



## RUP OMVORMEN WOONUITBREIDINGSGBIED NAAR OPEN RUIMTE

TOELICHTINGSNOTA

fase ontwerp definitieve vaststelling



Gemeente Opwijk

Ringlaan 20 • 1745 Opwijk

Tel. 052 36 51 11

**D+A nv**  
RUIJTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26  
1500 Halle  
T 02 363 89 10  
F 02 363 89 11

Kardinaal Mercierplein 2  
2800 Mechelen  
T 015 56 09 56  
F 015 56 09 59

Belfius BIC GKCCBEBB  
IBAN BE33 0682 4745 8646  
BNP Fortis BIC GEBABEBB  
IBAN BE80 2930 4598 9977

BTW BE 0418 913 997  
RPR Brussel  
info@da.be  
www.da.be

## Colofon

### RUP omvormen WUG naar open ruimte

**Opdrachtgever:**

Gemeente Opwijk

**Opdrachthouder:**

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen –  
info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Ann Lambrechts, projectleider

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
4	Ontwerp GR1_voorlopige vaststelling	5/12/2022-rv	al	4.0
5	Ontwerp GR2_definitieve vaststelling	29/09/2023-al	al	5.0

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding van het RUP .....	5
1.2	Reikwijdte en detailleringsniveau .....	5
<b>2</b>	<b>Bestaande toestand .....</b>	<b>7</b>
2.1	Situering van het plangebied .....	7
2.2	Beschrijving bestaande toestand .....	7
2.2.1	Het Rubensveld.....	7
2.2.2	De Korruit .....	10
2.3	Ruimtelijke analyse .....	12
2.3.1	Landschap.....	12
2.3.2	Landbouw.....	12
2.3.3	Natuur .....	13
2.3.4	Bodem .....	13
2.3.5	Water .....	14
2.3.6	Bebouwde ruimte .....	14
2.3.7	Mobiliteit.....	14
2.4	Planningscontext .....	15
2.4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	15
2.4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.....	16
2.4.3	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant .....	17
2.4.4	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.....	19
2.4.5	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk .....	20
2.4.6	Bestemmingsplannen.....	24
2.4.7	Bouwmeesterscan (2019) .....	28
2.4.8	Masterplan Bronnengebied Opwijk.....	29
2.4.9	Bindend sociaal objectief .....	30
2.4.10	Tragewegennetwerk .....	30
2.5	Evaluatie plangebied.....	31
2.5.1	Algemene knelpunten .....	31
2.5.2	Algemene potenties .....	31
2.6	Specifieke knelpunten en potenties .....	31
2.6.1	WUG Rubensveld .....	32
2.6.2	WUG Korruit .....	32
<b>3</b>	<b>Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....</b>	<b>33</b>
3.1	Doelstellingen .....	33

<b>3.2</b>	<b>Visie .....</b>	<b>33</b>
<b>3.3</b>	<b>Ruimtelijke concepten .....</b>	<b>33</b>
3.3.1	Open ruimte zichtbaar en toegankelijk maken / houden.....	33
3.3.2	Ruimte maken voor natuur en water.....	34
3.3.3	Ontwikkelen van multifunctionele open ruimte.....	35
3.3.4	Relatie aangaan met bestaande inrichting en randen .....	35
<b>4</b>	<b>Effecten van het RUP .....</b>	<b>37</b>
<b>5</b>	<b>Juridisch-administratieve aspecten .....</b>	<b>38</b>
5.1	Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften .....	38
5.2	Ruimtebalans .....	38
<b>6</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>39</b>
6.1	Advies team MER .....	40
6.2	Plan afwijkingen van het gewestplan .....	41
6.3	Plan met mogelijke planbaten en planschade .....	42

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding van het RUP

De gemeente Opwijk beschikt over verschillende woonuitbreidingsgebieden (WUG). Dit RUP herbekijkt de bestemming van twee WUG's (Rubensveld en Korruit) met als doel deze te bestendigen als open ruimte/ woonvrij te houden. Hierbij wordt eveneens de bestaande bebouwing binnen de WUG's in kwestie onder de loep genomen.

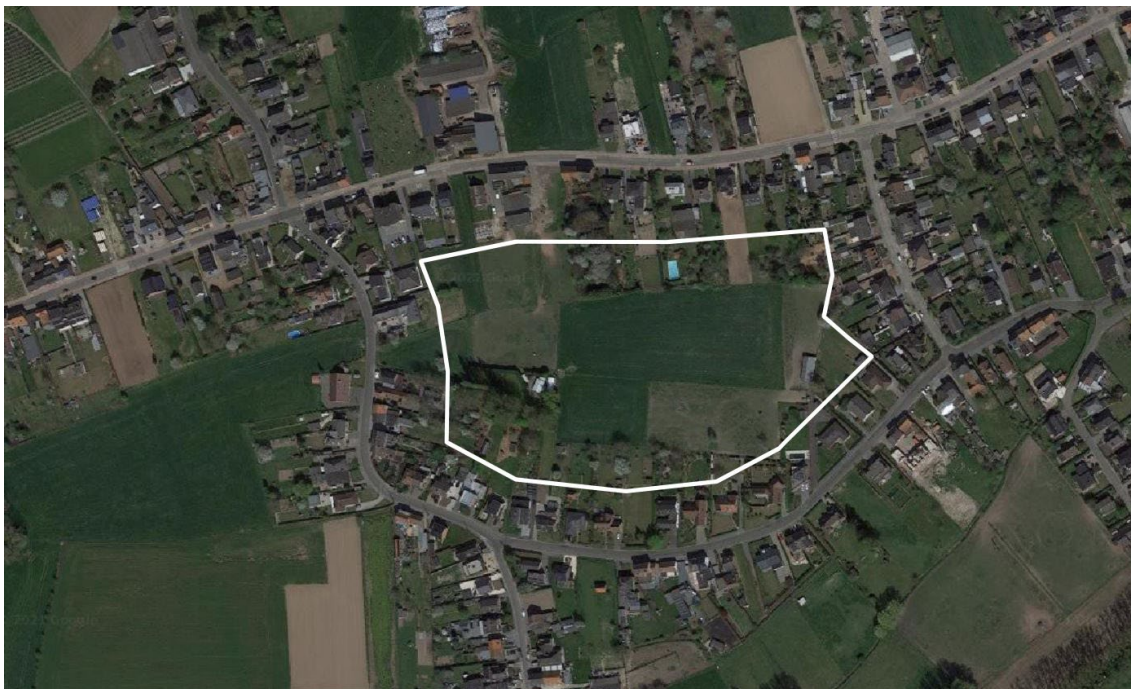
### 1.2 Reikwijdte en detailleringniveau

Het voorliggende RUP spitst zich toe op twee WUG's. Enerzijds wordt het WUG Rubensveld beschouwd. Het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan (GRS) van Opwijk duidt dit gebied expliciet aan als reservezone voor woonfunctie. Aangezien de gemeente beschikt over voldoende gronden die potentieel voor bebouwing kunnen worden gebruikt, is er geen noodzaak om dit gebied aan te snijden. Het risico op aansnijding blijft echter immer aanwezig. Daarom wenst de gemeente de bouwvrije toekomst van dit gebied planologisch kracht bij te zetten.



| orthofoto met de contour van het WUG Rubensveld zoals aangeduid op het gewestplan

Het tweede WUG betreft de Korruit. Dit gebied wordt in het GRS uitdrukkelijk aangeduid als compensatiegebied i.f.v. reeds ingenomen gronden van herbevestigd agrarisch gebied. De opmaak van dit RUP moet het planologisch kader vormen om deze functie te concretiseren.



| orthofoto met de contour van het WUG de Korruit zoals aangeduid op het gewestplan



## 2 BESTAANDE TOESTAND

### 2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied binnen dit RUP wordt opgedeeld in twee deelgebieden die overeenkomen met de WUG's zoals hierboven besproken. Het Rubensveld bevindt zich ten noorden van het centrum van Opwijk en is gelegen tussen de straten Leen ten Eken, Klarstraat, Rubensveld, Bunderstraat en Pachthofweg. Gebied de Korruit bevindt zich ten westen van Opwijk centrum en wordt afgebakend door de Kalkestraat, de Nieuwstraat en de Korruit.



| orthofoto met aanduiding van de deelgebieden t.o.v. het centrum van Opwijk

### 2.2 Beschrijving bestaande toestand

#### 2.2.1 Het Rubensveld

Het woonuitbeidingsgebied Rubensveld wordt gedomineerd door landbouwpercelen. Een lange voetweg (Sentier nr. 68) doorsnijdt de akkers vertrekkende vanaf de Klarstraat richting het noordwesten (foto 1). Op het kruispunt tussen de voetweg en de Klarstraat bevindt zich een oud kapelletje (foto 2). De zuidwestelijke hoek van het WUG wordt opgemaakt door een historisch hoevecomplex (Hof ten Ecken) (foto 3) en een zestal alleenstaande ééngesinswoningen langs de Klarstraat (foto 4). De zuidoostelijke hoek van het WUG omvat eveneens drie losstaande ééngesinswoningen die deels grenzen aan de straat Rubensveld. De noordwestelijke rand van het WUG wordt afgebakend door een gracht die vergezeld wordt van bomen en heesters (foto 5).





| foto 1: uitzicht op de voetweg en het landbouwlandschap van WUG Rubensveld



| foto 2 (links) & foto 3 (rechts): het oude kapelletje en historische hoeve Hof ten Eecken



| foto 4: zicht op de een aantal woningen (rechts) behorende tot het WUG langsheen de Klaarstraat





| foto 5: de noordelijke grens van het WUG wordt afgebakend door een gracht met bomen en heesters

Ten noordwesten van het WUG zet het landbouwlanschap zich voort (foto 6). Doorheen dit landschap loopt de Leirekensroute (foto 7) die naar het station van Opwijk leidt. Ten oosten en noordoosten van het WUG vindt men de woningen van de residentiële wijk langsheen de Bunderstraat en Rubensveld (foto 8) wiens tuinen uitkomen op de akkers binnen het WUG. Ook in het westen is een kleine woonwijk te vinden langsheen de straat Leen ten Eken (foto 9). Een deel van deze straat loopt rechtstreeks dood op het WUG (foto 10).



| foto 6 (links) & foto 7 (rechts): het verder verloop van de voetweg en zicht op de Leirekensroute





| foto 8: zicht op het bebouwe weefsel langsheen de Bunderstraat



| foto 9 (links) en foto 10 (rechts): zicht op de bebouwing van de straat Leen ten Eken en diens doodlopend einde grenzend aan het WUG

### 2.2.2 De Korruit

Ook dit WUG bestaat voor een aanzienlijk deel uit landbouwpercelen (foto 11). Het gebied is echter meer gesloten van aard daar het quasi volledig omringd wordt door bebouwde woonpercelen. De achtertuinzones van een groot aantal van deze percelen liggen eveneens binnen de contouren van het WUG. Het gebied is bovendien ook niet toegankelijk voor het publiek.

De directe omgeving van het WUG wordt bepaald door de woonwijkstraten die het WUG insluiten. De straten worden veelal gekarakteriseerd door alleenstaande of halfopen ééngezinwoningen (foto 12). Uitzichten op het landbouwlandschap van het WUG zijn op slechts een zeer beperkt aantal plaatsen vanaf de omringende wegen aanwezig (foto 11).





| foto 11: uitzicht op het landbouwgebied van WUG de Korruit vanaf de Kalkestraat



| foto 12: -woningen langs de Kalkestraat



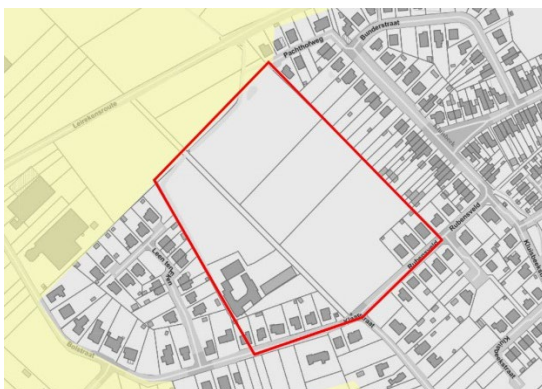
## 2.3 Ruimtelijke analyse

### 2.3.1 Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	Rubensveld	Korruit
beschermde monumenten	/	/
beschermde landschappen	/	/
beschermde stads- en dorpsgezichten	/	/
landschapsatlas		
ankerplaatsen	/	/
relictzones	/	Dokkenbos (meteen ten zuidwesten)
puntrelicten	Hof ter Eecken	/
lijnrelicten	Leirekensroute	/
traditionele landschappen	Land van Merchtem	Land van Merchtem
inventaris van het erfgoed		
bouwkundig erfgoed	Hof ter Eecken	/
landschappelijk erfgoed	/	/

### 2.3.2 Landbouw

WUG Rubensveld wordt gebruikt voor het telen van gewassen zoals granen, maïs en peulvruchten. WUG Korruit wordt voornamelijk gebruikt als grasland. WUG Rubensveld grenst aan herbevestigd agrarisch gebied (HAG).



| Weergaves van de HAG's ten opzichte van WUG Rubensveld (links) en WUG de Korruit (rechts)

2.3.3 **Natuur**

speciale beschermingszones	Rubensveld	Korruit
vogelrichtlijngebieden	/	/
habitatrichtlijngebieden	/	/
VEN- en IVON-gebieden	/	/
Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	/	/
biologische waarderingskaart	<p>biologisch minder waardevol</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• akker op lemige bodem</li> <li>• zeer soortenarm, vaak tijdelijk grasland</li> <li>• soortenarm permanent cultuurgrasland</li> </ul> <p>biologisch waardevol (Leirekensroute)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verlaten spoorweg</li> <li>• jong loofbos (exclusief populier)</li> <li>• bermen, perceelsranden met mesofiel hooiland</li> </ul>	<p>complex van biologisch (minder) waardevolle elementen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soortenarm permanent cultuurgrasland</li> <li>• hoogstamboom-gaard</li> <li>• zeer soortenarm, vaak tijdelijk grasland</li> </ul>

2.3.4 **Bodem**

Bodemtypes	Rubensveld	Korruit
	Matig natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (Ldcz)	Matig natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (Ldcz)
	Natte zandleembodem zonder profiel (Lep(o))	Matig droge zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (Ldcz)
		Natte zandleembodem zonder profiel (Lhp(o))

		Droge zandleembodem met textuur B horizont (Lbaz)
--	--	---

### 2.3.5 Water

Een uitgebreide bespreking van deze aspecten is te vinden onder de watertoets (cf. hoofdstuk 4, sectie2).

bevaarbare waterlopen	Rubensveld /	Korruit /
onbevaarbare waterlopen	zijarm van de Kluisbeek	/
overstromingskaart	mogelijk overstromingsgevoelig (westen van plangebied)	mogelijk overstromings-gevoelig (zuiden van plangebied)
beschermingszones grondwaterwinning/ waterwingebieden	/	/

### 2.3.6 Bebouwde ruimte

	Rubensveld	Korruit
verkavelingsvergunningen	zie tabel op plan feitelijk juridische toestand	zie tabel op plan feitelijk juridische toestand
stedenbouwkundige vergunningen	nvt	nvt

### 2.3.7 Mobiliteit

openbaar vervoer	Rubensveld	Korruit
spoorwegen	/	/
fietsroutenetwerk	Leirekensroute Fietsknooppuntnetwerk <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 – 5</li> <li>• 5 – 22</li> <li>• 5 - 6</li> </ul>	Fietsknooppuntnetwerk <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 – 5</li> </ul>



rooilijnplannen	/	/
wegen	Rubensveld (lokale weg type III) Bunderstraat (lokale weg type III) Klaarstraat (lokale weg type III) Leen ten Eken (lokale weg type III) Pachthofweg (lokale weg type III)	Nieuwstraat (lokale weg type I) Kalkestraat (lokale weg type III) Korruit (lokale weg type III)
voetwegen	Sentier n° 68 (Bolstraat) (gebruikt) Sentier n° 55 (momenteel niet in gebruik)	Sentier n° 77 (momenteel niet in gebruikt)

## 2.4 Planningscontext

### 2.4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV<sup>1</sup>) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kan worden samengevat met de metafoor: "Vlaanderen, open en stedelijk". Concreet betekent dit dat er in de toekomst gestreefd wordt naar een duidelijker onderscheid tussen openheid en stedelijkheid en dit in tegenstelling tot de huidige ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij dit onderscheid langzaam aan het vervagen is.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen. Deze zijn:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

<sup>1</sup> Goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003, tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur, zoals bepaald in het RSV, valt Opwijk binnen het stedelijk netwerk **“de Vlaamse Ruit”**. Dit stedelijk netwerk vormt een economisch knooppunt op internationaal niveau. Het beleid ten aanzien van de Vlaamse Ruit is gericht op:

- een selectieve invulling van activiteiten die de geboden internationale potenties optimaal benutten;
- het veiligstellen van de internationale positie inzake bereikbaarheid;
- het aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang door een samenhangend en sturend aanbodbeleid.

Dit beleid mag er niet toe leiden dat de Vlaamse Ruit één grootstedelijk gebied wordt. Binnen de Vlaamse Ruit moet het inplanten van nieuwe activiteiten conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling gebeuren. Meer bepaald binnen stedelijke gebieden, transportinfrastructuur en poorten. De gemeente Opwijk maakt echter deel uit van het buitengebied binnen de Vlaamse Ruit, meer bepaald de geografische streek van de Brabantse Kouters. Voor het buitengebied worden de volgende doelstellingen gesteld:

- vrijwaren van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de structuurbepalende functies en activiteiten van buitengebied (landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied);
- tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten);
- streven naar goed gestructureerde gehelen voor landbouw-, natuur- en bosfunctie;
- nastreven van gebiedsgerichte kwaliteit door middel van ruimtelijke kwaliteitsobjectieven;
- afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid met het fysisch systeem als uitgangspunt;
- bufferen van natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van eraan grenzende functies.

## 2.4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Het BRV vormt de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie vormt een eerste stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal bestaan uit een strategische visie en een set van beleidskaders. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen). De beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd.

De strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen formuleert een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. Met de toepassing van deze doelstellingen en ontwikkelingsprincipes wordt gestreefd naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie voor Vlaanderen.

### Strategische doelstellingen

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag
- Vlaanderen inbedden binnen Europese stedelijk-economische en energienetwerken
- een palet van leefomgevingen voorzien:
  - gedeelde en meervoudige leefomgevingen bieden;
  - robuuste en aanpasbare (open) ruimten bestendigen:

- natuurlijke ruimte;
- ruimte voor voedselproductie;
- bebouwde ruimte.
- herkenbare, leesbare en aantrekkelijke omgeving creëren;
- biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit verzekeren;
- klimaatbestendigheid verzekeren;
- energetische aspecten aandacht geven;
- gezondheidsaspecten aandacht geven;
- inclusieve samenleving creëren;
- economische vitaliteit verzekeren;
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

### Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

Voor voorliggend RUP zijn volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes relevant:

- het huidige ruimtebeslag beter gebruiken door:
  - locatieafhankelijke ontwikkelingen;
  - maatwerk voor betere leefkwaliteit en klimaatbestendigheid;
  - functieverweving en intensivering;
  - hergebruik van ruimten en constructies;
  - tijdelijk ruimtegebruik.
- geen netto stijging van het ruimtebeslag en afnemende verhardingsgraad in de open ruimte;
- het creëren van veerkrachtige (open) ruimte door:
  - open ruimte maximaal te vrijwaren, verbinden en herstellen;
  - structuurbepalende rivier en beekvalleien te ontwikkelen;
  - fijnmazige groenblauwe doradering te voorzien;
  - voedselproductie, biodiversiteit, bodeminfiltratie en regenwaterberging te garanderen.
- leefkwaliteit bevorderen door:
  - woonbestand aan te passen aan de veranderende demografische samenstelling en maatschappelijke noden;
  - gezonde en inclusieve ruimte te ontwikkelen;
  - kwalitatieve publieke ruimten te voorzien met aandacht voor landschap en erfgoed.

#### 2.4.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB<sup>2</sup>) stelt een aantal kernprincipes voor het te voeren beleid voorop:

- herwaardering van het fysisch systeem;
- een centrum-provincie met Brussel;
- een provincie met diverse stedelijke kernen;
- de Vlaamse Ruit geeft een duidelijke structuur;
- mobiliteit als sturend gegeven.

<sup>2</sup> Goedgekeurd op dd. 07/10/2004 en 'addendum' op 06/11/2012 door de Vlaamse regering.



## Open ruimte gewenste structuur

Opwijk bevindt zich in een zone waar landbouw als belangrijke vormgever van het landschap in de structuurbepalende open ruimten beschouwd wordt. Binnen deze zone dienen de kleine landschapselementen, die een ecologisch weefsel vormen en natuurverbindingen onderhouden, gevrijwaard te blijven.

## Gewenste nederzettingsstructuur

Opwijk is gesitueerd in buitengebied met een selectie in een beperkt aantal woonkernen en het hoofddorp Opwijk. Met betrekking tot hoofddorpen wordt door het RSVB o.a. het volgende voorgesteld:

- In het buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) dienen op te nemen.
- De **ecologische infrastructuur** dient versterkt ter verbetering van de leefbaarheid van de kern (wonen). Waar mogelijk wordt de ecologische infrastructuur gekoppeld aan de andere ontwikkelingen (aanleg openbaar domein, parken...). De ecologische infrastructuur sluit zoveel mogelijk aan bij de groene en open ruimte buiten het hoofddorp.
- Het **wonen** dient in het hoofddorp prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. De woonkwaliteit dient maximaal te worden ondersteund.
  - Leegstaande woningen en gebouwen en onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg dienen prioritair benut.
  - Niet-uitgeruste woongebieden kunnen aangesneden worden, indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid, met inachtnaam van de decretale bepalingen uit het grondenpandenbeleid.
  - Woonuitbreidings- en reservegebieden en dergelijke kunnen binnen de omschrijving van het hoofddorp aangesneden worden indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid, met inachtnaam van de decretale bepalingen uit het grond-enpandenbeleid.
  - Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk structuurplan toegelaten worden.
  - Nieuwe bijkomende zoneringen voor woonwagenterreinen zijn mogelijk.
  - Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds afgestemd worden op de schaal van de kern waarbij het te ontwikkelen gebied behoort.
- Hoofddorpen kunnen beperkt uitgebouwd worden, voor zover het niet aangewezen is deze in stedelijke gebieden onder te brengen. De administratieve functies worden maximaal gebundeld.
- Binnen de hoofddorpen zal aandacht worden geschonken aan het **cultureel erfgoed**. Bij de inrichting van de gebieden zal rekening worden gehouden met het patrimonium zoals gebouwen, kerkhoven, pleintjes en standbeelden. Hun waarde zal worden versterkt en zorgvuldig worden afgewogen tegenover de andere ruimtelijke aspecten.
- Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds afgestemd worden op de schaal van de kern waarbij het te ontwikkelen gebied behoort. Lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp.
- De gemeente kan een bijkomend **lokaal bedrijventerrein**, aansluitend bij het hoofddorp of via inbreiding voorzien.

- De uitbouw of versterking van een (boven)lokaal openbaar en **collectief vervoersnet** is prioritair en moet door de inplanting van dynamische functies ondersteund worden.
- Laagdynamische **recreatie** wordt met aandacht voor de ecologische aspecten versterkt en/of uitgebouwd. Een bundeling van verschillende lokale recreatieve functies wordt nagestreefd.

### Deelruimte verdicht netwerk – luwe vlek

Opwijk wordt aangeduid als hoofddorp binnen de deelruimte “**verdicht netwerk – luwe vlek**”. Specifieke doelen binnen dit subgebied zijn:

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

## 2.4.4 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant heeft een beleidsplan Ruimte ‘Ruimte voor Vlaams-Brabant’ opgemaakt. In dit plan heeft de provincie een nieuwe visie uitgewerkt om de ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven in kaart te brengen.

Dit beleidsplan werd op 19 september 2023 definitief goedgekeurd in de provincieraad.

Het Beleidsplan Ruimte zet een strategische visie voor de lange termijn uit. De strategische visie omvat drie basisprincipes voor het ruimtelijke beleid en zeven strategieën.

### Basisprincipes

De drie ruimtelijke principes overstijgen het niveau van de bouwstenen. Ze zijn zo fundamenteel voor het beleid dat ze niet gezien worden als strategieën, maar als basisprincipes van het beleidsplan ruimte.

- efficiënt ruimtegebruik verzekeren door:
  - compact bouwen;
  - verweving of meervoudig ruimtegebruik.
  - tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie;
  - afbouwen van bijkomend ruimtebeslag.
- nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen;
- fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte: de natuurlijke logica en de werking van het fysische systeem beschermen en versterken.

### Strategieën

De strategieën vormen de krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid dat de provincie zal voeren. Ze zijn ambitieus en raken de kern van de ruimtelijke uitdagingen. Voor voorliggend RUP zijn volgende strategieën relevant:

- hoogdynamische corridors, harde ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- creëren van een robuust openruimtenetwerk;

- netwerk van levendige kernen bestendigen;
- een ambitieus ruimtelijk verhaal vertellen.

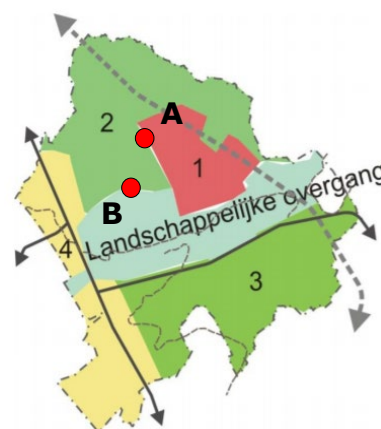
Bij de goedkeuring van het beleidsplan Ruimte van de provincie werden enkele passages geschrapt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opwijk. Dit werd concreet geformuleerd in artikel 2 van het goedkeuringsbesluit:

*"De provincieraad verklaart krachtens art. 2.1.8. §2 VCRO volgende onderdelen van het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan van Opwijk, zoals goedgekeurd door de deputatie op 10 november 2016, niet meer geldig: de zinsnede op pagina 179 van het Bindend gedeelte "De woonuitbreidingsgebieden blijven bewaard als reserve met uitzondering van Korruit waar de gemeenteraad op 22/9/2011 en 23/6/2015 besliste deze als compensatie te gebruiken in functie van een inname van herbevestigd agrarisch gebied".*

#### 2.4.5 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS<sup>3</sup>) van Opwijk wordt de gemeente opgedeeld in deelgebieden die een min of meer samenhangend karakter vertonen. Deze gebieden hebben specifieke problemen en kansen die hen onderscheiden van de andere gebieden. Voor Opwijk zijn de volgende deelgebieden aangeduid:

- Opwijk centrum (1);
- lager gelegen versnipperd landschap (2);
- hoger gelegen gaaf landschap (3);
- landschappelijke overgang;
- verdichtingsontwikkeling langs N47 (4).

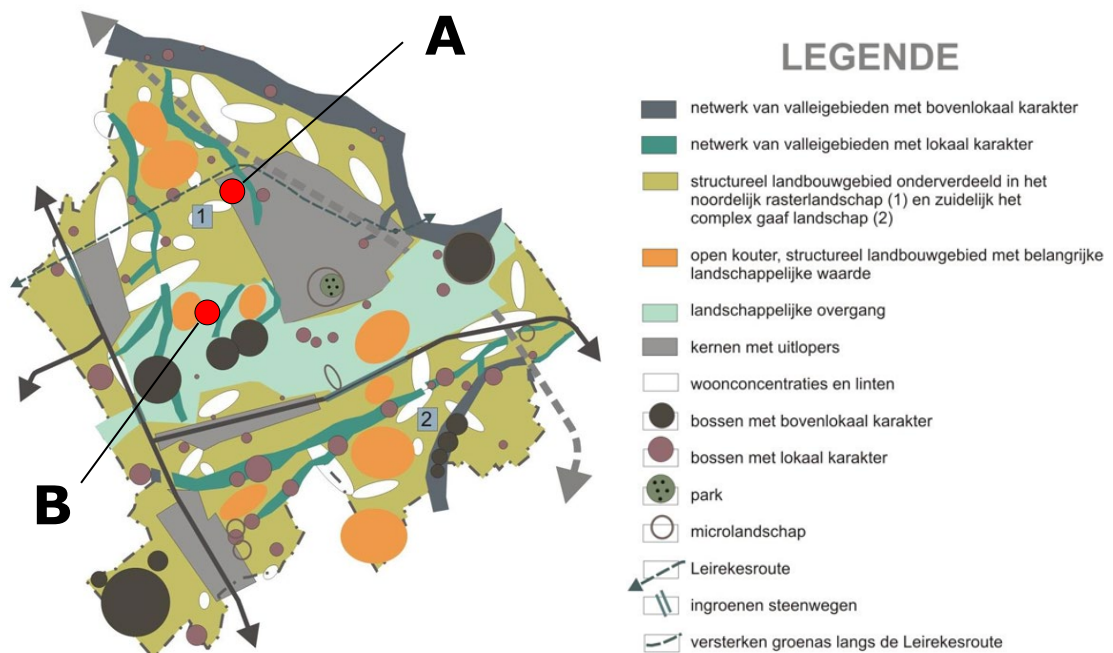


De twee WUG's die samen het plangebied opmaken liggen beiden op een grens tussen twee deelgebieden. Rubensveld (A) bevindt zich op de grens tussen Opwijk centrum en het versnipperde landschap. Korruit (B) is gelokaliseerd op de grens tussen het versnipperde landschap en de landschappelijke overgang.

<sup>3</sup> Goedgekeurd op dd. 05/06/2003, herziening gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 10/11/2016 .



## Gewenste openruimtestructuur



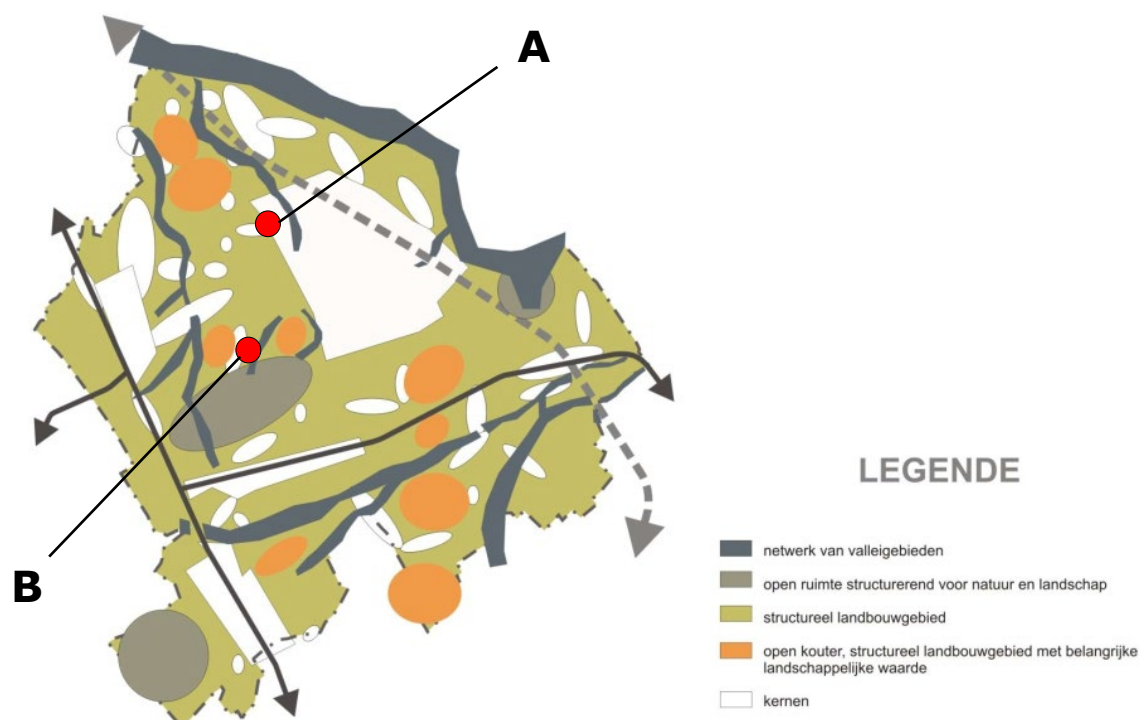
De grafische voorstelling van de gewenste landschappelijke structuur plaatst de WUG's Rubensveld (A) en Korruit (B) respectievelijk binnen de structuren "kernen met uitlopers" en "landschappelijke overgang".

Voor de structuur kernen met uitlopers wordt er naar gestreefd om de open ruimte te laten binnendringen in de kern hetzij als een groene long binnen de dicht bebouwde omgeving van deze verschillende kernen, hetzij als een stapsteen binnen de natuurlijke structuur. Vanuit de open ruimtestructuur worden dan ook een aantal strategische projecten naar voor geschoven waardoor dit streven zijn ruimtelijke vertaling kan krijgen.

De landschappelijke overgang vormt een geheel van brongebieden, landbouwgebieden, natuurlijke verbindingen en reliëfovergang dat de transitie maakt van zandleem- naar leemstreek. Om de identiteit en samenhang van de landschappelijke overgang te versterken, worden de volgende ruimtelijke principes voorop gesteld:

- Het reliëfverschil dat in oost westelijke richting een breuk veroorzaakt in het landschap blijft de belangrijkste drager van de landschappelijke overgang en wordt visueel opgehouden.
- De bos- en brongebieden worden verder uitgebouwd als structurerende elementen vertrekkende van de bestaande bosgehelen. In het noordelijk deel wordt de bebossing uitgebreid als een maaswerk van weiden en bossen. Nieuwe bosgehelen moeten de structurerende rol van de bossen versterken.
- In het zuidelijke deel wordt de landschappelijke structuur versterkt door het uitbouwen van een perceelsrandbegroeiing.

## Gewenste agrarische structuur

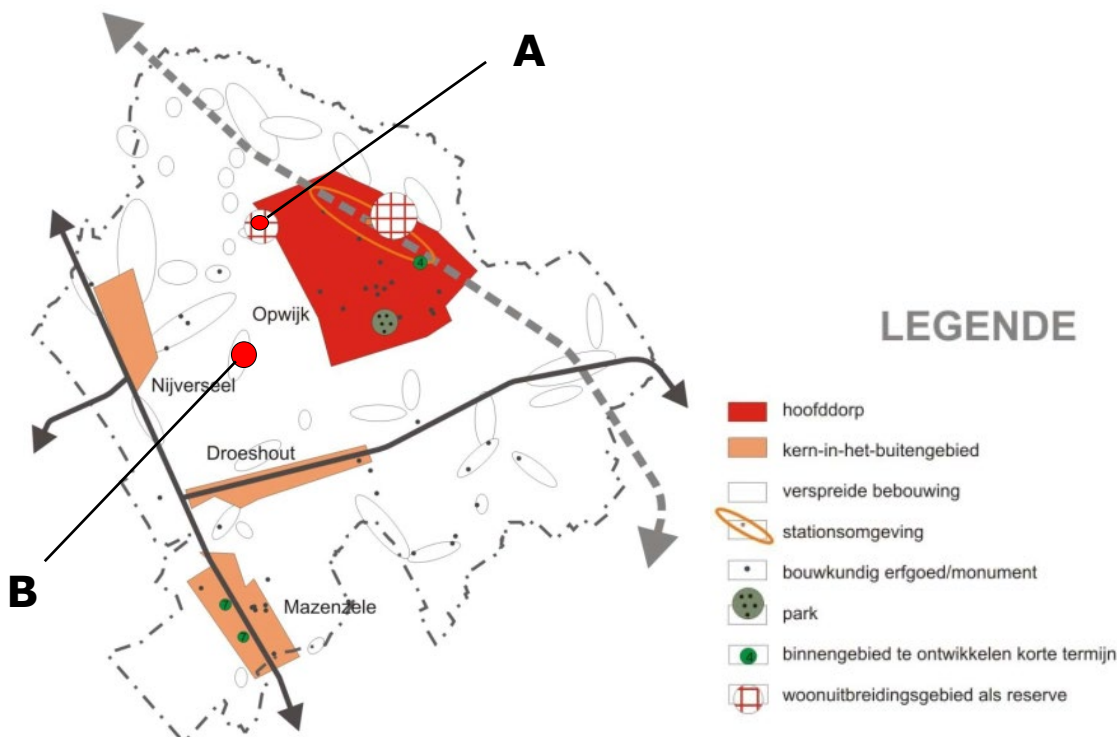


WUG De Korruit (B) wordt gelokaliseerd binnen het “structureel landbouwgebied”. Dit is het gebied dat door het Vlaams Gewest als herbevestigd agrarisch gebied werd aangeduid. De gemeente sluit zich aan bij de optie om het bestaande agrarisch gebied (mits dit ook door landbouw gebruikt wordt en niet in conflict staat met een andere functie) grotendeels te herbevestigen. **Daarbij is met betrekking tot WUG Korruit bepaald dat het woonuitbreidingsgebied door middel van voorliggend RUP wordt omgezet naar agrarisch gebied in het kader van een compensatie voor reeds aangesneden herbevestigd agrarisch gebied.**

Dit betekent het volgende:

- de open ruimte dient maximaal voorbehouden te blijven voor landbouw – de open kouters dienen gevrijwaard te blijven en zijn van groot belang door hun landschappelijke waarde;
- WUG Korruit dient een bestemming met landbouw als hoofdfunctie te krijgen;
- afremmen van nieuwe ontwikkelingen van niet-agrarische aard;
- accentueren en versterken van de bestaande steilranden en open zichten;
- aandacht voor de aanplant van kleine landschapselementen.

## Gewenste nederzettingsstructuur



Binnen het GRS wordt het dorpscentrum van Opwijk aangeduid als hoofddorp dat de voornaamste groei dient op te vangen. Daarnaast wordt eveneens het volgende gesteld:

- behouden en versterken van de identiteit van de kernen-in-buitengebied Nijverseel, Mazenzele en Droeshout met respect voor hun landelijke karakter;
- bevriezen van de bestaande bebouwde linten en tegengaan van verdere lintvorming in de agrarische gebieden.

Binnen de kern van Opwijk-dorp wordt het WUG (A) Rubensveld (in het GRS aangeduid als WUG Hof Ten Eken) herbevestigd als woonreservegebied.

Tot op heden beschikt de gemeente echter over voldoende gronden voor bebouwing. Om die reden komt de aanduiding van dit gebied als WUG niet langer overeen met de actuele en toekomstige noden van Opwijk. De gemeente wil het WUG Rubensveld dus niet langer invullen.

In het licht van het compact houden van het hoofddorp bepaalt het GRS reeds dat WUG Korruit zoals aangeduid in het gewestplan geen optimale locatie is voor woonuitbreiding. Om die reden stelt het GRS dat dit WUG naar agrarisch gebied dient omgezet te worden in het kader van een compensatie voor herbevestigd agrarisch gebied.

### Schrapping reservestatuut Rubensveld

Ingevolge het onderzoek dat gevoerd werd in de bouwmeesterscan en de ontwikkelingen rond de bouwshift zet de gemeente in om meer open ruimte te vrijwaren en meer in te zetten op kernversterking in het hoofddorp. Daarom besliste de gemeente tot het opmaken van het RUP herbestemmen woonuitbreidingsgebied naar open ruimte. Om het gemeentelijk structuurplan af te stemmen op dit geactualiseerde beleid richtte het college van burgemeester en schepenen formeel een vraag aan de provincie tot schrapping van de betrokken passages inzake

woonuitbreidingsgebieden als reservegebied<sup>4</sup>. In kader van de procedure van het provinciaal beleidsplan is immers voorzien in de mogelijkheid om gemeentelijk ruimtelijk beleid te actualiseren zonder daartoe te moeten inzetten op het volledig doorlopen van de herzieningsprocedure van het structuurplan. Het college van burgemeester en schepenen stelde dan ook de vraag aan de provincie om de bepalingen in verband met het bewaren van woonuitbreidingsgebieden als reserve uit het structuurplan te schrappen. Op deze wijze wordt het geactualiseerde beleid verzoend met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Bij de goedkeuring van het beleidsplan Ruimte van de provincie werden dan ook enkele passages geschrapt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opwijk. Dit werd concreet geformuleerd in artikel 2 van het goedkeuringsbesluit van het beleidsplan Ruimte van de provincie:

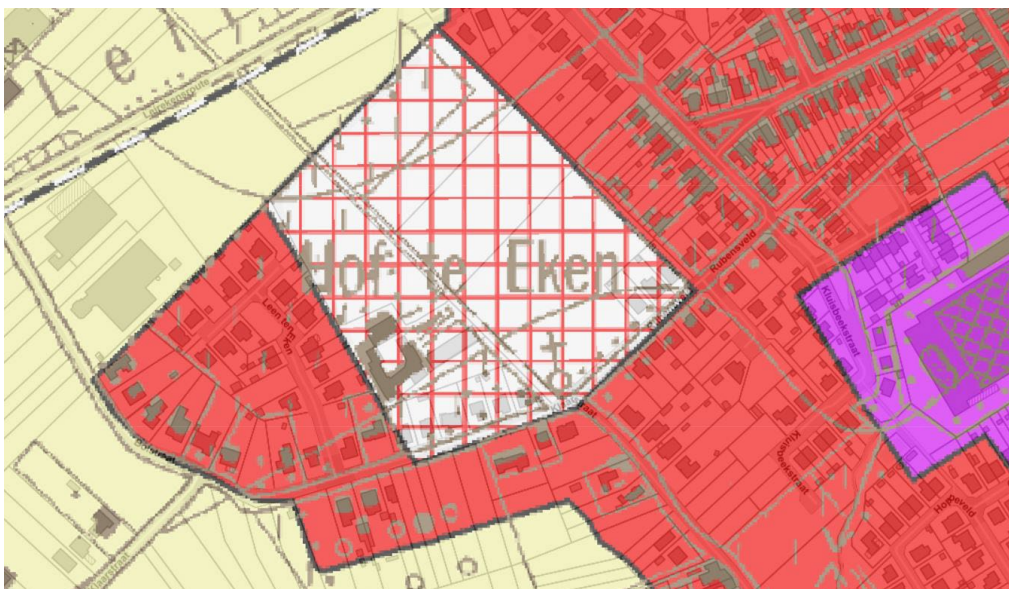
*"De provincieraad verklaart krachtens art. 2.1.8. §2 VCRO volgende onderdelen van het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan van Opwijk, zoals goedgekeurd door de deputatie op 10 november 2016, niet meer geldig: de zinsnede op pagina 179 van het Bindend gedeelte "De woonuitbreidingsgebieden blijven bewaard als reserve met uitzondering van Korruit waar de gemeenteraad op 22/9/2011 en 23/6/2015 besliste deze als compensatie te gebruiken in functie van een inname van herbevestigd agrarisch gebied".*

De reservefunctie van Rubensveld heeft bij deze geen bindend karakter meer en komt te vervallen.

## 2.4.6 Bestemmingsplannen

### Gewestplan

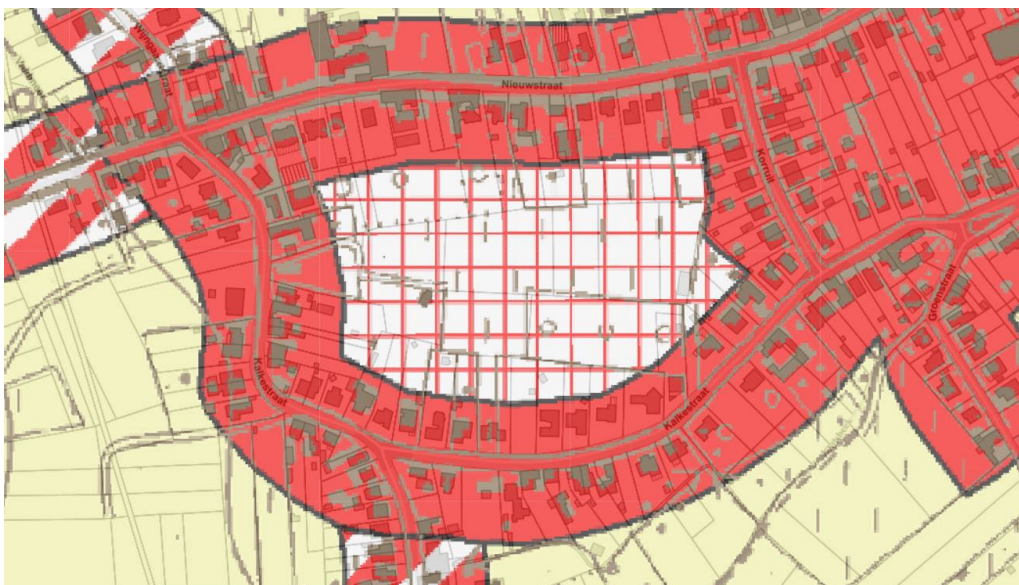
De contouren van beide plangebieden komen overeen met de corresponderende zones die op het origineel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse als woonuitbreidingsgebied bestemd werden.







| Knip uit het origineel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse met indicatie van het WUG Rubensveld

<sup>4</sup> Goedgekeurd op dd. 26/07/2021 door CBS Opwijk, 2021\_CBS\_01284, Woonuitbreidingsgebieden als reservegebieden - Schrapping via de provincie - Goedkeuring.





| Knip uit het origineel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse met indicatie van het WUG Korruit

	Woongebied
	Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde
	Woonuitbreidingsgebied
	Woongebied met landelijk karakter

## Plannen van aanleg

Niet van toepassing

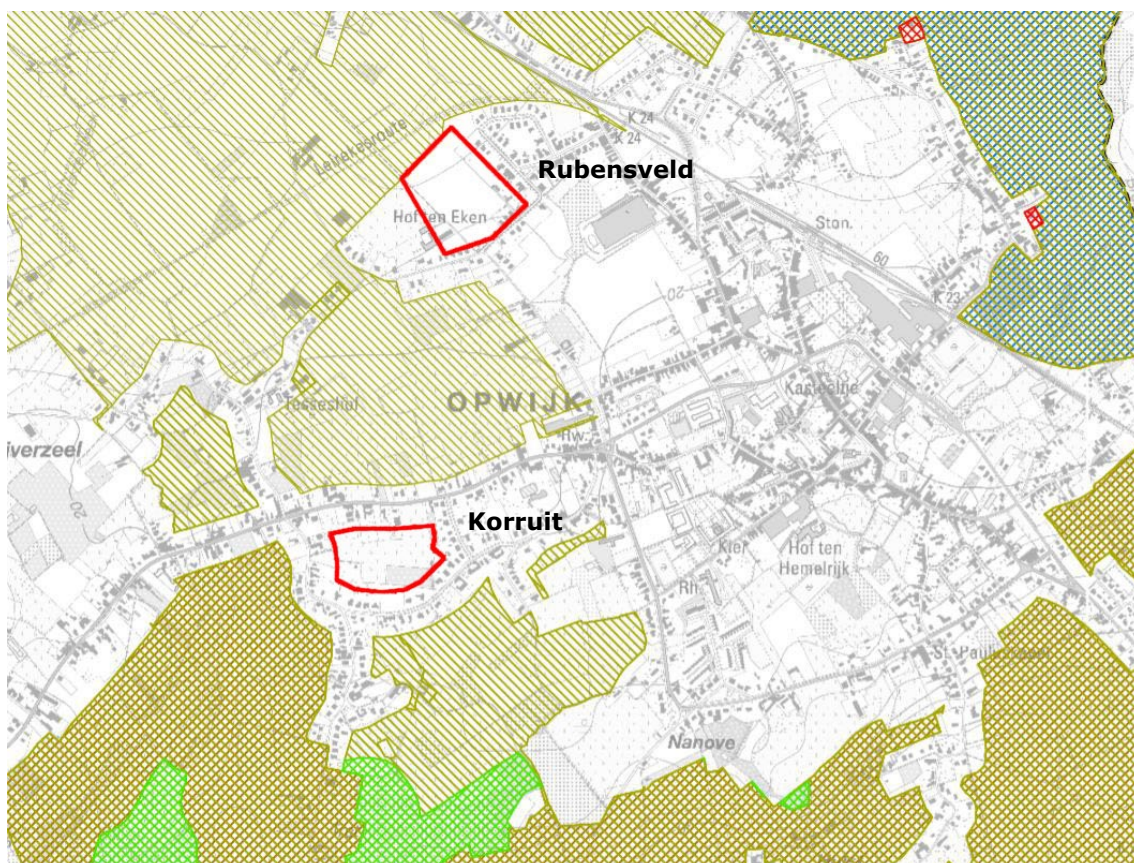
## Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

### RUP Zonevreemde Woningen

Dit RUP werd door de gemeenteraad van Opwijk vastgesteld en goedgekeurd op 23/10/2008 met als een gedetailleerd planologisch kader omtrent zonevreemde woningen te creëren. In dit RUP worden 4 zones gedefinieerd met elk hun specifieke voorschriften omtrent zonevreemde woningen:

- zone 1: prioritaire gebieden voor natuur en landschap
- zone 2: rasterlandschap
- zone3: complex gaaf landschap
- zone 4: kernen





| Knip uit het grafisch plan van het RUP Zonevreemde Woningen met indicatie van de WUG's

#### VERKLARING:

gemeentegrens

#### Ontwikkelingsmogelijkheden zonevreemde woningen:

- Uitgesloten delen
- Artikel 1 - Zone prioritaire gebieden natuur & landschap
- Artikel 2 - Zone rasterlandschap
- Overlay Brabantse beek
- Overlay Landschappelijke overgang
- Artikel 3 - Zone complex gaaf landschap
- Artikel 4 - Zone kernen

WUG Rubensveld wordt ten noorden, westen en zuiden omringd door zone rasterlandschap. Hetzelfde geldt voor WUG Korruit, echter ten westen van dit plangebied is een extra *overlay* te vinden genaamd "landschappelijke overgang". De voorschriften corresponderend met de zone en overlay in kwestie kunnen geraadpleegd worden via de gemeentelijke website.

#### RUP Inrichting Klarstraat

Het RUP Inrichting Klarstraat werd goedgekeurd op 26/04/2016 ter creatie van een coherent straatbeeld voor de Klarstraat door het vastleggen van een rooilijn en een bouwlijn en is gericht op het creëren van een (be)leefbaar openbaar domein met ruimte voor de zachte weggebruiker. Verder stelt het RUP de afbakening voor van de hoofdkern Opwijk en worden de inrichtingsprincipes vastgelegd voor de bouw van nieuwe woningen. Het RUP wenst daarbij de bestaande bedrijvigheid (kmo en landbouw) met het woonweefsel te integreren en de structurerende rol van de Kluisbeek te verbeteren, zowel op het vlak van groenbeleving als waterbergend vermogen.

De Klarstraat komt in het noorden uit op de straat Rubensveld en grenst zodoende rechtstreeks aan het WUG Rubensveld





| Knip uit het grafisch plan van het RUP Inrichting Klaarstraat

## LEGENDE

	Grens plangebied RUP		Op te heffen verkaveling
	Artikel 1. Woongebied		Nieuwe bouwlijn
	Artikel 2. Zone voor lokale bedrijvigheid en handel		
	Artikel 3. Parkgebied		
	Artikel 4. Agrarisch gebied		
	Artikel 5. Zone voor wegenis		
	Artikel 6. Verbinding voor langzaam verkeer		





### RUP Binnengebied Manta

Dit RUP, goedgekeurd op 19/04/2007, werd opgesteld ter gedeeltelijke herbestemming van de industriële Manta-site. Hierbij werden gedeeltes van het industrieterrein, zoals bepaald door het gewestplan, herbestemd naar een residentiële en parkbestemming. Het plangebied van dit RUP bevindt zich op ca. 100m van het WUG Rubensveld.



| Knip uit het grafisch plan van het RUP Binnengebied Manta

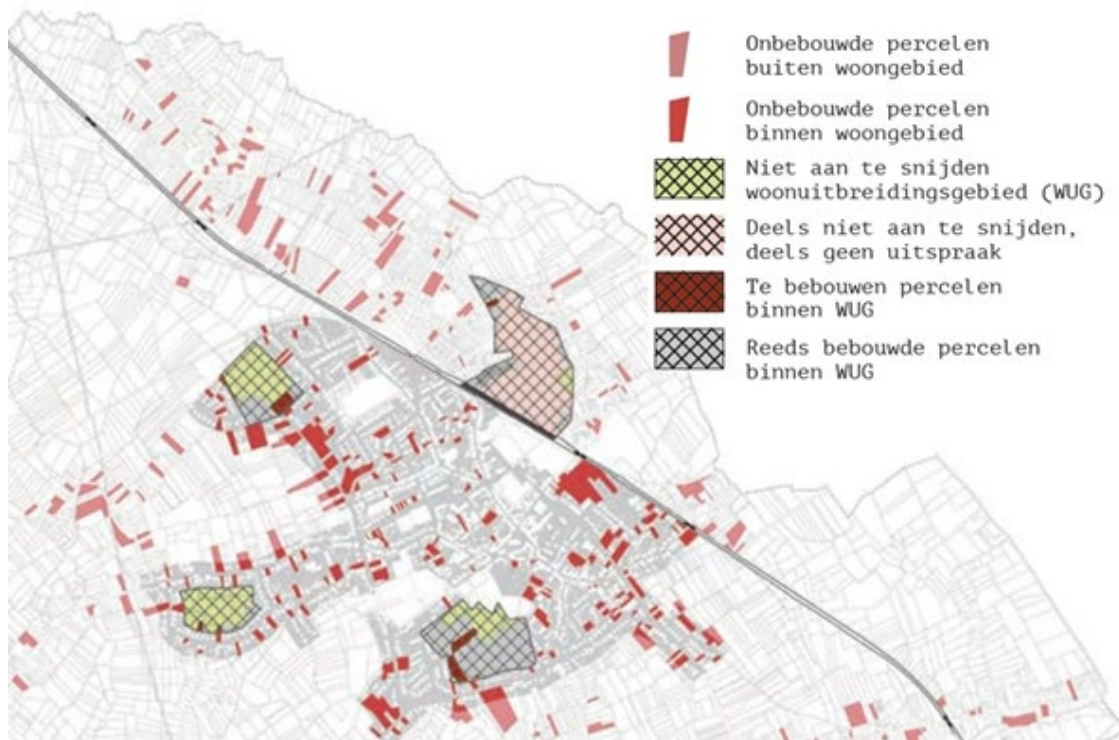
#### LEGENDE RUP

	Zone voor residentiële bebouwing
	Deelzone 1: Zone voor ééngezinwoningen
	Deelzone 2: Zone voor ééngezinwoningen of meergezinwoningen
	Parkgebied
	Buffer

### 2.4.7 Bouwmeesterscan (2019)

Er werd voor de gemeente Opwijk een bouwmeesterscan opgemaakt. Deze scan doet ook uitspraken over de woonuitbreidingsgebieden. Van de vier woonuitbreidingsgebieden (WUG) is er één zo goed als volledig gevuld. Voor de overige drie werd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan besproken dat deze grotendeels niet aangesneden worden (op korte termijn) als woongebied. Het is echter onduidelijk hoe het meest noordelijk gelegen WUG ontwikkeld kan worden, aangezien hier deels geen uitspraak over gedaan wordt. Door de zeer nabije ligging bij het station is dit echter een interessant ontwikkelingsgebied. De demografische prognose verwacht de komende tien jaar 534 bijkomende huishoudens in Opwijk. Om deze groei op te vangen zouden, zelfs bij de lage huidige woningdichtheid van 13 woningen per hectare, op de onbebouwde percelen meer dan het dubbele aantal woningen kunnen worden gebouwd. Dit is echter geen duurzaam scenario. Enkel de onbebouwde percelen binnen woongebied zouden bebouwd mogen worden. In dat geval hebben de onbebouwde percelen te weinig capaciteit om tegen de huidige woondichtheid de groei van het aantal huishoudens op te vangen. Bij een streefdichtheid van 40 woningen per hectare zouden op de onbebouwde percelen binnen het

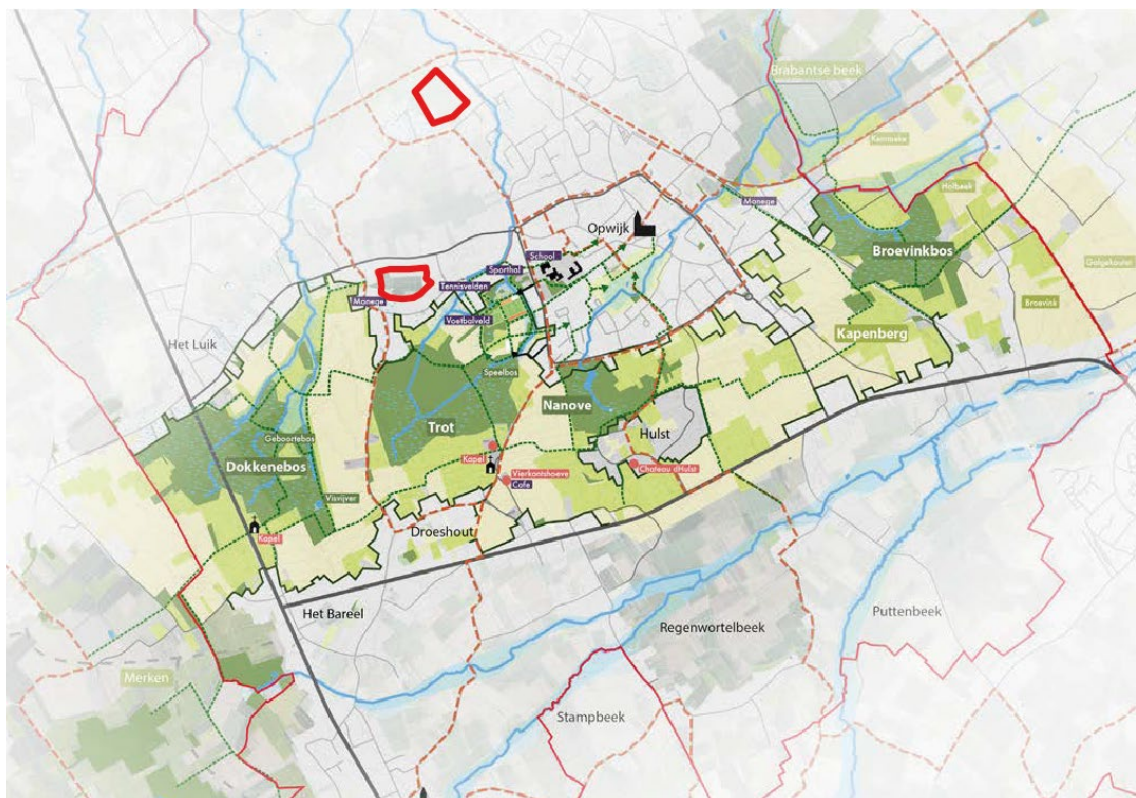
woongebied zo'n 1000 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is echter niet realistisch, aangezien de meeste van die percelen verspreid liggen en geen geschikte maat hebben om een dergelijke woningdichtheid te realiseren. Op (zeer) lange termijn en indien zich nieuwe woonbehoeften aandienen kan indien nodig het woonuitbreidingsgebied nabij het station aangesneden worden.



#### 2.4.8 Masterplan Bronnengebied Opwijk

Uit de bouwmeesterscan Opwijk (eindrapport 2019) is gebleken dat Opwijk nood heeft aan bijkomend groene open ruimte. In de bouwmeesterscan wordt geopteerd om dit te verwezenlijken aan de hand van een allesomvattend masterplan, genaamd masterplan Bronnengebied, dat een groene visie rondom de kern van Opwijk belichaamt. Bijgevolg is in september 2021 de opdracht om een ontwerpteam aan te stellen ter realisatie van het masterplan Bronnengebied Opwijk goedgekeurd. Het deelgebied Rubensveld maakt geen onderdeel uit van de contour van het masterplan en deelgebied Korruit situeert zich aan de grens van het masterplan. Het is daarom van belang dat het planvoornemen past binnen de visie van het masterplan omdat de deelgebieden Korruit en Rubensveld groene open ruimten betreffen. Gezien het planvoornemen de instandhouding van de reeds aanwezige open ruimte nastreeft en deze mogelijk toegankelijk wil maken voor recreanten en buurtbewoners, sluit de opmaak van voorliggend RUP naadloos aan bij de doelstellingen van het masterplan Bronnengebied Opwijk.





| Knip uit bouwmeesterscan Opwijk met de contouren van het plangebied aangeduid (rood)

### 2.4.9 Bindend sociaal objectief

Het bindend sociaal objectief is de rechtsplicht voor de gemeente om de opgelegde doelstelling op het vlak van bijkomende sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2009-2025. Voor Opwijk dienen er dd. 2022 nog 35 wooneenheden gerealiseerd te worden waarvan er nog 13 op termijn gepland zijn (project 't Walleke en demowoning 3w+). Voor deze 35 wooneenheden is er nog ruim voldoende ruimte binnen de beschikbare bouwgronden zoals binnen het RUP Station (momenteel in herziening).

### 2.4.10 Tragewegennetwerk

Gemeente Opwijk kent anno 2022 geen tragewegenplan. Dit houdt in dat de trage wegen binnen de gemeente enkel onderscheiden kunnen worden aan de hand van niet-afgeschafte buurt-/voetwegen en reeds bestaande wandelroutes.

Binnen deelgebieden De Korruit en Het Rubensveld worden geen wandelroutes aangetroffen. Wel wordt er een wandelroute rondom deelgebied De Korruit waargenomen. Deze wandelroute volgt thans het stratenpatroon rondom het deelgebied waarbij een gedeeltelijke verlegging van deze route doorheen het deelgebied (d.m.v. wandelpaden) mogelijk aangewezen is. Daarnaast grenst de niet-waarneembare voetweg nr. 77 aan de oostzijde van deelgebied De Korruit.

Wat betreft deelgebied Het Rubensveld doorkruist voetweg nr. 68 het plangebied, die thans nog steeds waarneem- en begaanbaar is. Ten noorden van Het Rubensveld grenst voetweg nr. 55, deze is momenteel niet meer waarneembaar in het landschap. Ook hier ligt, in het kader van een verbeterde doorwaadbaarheid van het deelgebied, een mogelijkheid tot heractivatie van de voetweg. Tot slot grenst buurtweg nr. 14 aan de zuidzijde van het Rubensveld. Deze buurtweg is waarneembaar en nog steeds in gebruik als lokale weg.





## 2.5 Evaluatie plangebied

Uit de analyse van de bestaande toestand volgen een aantal algemene ruimtelijke knelpunten en potenties voor het plangebied RUP herbestemming open ruimte. Beide WUG's kennen elk een aantal specifiekere knelpunten en potenties. Deze knelpunten en potenties vormen samen de basis voor de ontwikkeling van doelstellingen, concepten en een visie voor het plangebied.

### 2.5.1 Algemene knelpunten

- bebouwingsdruk op beide WUG's door huidige planologische bestemming als woonuitbreidingsgebied
- bedreiging van natuurwaarden door eutrofiëring, vermesting en verzuring vanuit de landbouwgebieden

### 2.5.2 Algemene potenties

- aanwezigheid van grote openruimtegehelen
- aanwezigheid van productieve landbouw (akkers en weiland) en kleine landschapselementen
- nabijheid van recreatieve fietsroutes

## 2.6 Specifieke knelpunten en potenties

Naast de algemene knelpunten en potenties die hierboven werden opgelijst, kennen deze WUG's ook specifieke knelpunten en potenties. De reeds aangehaalde knelpunten en potenties gelden in meer of mindere mate voor alle deelgebieden en worden hier dan ook enkel aangehaald indien ze een belangrijk aspect vormen in het planningsproces.

### 2.6.1 WUG Rubensveld

#### Knelpunten

- WUG Rubensveld is in een signaalgebied gelegen<sup>5</sup>
- de officiële voetweg (sentier) n° 55 is niet meer waarneembaar op het terrein
- lage huidige ecologische waarde door intense landbouwactiviteit

#### Potenties

- aanwezigheid van zijarm van de Kluisbeek binnen het WUG vergezeld van bomenrij
- aanwezigheid van bouwkundig erfgoed Hof ten Eecken
- niet ingesloten door bebouwing:
  - aanwezigheid van openruimtevenster langs Rubensveld
  - aansluitend op noordwestelijk gelegen kouterlandschap
- reeds ontsloten door trage verbinding voetweg (sentier) n° 68
- nauwe nabijheid van belangrijke recreatieve, historische en ecologische structuur van de Leirekensroute
- landbouwgebied sluit aan bij HAG en kan de landbouwstructuur verder versterken.

### 2.6.2 WUG Korruit

#### Knelpunten

- quasi volledig ingesloten door bebouwing
- niet ontsloten en dus ontoegankelijk
- doorgedreven vertuining met verspreiding van bijgebouwen wat zorgt voor een verstoring van het landschapsgeheel
- de officiële voetweg (sentier) n° 77 is niet meer waarneembaar op het terrein

#### Potenties

- WUG wordt in het GRS reeds aangeduid als agrarisch compensatiegebied voor eerder aangesneden landbouwgronden
- nabijheid van relictlandschap van het Dokkenbos
- plaatselijk betere natuurwaarde door permanent graslandschap met beperkt aantal hoogstammige bomen

---

<sup>5</sup> Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming (woongebied, industriegebied,...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstroomd of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.

### 3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

#### 3.1 Doelstellingen

De doelstelling van voorliggend RUP is een gepaste bestemming toekennen aan de 2 gebieden met huidige bestemming woonuitbreidingsgebied (cf. het gewestplan).

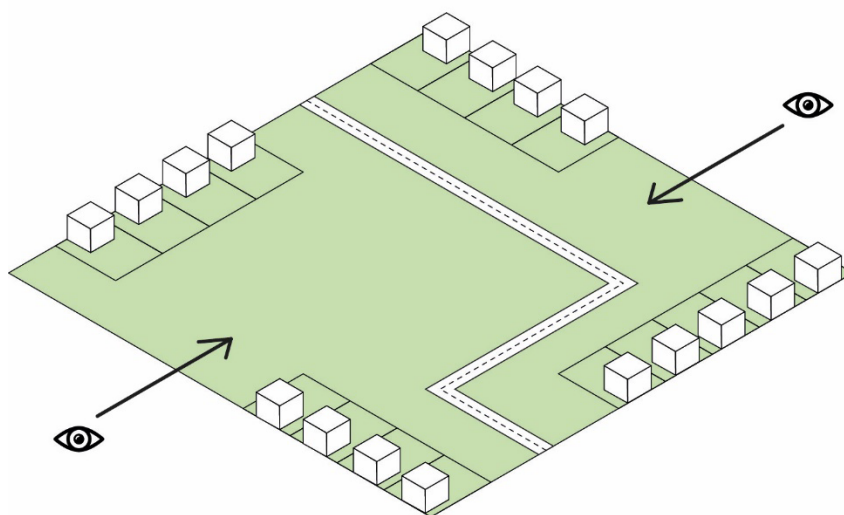
#### 3.2 Visie

Aangezien de gemeente beschikt over voldoende gronden die potentieel voor bebouwing kunnen worden gebruikt, is er geen noodzaak om WUG's Rubensveld en de Korruit aan te snijden. Het is bijgevolg de wens van de gemeente desbetreffende zones definitief te herbestemmen naar openruimtegebieden. Op deze manier wordt de bebouwing van de open ruimte niet langer gestimuleerd waardoor de landelijke identiteit van de gemeente alsook de identiteit van de verschillende dorpskernen beter bewaard blijft. Daarnaast kunnen deze gebieden dienst doen als compensatiegebieden voor eerder aangesneden herbevestigd landbouwareaal.

Naast het bevestigen van de bestaande (professionele) landbouwactiviteit in beide WUG's wordt er gestreefd naar het creëren van een meer multifunctionele open ruimte. Zodoende kunnen ook natuurontwikkeling, zachte recreatie en erfgoedbeleving hun plaats krijgen binnen beide openruimtegebieden.

#### 3.3 Ruimtelijke concepten

##### 3.3.1 Open ruimte zichtbaar en toegankelijk maken / houden

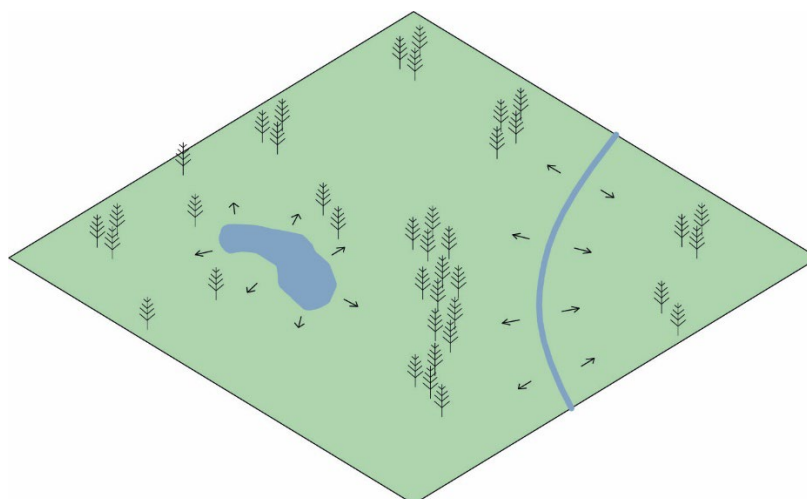


Door het openhouden van beide WUG's als openruimtegebieden wordt de landschappelijke waarde van beide gebieden als groene longen nabij de omliggende woonkernen bestendig. Het realiseren van een kwalitatieve relatie tussen open ruimte en bebouwde omgeving is hierbij cruciaal.

De mate waarin deze relatie reeds aanwezig is, is verschillend voor beide WUG's. WUG Rubensveld is reeds ontsloten door een trage verbinding en kent markante zichtrelaties vanuit de omgeving, zoals het openruimtevenster vanaf straat Rubensveld en de landschappelijke

overgang naar de noordelijk gelegen kouters. Het doel hier is om deze situatie te bestendigen en nog te versterken. Het WUG Korruit daarentegen is quasi volledig ingesloten door bebouwing en kent geen actieve (trage) ontsluitingen. Het creëren van ruimte voor toegangswegen zal hier een belangrijke tool blijken om de relatie tussen de open ruimte en de bebouwde omgeving te herstellen. Momenteel zijn er een aantal onbebouwde percelen tussen deelgebied Korruit en de openbare weg, deze lenen zich het best voor een dergelijke rolvervulling.

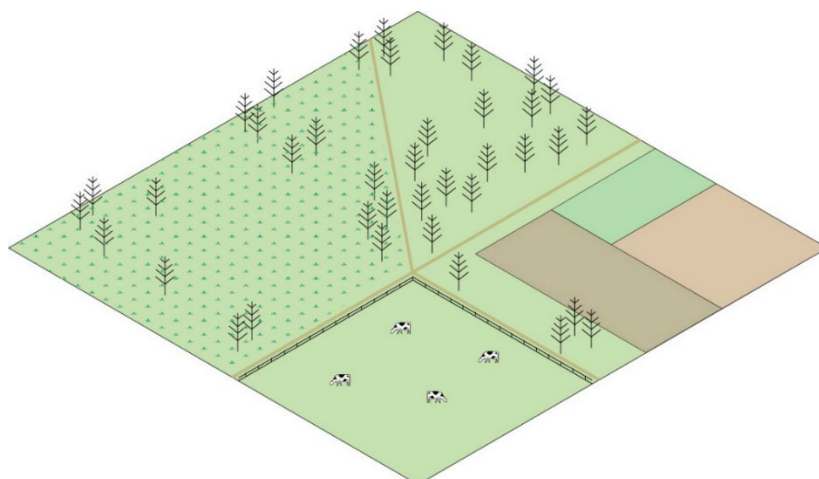
### 3.3.2 Ruimte maken voor natuur en water



Beide WUG's kennen momenteel (2022) slechts beperkte natuurwaarde. Het versterken van bestaande natuurlijke structuren en ruimte voorzien voor nieuwe natuurlijke structuren past binnen het idee om de WUG's te vrijwaren vanwege hun potentiële natuurlijke en landschappelijk waarde. Op deze manier wordt met dit RUP de natuurlijke structuur van de gemeente verder uitgebouwd met een aantal bijkomende stapstenen in de nabijheid van de verschillende woonkernen wat de algemene woonkwaliteit ten goede komt.

Het versterken van natuurwaarde kan hand in hand gaan met het vrijwaren van ruimte voor water als antwoord op de heersende potentiële overstromingsproblematiek. Door te werken met vochtige en natte zones (bv. rond de zijarm van de Kluisbeek in WUG Rubensveld) worden ecologische zones ontwikkeld die eveneens werken als een waterbuffer door water vast te houden en vertraagd af te voeren naar lager gelegen gebieden. Op deze manier zullen bestaande (mogelijke) overstromingsgevoelige zones op een natuurlijke en gecontroleerde manier kunnen worden ingepast.

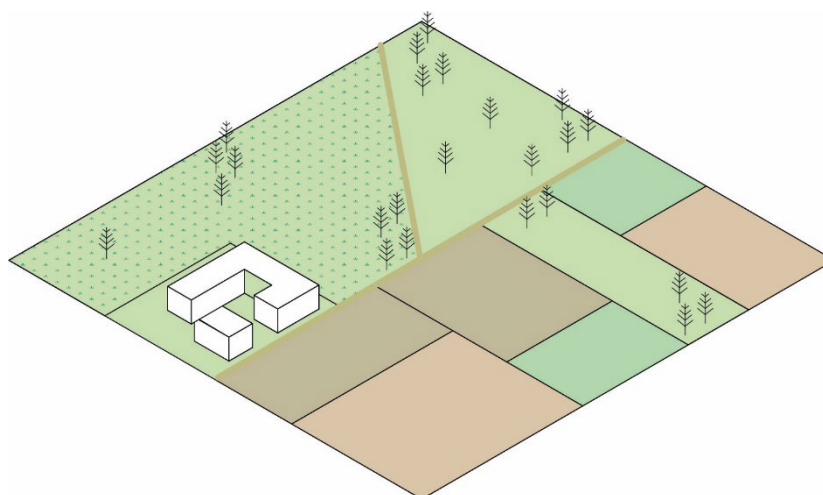
### 3.3.3 Ontwikkelen van multifunctionele open ruimte



De WUG's worden bij voorkeur ontwikkeld als multifunctionele openruimtegebieden waarbij de hoofdbestemming (professionele) landbouw betreft. De gebieden krijgen een polyvalent karakter door verschillende invullingen die elkaar versterken. De polyvalente open ruimte kan onder meer ingevuld worden met akkers, weiland en wilde bloemenweides. Het bevestigen van de landbouw als hoofdfunctie in beide WUG's zorgt er bovendien voor dat deze gebieden kunnen gebruikt worden als compensatiezones voor eerder aangesneden herbevestigd landbouwareaal. Daarnaast ligt er een kans de plangebieden aantrekkelijk te maken voor recreatie. Zo kunnen er wandel-/fietspaden worden aangelegd wat de belevingswaarde van de open ruimte ten goede komt.

Concreet wordt er gestreefd naar het vrijwaren van de bestaande functies die reeds aanwezig zijn in de openruimtegebieden. De bestaande invulling zal met het RUP verder kwalitatief worden versterkt zodat een interessant openruimtegebied kan worden bekomen waar natuur en recreatie een goede aanvulling op het landbouwgegeven kunnen vormen.

### 3.3.4 Relatie aangaan met bestaande inrichting en randen



De (nabije) aanwezigheid van structuren met erfgoed- of relictwaarde in beide WUG's biedt potentieel om recreatief medegebruik van de open ruimten in de hand te werken. De hoeve Hof ten Eecken is sinds 2009 bouwkundig erfgoed en situeert zich in plangebied WUG Rubensveld. De gemeente Opwijk heeft op 19/01/2004 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van deze hoeve van een ééngezinswoning tot meergezinswoning en verbouwen van bedrijfsgebouwen tot woningen in verschillende fasen. Hierbij stond behoud



van de eigenheid van het gebouw voorop. Genoemde werken zijn thans uitgevoerd, waardoor er hedendaags al een functie voorzien is voor de hoeve Hof ten Eecken. Waar mogelijk kan de hoeve echter deels toegankelijk worden gemaakt zodat passanten het bouwkundig erfgoed kunnen aanschouwen, met de mogelijkheid om in de toekomst hier een verblijfsrecreatiefunctie te voorzien. Daarnaast kan de open ruimte van het WUG Korruit en het zuidelijk gelegen landschap van het Dokkenbos fysiek verbonden worden (o.a. door een trage verbinding) om een relatie te bewerkstelligen tussen het WUG en deze relictzone.

Zowel het WUG Rubensveld als het WUG Korruit zijn deels bebouwd met woningen en bijhorende tuinen. Het is de intentie om de randen van de open ruimten af te stemmen op deze zaken; vaak zal het hier gaan over een goede overgang tussen tuin en weiland, waarbij de tuinen bijvoorbeeld met een poort toegang hebben tot het achterliggende gebied. De woningen en bijhorende tuinen zullen allen worden uitgesloten van de nieuwe bestemming die wordt voorzien voor het plangebied. Tot slot is het van belang dat de herbevestigde agrarische gebieden een goede aansluiting genieten op het plangebied. Dit is met name voor WUG Rubensveld van groot belang gezien dat direct grenst aan HAG.

## 4 EFFECTEN VAN HET RUP

Het onderzoek tot MER en de watertoets maken integraal deel uit van de scopingnota. Na het in beschouwing nemen van de MER-screening concludeerde team-MER dat geen plan-MER moet opgemaakt worden.

Het advies van Team MER is opgenomen in bijlage bij de toelichtingsnota.

## 5 JURIDISCH-ADMINISTRATIEVE ASPECTEN

### 5.1 Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse die door de uitvoering van het RUP omvormen woonuitbreidingsgebied naar open ruimte zullen opgeheven en vervangen worden.

nr	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1	Woonuitbreidingsgebied	Bouwvrij agrarisch gebied
2	Woonuitbreidingsgebied	Waterlopen en oeverstroken

#### Motivatie van afwijkingen t.o.v. de bestaande bestemmingsplannen

De verschillende aangebrachte wijzigingen kaderen in het ruimtelijk beleid van de gemeente. De gemeente zet in op kernversterking en wil de open ruimte zoveel mogelijk vrijwaren en versterken. Extern gelegen woonuitbreidingsgebieden worden niet langer ingevuld maar krijgen een openruimtebestemming.

### 5.2 Ruimtebalans

<b>HARD naar HARD</b>					<b>31.947 m<sup>2</sup></b>
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
	Woonuitbreidingsgebied	WON	Tuinen buiten woongebied	WON	18.279 m <sup>2</sup>
	Woonuitbreidingsgebied	WON	Landelijk wonen	WON	7.210 m <sup>2</sup>
	Woonuitbreidingsgebied	WON	Woonprojectzone	WON	6.458 m <sup>2</sup>
<b>HARD naar ZACHT</b>					<b>78.730 m<sup>2</sup></b>
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
1	Woonuitbreidingsgebied	WON	Bouwvrij agrarisch gebied	LDB	75.502 m <sup>2</sup>
2	Woonuitbreidingsgebied	WON	Waterlopen en oeverstroken	NAT	3.228 m <sup>2</sup>
<b>ZACHT naar ZACHT</b>					<b>0 m<sup>2</sup></b>
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
<b>ZACHT naar HARD</b>					<b>0 m<sup>2</sup></b>
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte

De grenzen van het RUP zijn beperkt tot de contour van de woonuitbreidingsgebieden Rubensveld en Korruit zoals vastgesteld in gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Op deze afbakening berust één uitzondering t.h.v. Klarstraat 92 met kadastraal kenmerk A467y (Rubensveld): daar waar genoemd perceel door het gewestplan voor ca. 80% als woonuitbreidingsgebied en ca. 20% als woongebied wordt bestemd, is omwille van het creëren van een duidelijk en sluitend vergunningskader het voltallige perceel opgenomen binnen de contour van voorliggend RUP.

6 **BIJLAGEN**



## 6.1 Advies team MER



**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

## **Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP omvormen van woonuitbreidingsgebied naar open ruimte te Opwijk**

Dossiernummer: SCRI22020

### **1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>**

De gemeente Opwijk stelt een RUP op met als doel om een gepaste bestemming toe te kennen aan 2 gebieden met huidige bestemming woonuitbreidingsgebied. Het betreft de gebieden Korruit en Rubensveld.

Team Mer ontving op 16 juni 2022 de scopingnota (versie 2.2 datum 31/05/2022). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Op basis van de scopingnota stelt Team Mer vast dat het voorgenomen RUP geen kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004<sup>2</sup> en dat voor het RUP geen passende beoordeling vereist is en het RUP dus in aanmerking komt voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

### **2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage**

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 17 januari 2022 t.e.m. 18 maart 2022 en een participatiemoment vond plaats op 1 februari 2022.

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (B.S. 17 februari 2005), zoals herhaaldelijk gewijzigd.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 5 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Enkele adviesinstanties (Provincie Vlaams-Brabant en Departement Omgeving) en een inspraakreactie hebben specifieke opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan of leveren specifieke informatie aan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of verwerkt in de scopingnota in hoofdstuk 5 en doorheen de scopingnota.

Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

De ontvangen adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### **3. Besluit**

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)  
Getekend op: 2022-06-28 19:30:49 +02:00  
Reden: Ik keur dit document goed

*Isabel Jacobs*

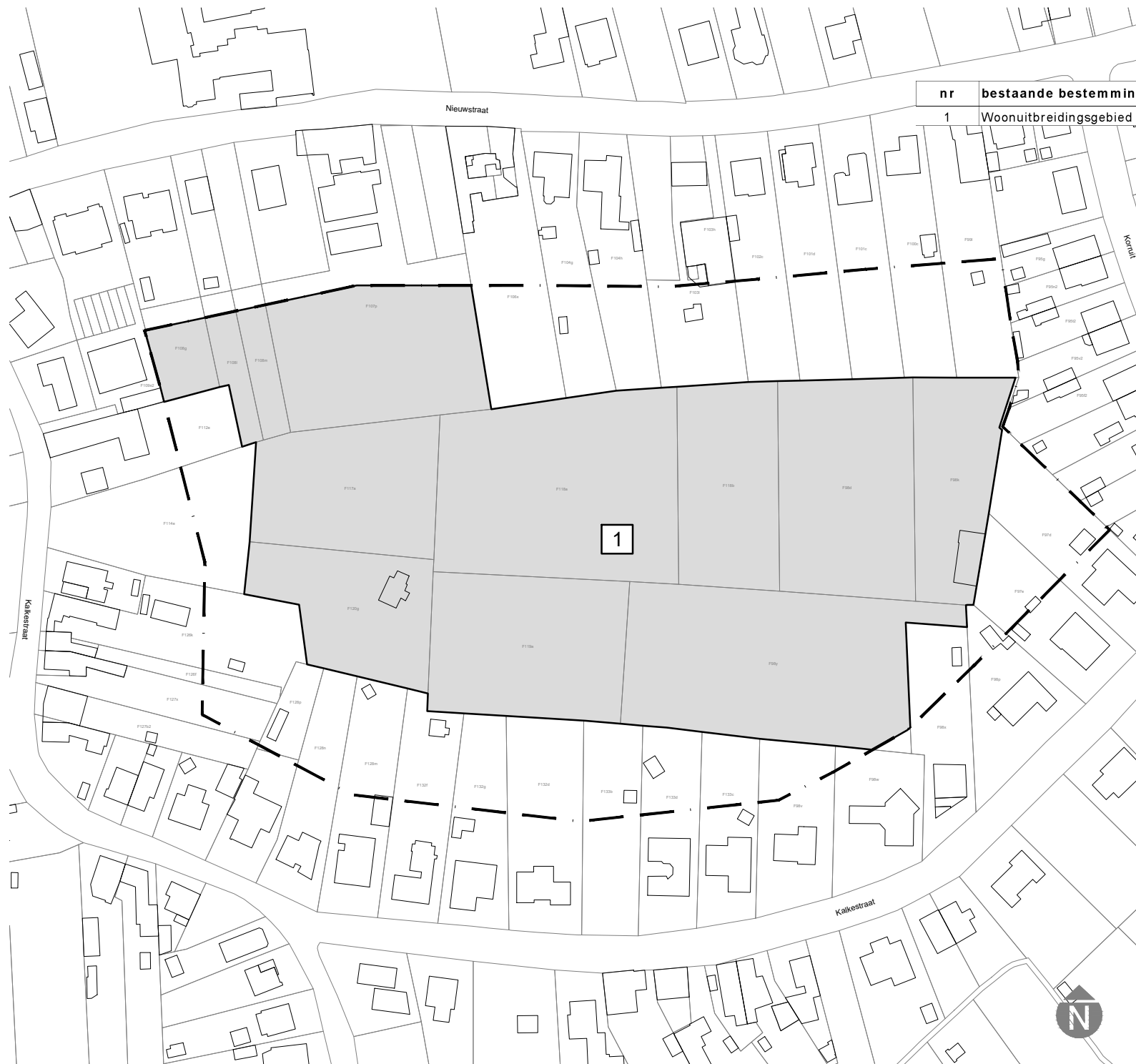
Isabel Jacobs  
Afdelingshoofd  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)

## 6.2 Plan afwijkingen van het gewestplan



# Legende

nr	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1	Woonuitbreidingsgebied	Bouwvrij agrarisch gebied



## Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan

HET OMVORMEN VAN  
WOONUITBREIDINGSGBIED  
NAAR OPEN RUIMTE  
WUG KORRUIT



RUP\_23060\_214\_00020\_00001

0 10 20 30 40m

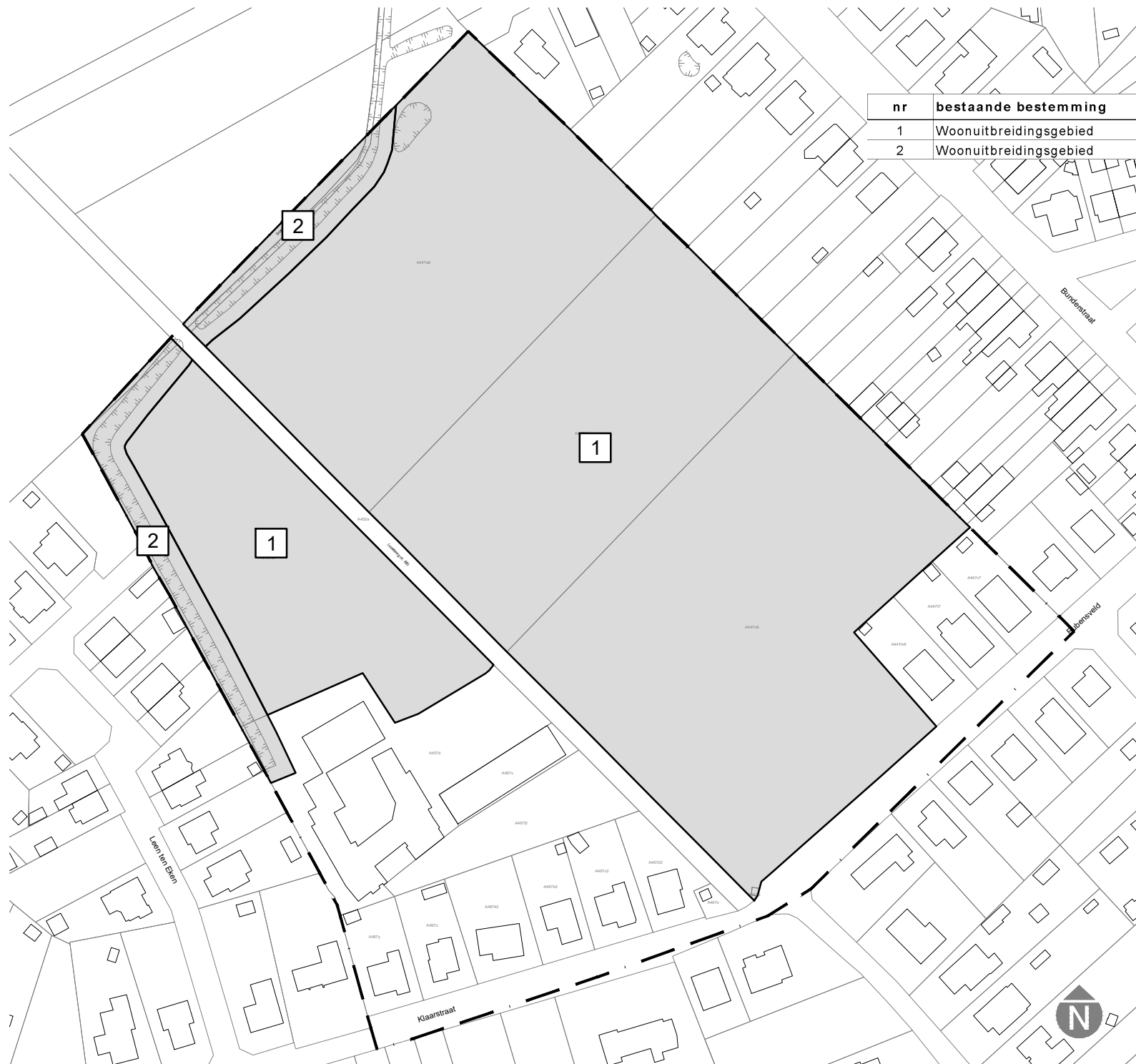
Bron: gemeente Opwijk + eigen verwerking

Opgemaakt: jun 2023



# Legende

nr	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1	Woonuitbreidingsgebied	Bouwwrij agrarisch gebied
2	Woonuitbreidingsgebied	Waterlopen en oeverstroken



## Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan

HET OMVORMEN VAN  
WOONUITBREIDINGSGBIED  
NAAR OPEN RUIMTE  
WUG RUBENSVELD



RUP\_23060\_214\_00020\_00001

0 10 20 30 40m

Bron: gemeente Opwijk + eigen verwerking




Opgemaakt: jun 2023

## 6.3 Plan met mogelijke planbaten en planschade





# Legende

-  Grens RUP
- Mogelijke planschade
  -  wonen -> landbouw
  -  wonen -> groen



**Register van percelen waarop de  
regeling van planschade,  
planbaten, kapitaalschade of  
gebruikersschade van toepassing  
kan zijn**



HET OMVORMEN VAN  
WOONUITBREIDINGSGBIED  
NAAR OPEN RUIMTE  
WUG RUBENSVELD

RUP\_23060\_214\_00020\_00001

0 10 20 30 40m

Bron: gemeente Opwijk + eigen verwerking

Opgemaakt: jun 2023