buffer voldoende dicht is en dat de constructies zo veel als mogelijk uit het zicht verwijderd worden. Om dit te realiseren kunnen de soorten in lagen aangeplant worden deels met winterhoudend bladgroen.</i></p> <p><i>Een groene brandweg (met gras bezaaid) past in het kader van duurzame ecologische bouwmethodes met een hoge milieukwaliteit. Het laat de natuurlijke infiltratie van het regenwater toe en behoudt het groene karakter van de buffer.</i></p>

Om een afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heesters en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige lengte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.

Lijnbeplantingen zijn toegelaten om een volledige gesloten buffer mogelijk te maken. Zij hebben tot doel om zowel visuele als mogelijke stofhinder te bufferen.

Afsluitingen tot maximaal 2m zijn toegelaten, mits ze het groene karakter en de visueel bufferende functie niet hinderen.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van waterbeheersingswerken waaronder infrastructuur voor waterinfiltratie of waterbuffering.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor de omgevingsaanleg, moet de buffer aangelegd en beplant zijn. De werken en handelingen voor het aanleggen van de buffer dient deel uit te maken van de vergunningsaanvraag voor de omgevingsaanleg. Deze vergunningsaanvraag dient een verbintenis te bevatten voor de volledige realisatie ervan.

De infrastructuur voor waterinfiltratie of waterbuffering is nevensgeschikt ten aanzien van de visuele afscherming en geluidsafscherming van de buffer. De oppervlakte aan waterbuffering dient dan ook beperkt te worden en mag de goede werking van de buffer niet hypothekeren.

1.5 Landschappelijke buffer



Deze **overdruk** heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een landschappelijke buffer.

De buffer moet opgebouwd zijn uit een combinatie van heesters en hoogstammig groen en met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.

Toelichting

De buffer wordt geconcentreerd als overgangszone naar het achterliggende landbouwgebied. De buffer is minder dicht dan de gesloten buffer en heeft tot doel het geheel in de omgeving in te passen. Een landschappelijke vormgeving van de buffer kan de omgevende groenaanleg versterken.

Lijnbeplantingen zijn niet toegelaten. De hoogte en de dichtheid van de beplanting kan variëren om de inpassing in de omgeving mogelijk te maken.

Afsluitingen tot maximaal 2m zijn toegelaten, mits ze het groene karakter niet hinderen.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van waterbeheersingswerken waaronder infrastructuur voor waterinfiltratie of waterbuffering.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor de omgevingsaanleg, moet de buffer aangelegd en beplant zijn. De werken en handelingen voor het aanleggen van de buffer dient deel uit te maken van de vergunningsaanvraag voor de omgevingsaanleg. Deze vergunningsaanvraag dient een verbintenis te bevatten voor de volledige realisatie ervan.

1.6 Hoofdontsluiting

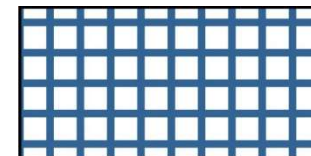


Dit **symbool (indicatief)** heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De hoofdontsluiting van het bedrijfsterrein is gericht op de Steenweg op Merchtem. Het voorzien van afzonderlijke in- en uitritten is toegelaten.	<i>De toegang tot de site voor alle vracht- en autoverkeer dient te verlopen via de Steenweg op Merchtem.</i>

1.7 Kwaliteit en duurzaamheid

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De architectuur van de gebouwen, in al zijn verschillende facetten en onderdelen, moet getuigen van kwaliteit in vormgeving en materiaal. Daartoe moeten alle zichtbare constructiedelen van de gebouwen kwalitatief afgewerkt worden.</p> <p>Alle daken dienen te worden voorzien van een bedekking uit duurzame materialen en moeten geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van duurzame energie. Groendaken zijn toegelaten.</p> <p>Een doorsteek naar Klei voor fietsers en voetgangers dient voorzien te worden.</p> <p>Op vlak van duurzaamheid dient elke vergunningsaanvraag (indien van toepassing) getoetst te worden aan de volgende technische en natuurlijke maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none">- het hergebruik van hemel- en afvalwater;- het gebruik van hernieuwbare energiebronnen;- de infiltratiecapaciteit van de bodem;- de flexibiliteit en aanpasbaarheid van de gebouwen;- het gebruik van duurzame materialen voor infrastructuur en gebouwen;- het voorzien van een duurzaam mobiliteitsbeheer.	<p><i>Het is verplicht om de dakconstructies met voldoende draagkracht uit te voeren zodat een (eventueel latere) plaatsing van fotovoltaïsche panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is, alsook de inrichting van groendaken.</i></p> <p><i>Een duurzaam mobiliteitsbeheer bestaat onder meer uit parkeerplaatsen voor elektrische wagens en mindervaliden en het voorzien van fietsenstallingen met elektrische laadpalen, maar dient flexibel te zijn in functie van toekomstige innovaties.</i></p>



ARTIKEL 2 RESERVATIEGEBIED VOOR LIJNINFRASTRUCTUUR

*Deze **overdruk** heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur*

2.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	<i>In functie van een herinrichting van de N211 en het kruispunt met de Steenweg op Merchtem wordt een reservatiestrook voorzien voor de verbreding van de wegeninfrastructuur.</i>

2.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De breedte van het reservatiegebied bedraagt, gemeten vanaf de watergreppel van de huidige rijweg, 10m.</p> <p>In dit gebied zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van de openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, boven- en ondergrondse nutsleidingen, infrastructuur voor telecommunicatie, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Binnen dit gebied is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.</p>	<p><i>Deze breedte laat de realisatie toe van een kwaliteitsvolle opstelstrook, een fietspad, tussenuimtes, een berm en een voetpad.</i></p> <p><i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: parkeerplaatsen, groenstructuren, verkeersremmers, verkeerssignalisatie, straatmeubilair, al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen en de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten.</i></p> <p><i>Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn onder meer een elektriciteitscabine, een fietsenstalling of een infobord.</i></p>

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

PLAN+ bvba

Contact:

Dirk De Loecker

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

Jörgen Van der Aa

Geograaf - ruimtelijk planner

Ester Vanderstraeten

Stedenbouwkundige - ruimtelijk planner

Dossiernummer: **2017-1200**

Versie: **Definitief ontwerp - v1**

Publicatie: **oktober 2019**

Opdrachtgever:

Gemeente Opwijk

Marktstraat 55, 1745 Opwijk

Contact:

Rony Willems

Stedenbouwkundig ambtenaar

Telefoon: 052 36 51 32

Email: stedenbouw@opwijk.be

[PLAN+ BVBA]
mensen en ideeën die inspireren

info@plan-plus.be - 02 532 23 32 - Assesteenweg 199, 1750 Lennik

