

GEMEENTE OPWIJK
RUP ZONEVREEMDE WONINGEN
ontwerp

Niet verordenend deel
Memorie van toelichting

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 24.04.2008	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
J. Van Damme	L. Van Biesen – Van der Borght
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 15.05.2008 tot en met 14.07.2008 Namens het college	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
J. Van Damme	L. Van Biesen – Van der Borght
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23.10.2008	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
J. Van Damme	L. Van Biesen – Van der Borght

COLOFON

Opdracht:

Gemeente Opwijk
RUP Zonevrije woningen

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Opwijk
Ringlaan 20
1745 Opwijk

Opdrachthouder:

SOESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03
www.soesma.be

kwaliteitslabel
ISO 9001:2000



Identificatienummer:

123324072/gst/kja

Datum:

aug 2006
juli 2007
november 2007
september 2008

status / revisie:

concept voorontwerp
def voorontwerp
ontwerp
definitief ontwerp

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager, Ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Ruimtelijk planner
Gert Stappaerts, Ruimtelijk planner

Inhoud

1	<i>Inleiding</i>	5
<hr/>		
1.1	<i>Opdrachtschrijving</i>	5
1.2	<i>Situering</i>	5
1.3	<i>Historiek</i>	8
1.4	<i>Ruimtelijk uitvoeringsplan</i>	9
1.5	<i>Begripsbepaling</i>	9
2	<i>Beleidskader</i>	11
<hr/>		
2.1	<i>Algemeen</i>	11
2.2	<i>Behoud open ruimte gebieden</i>	11
2.3	<i>Zoeken naar gebiedsgerichte oplossingen</i>	12
2.4	<i>Beleid inzake ruimtelijk kwetsbare gebieden</i>	13
2.5	<i>Opwijk in het Structuurplan Vlaanderen</i>	13
2.6	<i>Opwijk in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant</i>	15
2.7	<i>Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk</i>	20
3	<i>Bestaande juridische toestand</i>	25
<hr/>		
3.1	<i>Gewestplan</i>	25
3.2	<i>Gemeentelijke plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	27
3.3	<i>Decreet inzake natuurbehoud</i>	28
3.4	<i>Habitatrichtlijn</i>	28
3.5	<i>Vogelrichtlijn</i>	29
3.6	<i>Bosdecreet</i>	29
3.7	<i>Vlaams Ecologisch Netwerk</i>	30
3.8	<i>Waterbeleid</i>	30
3.9	<i>Waardevol erfgoed</i>	31

3.10 Erfgoedlandschappen	32
4 Onderzoek en analyse	33
4.1 Ruimtelijke analyse	33
4.2 Knelpunten, kwaliteiten, potenties	34
5 Uitwerken visie zonevreemde woningen	35
5.1 Methodiek	35
5.2 Globaal afwegingskader	36
5.3 Toetsing gemeentelijk structuurplan	37
5.4 Verdere verfijning van de visie GRS en de motivering ervan	38
5.5 Ontwikkelingsmogelijkheden zonevreemde woningen	44
6 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	49
6.1 Plan en voorschriften	49
6.2 Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften	49
7 Watertoets	50
8 Bijlagen	52

1 Inleiding

1.1 Opdrachtomschrijving

De gemeente is in toepassing van artikel 48 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 bevoegd voor het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS Opwijk, MB 5 juni 2003).

Het RUP is een uitvoering van een bindende bepaling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opwijk zoals goedgekeurd bij Ministerieel Besluit d.d. 5 juni 2003.

Bindende bepaling nr. 29 is als volgt "Op basis van de inventaris van de zonevrije woningen en de principes van het afwegingskader, zoals vermeld in het richtinggevend gedeelte, differentieert en categoriseert de gemeente de zonevrije woningen. De gemeente maakt, binnen de krijtlijnen uitgetekend door de Vlaamse regering, een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan op voor die woningen die niet zijn behandeld in een ander ruimtelijk uitvoeringsplan."

De opdracht heeft tot doel om door middel van een RUP - ruimtelijk uitvoeringsplan, een oplossing te bieden aan de problematiek van de zonevrije woningen op het grondgebied van de gemeente Opwijk en juridische zekerheid te waarborgen voor alle betrokken eigenaars.

In afwijking van de bepalingen in het GRS is door het gemeentebestuur beslist alle zonevrije woningen op te nemen in één RUP.

Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente, juist omwille van het verspreid voorkomen van woningen buiten de goedgekeurde verkavelingen en geëigende bestemmingszones van het gewestplan, voor zover in bestaande geldende juridische plannen geen uitspraken werden gedaan.

Het RUP zal worden opgemaakt conform de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen.

1.2 Situering

(bron: GRS Opwijk, maart 2003)

De gemeente Opwijk met oppervlakte van 1.969ha, is gelegen in het noordwesten van de provincie Vlaams-Brabant en grenst aan de provincie Oost-Vlaanderen. De gemeente bestaat uit twee deelgemeenten: Opwijk (1.740ha) en Mazenzele (229ha). Opwijk behoort tot het arrondissement Halle-Vilvoorde. Oost-Vlaamse buurgemeenten van Opwijk zijn Aalst (Meldert, Baardegem), Lebbeke en Buggenhout. Aan Vlaams-Brabantse kant grenst Opwijk aan Merchtem en Asse.

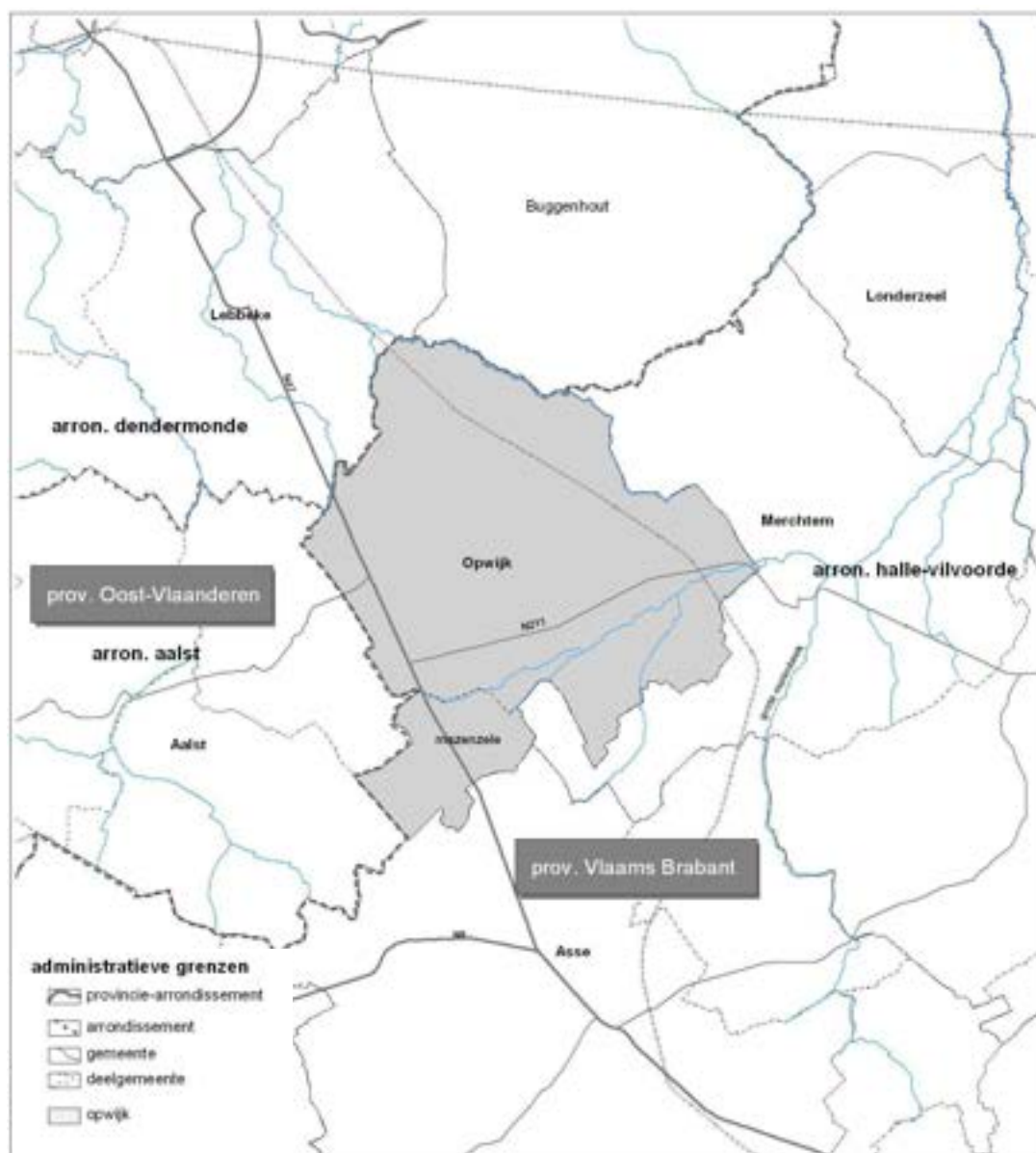
Op macroschaal wordt Opwijk gekenmerkt door vier grote elementen:

Lebbeke centrum, Opwijk centrum en Merchtem vormen een snoer van drie kernen. Niet elke kern is even structuurbepalend in de omgeving. Deze zijn min of meer opgehangen aan de spoorlijn.

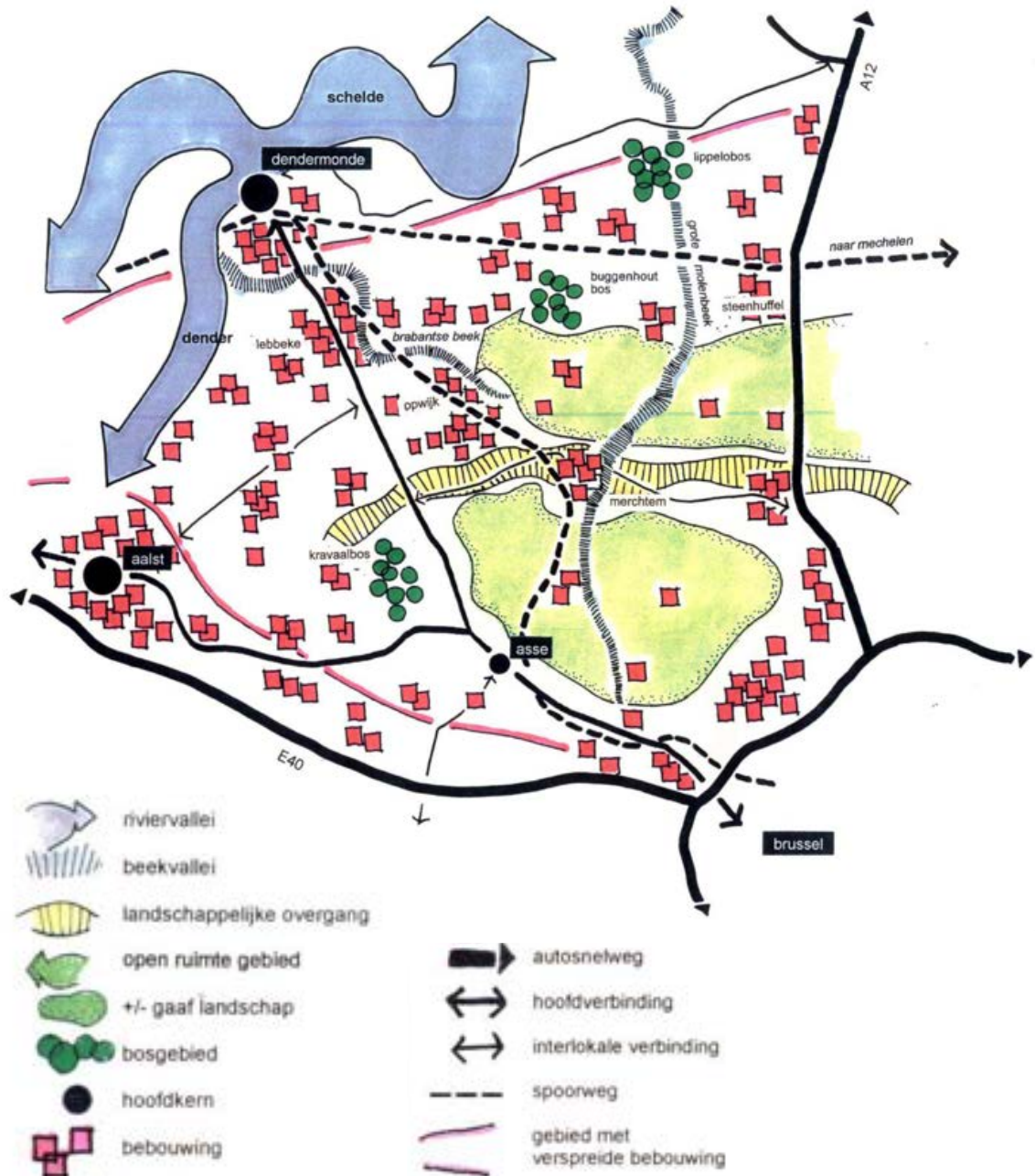
De gewestweg N47 trekt belangrijke ontwikkelingen naar zich toe en wordt meer dan een weg. Hij evolueert tot apart systeem, los van de bestaande kernen. Enkele kleinere kernen zoals Mazenzele en nieuwe commerciële ontwikkelingen maken er deel van uit.

De landschappelijke overgang van zandleem- naar leemstreek is structuurbepalend voor de regio, maar heeft ook een grote impact op de gemeente.

Tenslotte is de open ruimte een belangrijk structuurbepalend geheel voor de gemeente Opwijk. Belangrijke gebieden van Opwijk maken er deel van uit.



Figuur 1 : Situering en administratieve grenzen (bron: GRS Opwijk, maart 2003)



Figuur 2 : Bestaande ruimtelijke structuur grensgebied Vlaams-Brabant / Oost-Vlaanderen (bron: GRS Opwijk, maart 2003)

1.3 Historiek

Sinds de totstandkoming van de gewestplannen is er voor vele woningen het probleem van 'zonevreemdheid' ontstaan. Zonevreemde woningen zijn weliswaar opgericht met een geldige bouwvergunning, maar staan op een plek waar 'wonen' strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van de geldende plannen (gewestplan, APA, BPA). De omschakeling van bedrijfswoningen van land- en tuinbouwers naar een louter residentiële functie heeft dit probleem daarenboven nog versterkt.

Het feitelijke probleem stelt zich niet zozeer in het bestaan van deze woningen op zich, maar wel in het feit dat de eigenaars ervan beperkt worden in hun mogelijkheden om hun woning te renoveren, te verbouwen, uit te breiden of af te breken voor nieuwbouw.

Om de toekomst van al deze woningen (en hun eigenaars) niet meteen volledig te hypothekeren, verzag het decreet op de ruimtelijke ordening d.d. 18.05.1999 een overgangperiode van 5 jaar waarin onder bepaalde voorwaarden toch nog een bouwvergunning kon afgeleverd worden (art. 166). De visie van de overheid was echter om deze woningen op lange termijn te laten uitdoven.

Deze visie bleek onaanvaardbaar voor de lokale besturen gelet op het specifieke ruimtelijk voorkomen van de nederzettingsstructuur in Vlaanderen, met een groot aandeel aan verspreide bebouwing. In de meeste gevallen maakt een zonevreemde woning er fysisch deel uit van een woonkern, woonlint of een woonkorrel, waarbij kan gesteld worden dat de slechts tijdelijke afwijkmogelijkheid van art. 166 te beperkend en te lineair was.

Later heeft de Vlaamse regering een nieuw kader uitgetekend waarbinnen de problematiek van de zonevreemde woningen een duurzame oplossing moet krijgen met rechtszekerheid voor de burger. Dit kader is neergeschreven in de brochure "Gebiedsgericht beleid voor zonevreemd wonen" die onder alle gemeentebesturen werd verspreid en mondde tenslotte uit in een aantal wijzigingen van decreet inzake de zonevreemde woningen.

In het kader wordt voorop gesteld dat " Alle bestaande vergunde woningen, ook die geacht worden vergund te zijn, in aanmerking komen voor een herbesteding naar woonzone conform het gewestplan of voor specifieke gebiedsgerichte voorschriften, welke afhankelijk van de ruimtelijk specificiteit het herbouwen en/of verbouwen al dan niet voorwaardelijk zullen toelaten ".

Bij de concrete uitwerking en toepassing van dat kader vervullen de gemeenten een cruciale rol. Met het op te maken gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de bijhorende ruimtelijke uitvoeringsplannen beschikken zij immers over een krachtig en soepel instrument om ontwikkelingsperspectieven uit te werken die het best aansluiten bij de plaatselijke noden en mogelijkheden.

Concreet betekent dit voor de gemeenten dat zij via een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) voor een aantal woningen van het gewestplan kunnen afwijken, al dan niet met beperkende voorschriften.

De onderbouwing hiervan dient wel te steunen op een duidelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente in haar globaliteit en van zonevreemde woningen in het bijzonder, en dit als onderdeel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Het Vlaams parlement heeft sindsdien een aantal wijzigingen aangenomen, waardoor de regeling inzake de zonevreemde woningen verder is verfijnd. Het nieuwe ruimtelijke kader zoals hierboven aangegeven is blijft van kracht. Het basisrecht op wonen wordt hierbij gegarandeerd.

Het huidige decreet op de ruimtelijke ordening schept inzake de zonevreemde woningen een kader dat in functie van de ruimtelijke afweging kan worden verfijnd en uitgebreid. Deze taak wordt overgedragen aan de lokale besturen omdat ze het beste geplaatst zijn om deze problematiek bij te sturen.

Door het uitwerken van een gebiedsgerichte oplossing kan juist een meerwaarde ontstaan voor de eigen zonevreemde woningen.

1.4 Ruimtelijk uitvoeringsplan

Conform de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen wordt de ruimtelijke ordening vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen op de drie plannings- en ordeningsniveaus in Vlaanderen. Het basisdocument in het ruimtelijk ordeningsbeleid is op elk niveau het ruimtelijke structuurplan dat een beleidsdocument is dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. De implementatie van deze gewenste ruimtelijke structuur geschiedt aan de hand van uitvoeringsinstrumenten, m.n. de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verordeningen. De ruimtelijke uitvoeringsplannen worden hierbij opgemaakt ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft de toekomstige bestemming, inrichting of beheer aan van een gebied dat een deel of delen van het grondgebied van de gemeente Opwijk omvat.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat:

- Het afwegingskader en een gebiedsgerichte visie;
- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De andere documenten hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds in hun context van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bekeken worden.

1.5 Begripsbepaling

In het kader van de uitwerking van het onderzoek naar de zonevreemde woningen en de gehanteerde begrippen lijkt het wenselijk om enkele van de gebruikte begrippen te verduidelijken¹.

Een woning is zonevreemd als deze gelegen is:

- én buiten gebieden die in de geldende gewestplannen omschreven zijn als woongebied, als woongebied met landelijk karakter of als woonpark;
- én buiten gebieden waarbinnen de geldende gemeentelijke plannen van aanleg het wonen toestaan (door de gebieden in afwijking van de gewestplannen voor wonen te bestemmen of door stedenbouwkundige voorschriften te formuleren voor woningen in zones die volgens het gemeentelijk plan een andere bestemming hebben, bvb. via openruimte-BPA's);
- én buiten goedgekeurde verkavelingen.

Woningen kunnen dus om tal van redenen zonevreemd zijn geworden. Het kan onder meer gaan om:

- woningen die gebouwd zijn vooraleer de gewestplannen werden goedgekeurd;

¹ Gebiedsgericht beleid voor Zonevreemd Wonen, handleiding voor de gemeente, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap AROHM, Afdeling ruimtelijke planning - Brussel, mei 2001

- woningen die vergund zijn krachtens afwijkingsregels in de wetgeving (bvb. krachtens de opvulregel in het KB van 1972, zie verder);
- gebouwen die voor een andere functie dan wonen werden gebouwd maar die via een functiewijziging een woonfunctie hebben gekregen;

De woningen die gelegen zijn in een te ontwikkelen, maar niet gerealiseerd woonuitbreidingsgebied worden in het kader van dit onderzoek niet meegenomen. Deze woningen kunnen momenteel in het kader van het vergunningenbeleid beschikken over de nodige vergunningen.

2 **Beleidskader**

2.1 **Algemeen**

Het ruimtelijk kader zoals dat gehanteerd wordt door de hogere overheid wordt uitvoerig beschreven in de brochure "Gebiedsgericht beleid voor zonevreemd wonen". Hieronder volgt een samenvatting van de tekst².

De Vlaamse overheid heeft in het verleden steeds het behoud van het bestaande gebouwenpatrimonium mogelijk gemaakt, binnen bepaalde grenzen, en wil dit ook in de toekomst blijven doen.

In het nieuwe decreet wordt aan de gemeentebesturen, die een beter zicht hebben op de lokale situatie, de mogelijkheid gegeven om de toekomst van zonevreemde gebouwen en constructies te regelen vanuit de plaatselijke noden en potenties. Daarbij moet rekening gehouden worden met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat naast eerbied voor de open ruimte, ook in verweving van functies voorziet.

De Vlaamse overheid neemt hierbij de volgende houding aan :

Alle bestaande, vergunde woningen, ook diegene die geacht worden vergund te zijn, komen in aanmerking voor specifieke gebiedsgerichte voorschriften, welke afhankelijk van de ruimtelijke specificiteit het herbouwen en/of verbouwen al dan niet voorwaardelijk toelaten. Een herbestemming naar woonzone conform het gewestplan is niet voor de hand liggend en kan in uitzonderlijke gevallen worden onderzocht.

In de ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen de criteria en de afbakening van de woningen vooropgesteld worden. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de problematiek met als uitgangspunt een maximale woonzekerheid voor alle bestaande vergunde woningen.

De opgenomen uitzonderingen in het planbatensysteem (decreetswijziging) zullen worden verfiynd met als uitgangspunt dat geen planbaten zullen verschuldigd zijn. Deze vrijstelling geldt evenwel niet voor woningen met kadastraal inkomen van meer dan 750 euro, die bovendien in één van de volgende gevallen verkeren³:

- er kunnen meerdere woongelegenheden worden gecreëerd;
- de hoofdfunctie van het gebouw wordt gewijzigd;
- de huidige toelaatbare volumennormen worden overschreden met meer dan 25%.

Deze vrijstelling geldt evenmin indien kan worden aangetoond dat in de periode tussen 18-05-1999 en de inwerkingtreding van de bovenstaande bepaling een speculatieve meerwaarde werd gerealiseerd.

2.2 **Behoud open ruimte gebieden**

Het probleem van de zonevreemde woningen moet in het licht worden gezien van de bestaande ruimtelijke ordening in Vlaanderen, die met name in landelijke gebieden sterk wordt gekenmerkt door lintbebouwing langs verbindingswegen, kleine woningconcentraties en verspreide bebouwing.

Hoewel geargumenteed kan worden dat die elementen de eigenheid van het Vlaamse landschap uitmaken en een erfenis uit het verleden zijn waarmee we rekening moeten houden, is er een ruime maatschappelijke consensus gegroeid rond het standpunt dat die bebouwing nu in haar ontwikkeling moet worden beperkt.

Een verdere uitbreiding ervan zou de schaars overgebleven open ruimte gebieden te sterk aantasten en bovendien te veel kosten aan de gemeenschap in de vorm van ondermeer uit te rusten wegen, aan te leggen riolering, mobiliteit en openbaar vervoer. Dat standpunt

² Gebiedsgericht beleid voor Zonevreemd Wonen, handleiding voor de gemeente, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap AROHM, Afdeling ruimtelijke planning - Brussel, mei 2001

³ Toelichting bij het decreet inzake de zonevreemde woningen d.d.10.07.2001

werd ook bevestigd door de Vlaamse overheid in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Vlaamse beleidsplan voor de ruimtelijke ordening.

2.3 ***Zoeken naar gebiedsgerichte oplossingen***

Woonzekerheid

De opdracht om een gebiedsgerichte oplossing uit te werken, is door de Vlaamse regering - krachtens het Subsidiariteitsbeginsel - aan de gemeenten toevertrouwd, aangezien zij de lokale situatie het best in kaart kunnen brengen en beoordelen. Door een samenspel van elementen verschilt de ernst van de problematiek per regio. Doordat enerzijds de inkleuring van de gewestplannen niet altijd even consequent is doorgevoerd en doordat anderzijds de aard en de dynamiek van de bebouwing per gebied verschillen, zijn er in sommige gebieden veel meer zonevreemde woningen dan in andere en is de problematiek er dan ook veel acuter.

Net als in het verleden blijft de Vlaamse regering binnen bepaalde grenzen maximaal het behoud van bestaande vergunde gebouwen mogelijk maken. Concreet wil zij maximale woonzekerheid bieden voor alle bestaande vergunde woningen, met zelfs mogelijkheid tot uitbreiding voor die woningen die geen deel uitmaken van een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Uitwerken gebiedsgerichte visie

Een gedifferentieerd beeld vraagt om gedifferentieerde oplossingen. De gewestplannen zullen geleidelijk worden vervangen door ruimtelijke uitvoeringsplannen waarin onder meer de zonevreemde woningen hun statuut van zonevreemdheid zullen verliezen. De eigenaar van zo'n woning weet dan precies wat de mogelijkheden en de beperkingen van zijn eigendom zijn.

Om de woonzekerheid te realiseren, wordt afgestapt van de louter lineaire en uniforme aanpak van alle woningen, omdat daarmee te weinig kan worden ingespeeld op de specifieke noden van elke plaats. De gebiedsspecifieke aanpak die in de plaats daarvan wordt voorgesteld, bestaat erin dat de gemeente eerst een visie ontwikkelt in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en die visie nadien in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen concretiseert.

De aanpak is gebiedsspecifiek omdat de ontwikkelingsperspectieven worden toegekend op het niveau van specifieke deelruimten en woningconcentraties, en dus kan verschillen van plaats tot plaats. De aanpak is gebiedsgericht omdat de ontwikkelingsperspectieven van een deelruimte of woningconcentratie altijd grondig afgewogen moeten worden tegenover alle andere functies van het gebied, vb. inzake landbouw of natuur, zodat de beleidsvisie altijd gericht is op het gebied in al zijn functies.

In het structuurplan worden enerzijds selecties van woningen bepaald waaraan vervolgens ontwikkelingsperspectieven worden toegekend; in de uitvoeringsplannen worden anderzijds ontwikkelingsperspectieven voor woningen in bepaalde deelruimten in stedenbouwkundige voorschriften en eventuele acties gevat.

Alleen aan een handvol uitzonderingen, bijvoorbeeld in kwetsbaar bos- of natuurgebied, zullen strikte beperkingen worden opgelegd of zullen aangepaste maatregelen worden voorgesteld met billijke vergoedingen door de Vlaamse overheid.

Met respect voor bovenlokale opties

Conform het subsidiariteitsbeginsel dient de gemeente in haar plannen evenwel ook rekening te houden met de provinciale en gewestelijke opties. Die kunnen immers rechtstreekse gevolgen hebben voor het gemeentelijke beleid inzake zonevreemde woningen.

Het is echter niet de bedoeling om nieuwe bouwpercelen of extra woongelegenheden te creëren. Dat zou immers in strijd zijn met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat binnen de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk' een visie presenteert die precies kiest voor een verhoging van de dynamiek in de stedelijke gebieden én voor een verlaging van de dynamiek van het buitengebied.

2.4 **Beleid inzake ruimtelijk kwetsbare gebieden**

Artikel 145 van het decreet ruimtelijke ordening spreekt zich uit over de rechtszekerheid inzake vergunde woningen en gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszones en over de bepalingen van de ruimtelijk kwetsbare gebieden⁴.

Om duidelijkheid te brengen over het gebruik van deze bepaling werd door de bevoegde minister een schrijven verstuurd aan alle Vlaamse gemeenten. Het betreft de nota "gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevremde woningen/gebouwen in relatie tot de decreetswijziging RO van 22 april 2005 (BS. 29 april 2005)" van juni 2005.

In de nota wordt aangegeven hoe de gemeente kan omgaan met zonevremde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied : " Er dient omzichtig omgesprongen te worden met ruimtelijke uitvoeringsplannen die opgemaakt worden voor zonevremde woningen die in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen zijn. Deze woningen kunnen immers gelegen zijn in de nog af te bakenen natuurlijke structuur (grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling, natuurverwevings-, bos- en bosuitbreidingsgebieden)." Eind 2004 besliste de Vlaamse Regering evenwel over een aangepaste timing voor de afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur.

Op basis van het subsidiariteitsbeginsel kan gesteld worden dat de gemeenten bevoegd zijn voor het woonbeleid in hun gemeente, terwijl anderzijds de provincies en het Vlaams gewest bevoegd zijn voor de afbakening van de natuurlijke structuur. Het standpunt van de overheid is dat de gemeenten voor dringende of evidente vragen evenwel een oplossing kunnen geven aan de zonevremde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied door middel van een RUP, in afwachting van een provinciaal of gewestelijk RUP. Dit op voorwaarde dat het gemeentelijk RUP enkel voorschriften bevat die in overeenstemming zijn met de visie van het Vlaams Gewest en de provincie over de natuurontwikkeling van het betrokken gebied. Voorschriften van een dergelijk gemeentelijk RUP kunnen desgevallend later opgenomen worden in het gewestelijk RUP dat voor de betreffende regio wordt opgemaakt voor de afbakening van het buitengebied.

2.5 **Opwijk in het Structuurplan Vlaanderen**

(bron: GRS Opwijk, maart 2003)

Opwijk ligt volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen⁵ in het gebied dat gedekt wordt door de 'Vlaamse Ruit'. Dit is het centraal stedelijk netwerk in Vlaanderen, waarbinnen de belangrijkste stedelijke en economische ontwikkelingen zullen worden gestimuleerd. Het stedelijk netwerk de 'Vlaamse Ruit', is een verband tussen de belangrijkste stedelijke gebieden in Vlaanderen: de Brusselse Rand, Antwerpen, Gent en Leuven. Vooral de invloed van Brussel is in Opwijk merkbaar. De Vlaamse Ruit bevat daarnaast nog stedelijke gebieden van andere niveaus. Van betekenis voor Opwijk zijn: het regionaalstedelijk gebied Aalst, het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Dendermonde en het kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau Asse. De stedelijke gebieden worden in uitvoeringsplannen afgebakend.

Binnen de Vlaamse Ruit vindt men naast verschillende stedelijke gebieden ook open ruimte. Aangezien Opwijk niet behoort tot een stedelijk gebied, ligt de gemeente in het

⁴ Artikel 145bis: De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning afwijken van de voorschriften van het gewestplan, ... de mogelijkheden zoals vermeld in art. 145bis 2° t ot en met 6° gelden niet voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden. Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden en brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden. Onder recreatiegebieden worden de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden verstaan.

⁵ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, A.R.O.H.M., Afdeling Ruimtelijke Planning, Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Brussel, September 1997

buitengebied⁶. Dit geldt ook voor naburige kernen Lebbeke, Merchtem, Baarddegem, Peizegem, Steenhuffel, Opstal enz.

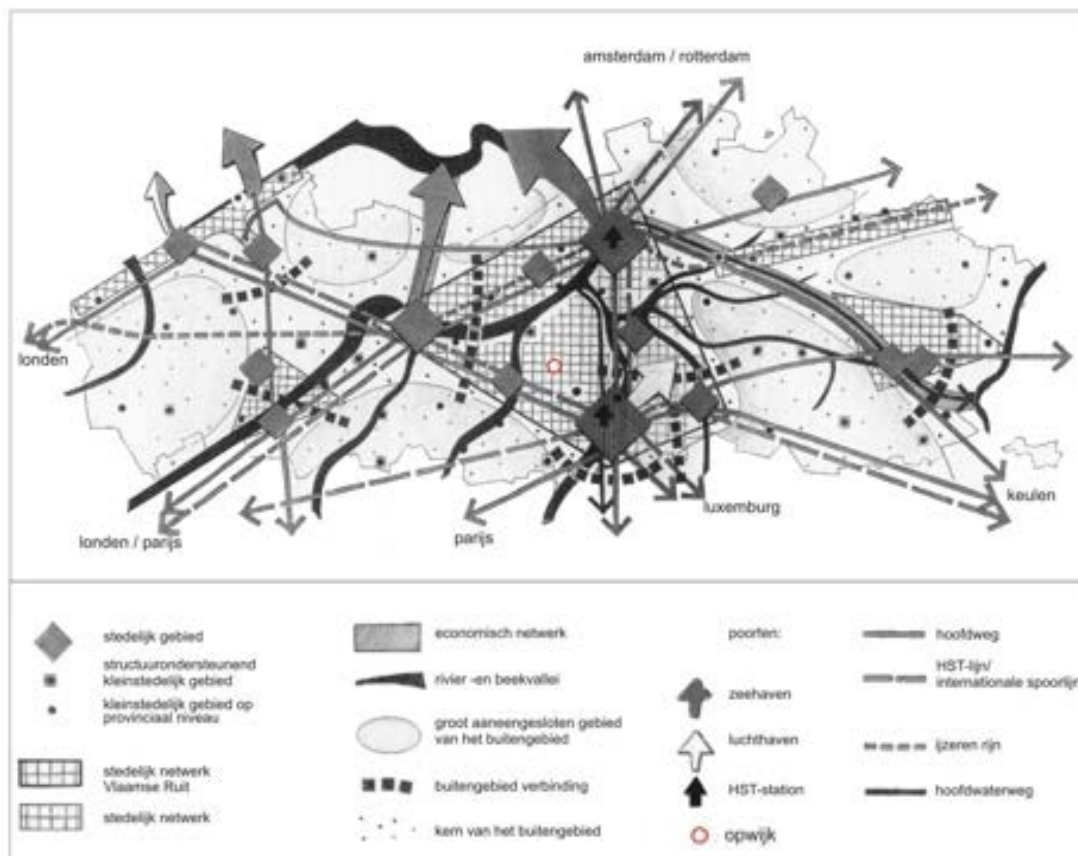
De structuurbepalende functies zijn natuur, bos, landbouw, wonen en werken. In het buitengebied worden behoud van de open ruimte en beperking van de groei van bebouwing nagestreefd. Daarnaast worden voornamelijk de open ruimte functies (natuur, bebouwing, land- en tuinbouw, zachte recreatie) ondersteund en beschermd. In het bijzonder dient hierbij verdere versnippering van de open ruimten te worden tegengegaan. Deze open ruimte gehelen hebben eveneens een functie in de 'Vlaamse Ruit' (openheid, natuur, zachte recreatie, landelijkheid). Het tegengaan van versnippering moet gekoppeld worden aan het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. Aandacht moet hierbij uitgaan naar het realiseren van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit. Bij het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid moet het fysisch systeem als onderlegger worden gebruikt. Belangrijk is nog het bufferen van de natuurfunctie ten opzichte van de eraan grenzende functies. Voor Opwijk is vooral de verweving van natuurlijke elementen zoals beekvalleien, bosgehelen en brongebieden met landbouw en recreatie belangrijk.

Voor het buitengebied worden een gewenste natuurlijke structuur, een agrarische structuur en een bosstructuur opgemaakt. Dit gebeurt in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Binnen de agrarische structuur zal in een ruimtelijk uitvoeringsplan een differentiatie worden doorgevoerd op basis van de bebouwingsmogelijkheden.

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden een aantal economische knooppunten buiten de stedelijke gebieden geselecteerd. In de regio rond Opwijk is enkel Londerzeel hiervan een voorbeeld.

Het structuurplan Vlaanderen doet geen uitspraken in verband met lijninfrastructuren en mobiliteit in Opwijk.

⁶ Het 'buitengebied' is - op het niveau van Vlaanderen bekeken - het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Het buitengebied heeft een beleidsmatige inhoud. Het is het gebied waar een open ruimte beleid gevoerd wordt. De term 'open ruimte' kan aanleiding geven tot begripsverwarring. Daarom wordt geopteerd voor de term buitengebied als beleidscategorie.



Figuur 3 : Situering Opwijk binnen de Vlaamse Ruit (bron: GRS Opwijk, maart 2003)

2.6 Opwijk in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

De opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant kadert in het decreet op de ruimtelijke ordening van 18.05.1999. Het RSP Vlaams-Brabant werd op 7 oktober 2004 bij ministerieel besluit goedgekeurd en gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 16 november 2004. Het Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant is in werking getreden op 1 december 2004.

Het document is het meest directe beleidsdocument van de Hogere Overheid met betrekking tot ruimtelijke ordening voor de gemeente Opwijk. In het structuurplan is de bestaande ruimtelijke structuur van de provincie beschreven en worden ontwikkelingsperspectieven per planregio naar voor gebracht.

De volgende vijf kernprincipes zijn richtinggevend voor de gewenste ruimtelijke structuur van de provincie⁷.

- Herwaardering van het fysisch systeem als basis voor de ruimtelijke structuur
- Vlaams-Brabant een centrum - provincie met Brussel als kern
- Vlaams-Brabant, een provincie met diverse stedelijke kernen
- De Vlaamse Ruit geeft een duidelijke structuur aan Vlaams-Brabant
- Mobiliteit als sturend gegeven voor Vlaams-Brabant

Het structuurplan maakt een onderscheid tussen de bouwstenen **deelstructuren en deelruimten**.

⁷ Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams – Brabant, einddocument in werking per 1.12.2004; plangroep RSVB, provincie Vlaams Brabant.

2.6.1 *Deelstructuren in Vlaams-Brabant*

Een **eerste spoor** vertrekt vanuit de provincie in haar geheel en benadert de ruimte vanuit een aantal thema's of deelstructuren.

- de open ruimtestructuur samengesteld uit natuurlijke structuur, agrarische structuur en landschappelijke structuur
- de bebouwde ruimte, samengesteld uit de nederzettingsstructuur en de ruimtelijk-economische structuur
- mobiliteit
- toerisme en recreatie

Open ruimte structuur

De provincie ondersteunt een gedifferentieerd openruimtebeleid. Dit vertaalt zich in het behoud van concentraties van boscomplexen en natuurgehelen; het ondersteunen van de verschijningsvorm van de open ruimte; het versterken van de ecologische infrastructuur en de valleigebieden; het versterken van gefragmenteerde openruimten door deze te ondersteunen en onderling te verbinden; het ruimtelijk ondersteunen van het openruimte netwerk in de stedelijke gebieden.

Tussen de A12 en de N9 is de landbouw de belangrijkste vormgever van de open ruimte. De kleine landschapselementen, die een ecologisch weefsel vormen en natuurverbindingen onderhouden, dienen gevrijwaard te worden.

De provincie selecteerde de vallei en de beekvalleien van de Grote Molenbeek-Vliet (Stampbeek, Puttenbeek, Kwetsenbeek, Lindebeek en Robbeek) als belangrijke verbindingselementen tussen de natuurkernen Lippelobos en Kravaalbos-Herenbos (ten zuidwesten van Opwijk).

Landschappelijk maakt dit gebied deel uit van de kasteel- en veldboslandschappen. Hierin dienen zowel de beekvalleien als de parkkernen verder te worden onderbouwd of gebufferd en waar nodig dienen ze met elkaar te worden verbonden.

Bebouwde ruimte

De nederzettingsstructuur van Vlaams Brabant wordt in belangrijke mate gestructureerd door de tweeledigheid die het internationaal netwerk 'Vlaamse ruit' met zich meebrengt. Een deel wordt gekenmerkt door sterke verstedelijking en verstedelijkingsdruk, het andere deel is meer landelijk. De provincie hanteert ondermeer deze tweeledigheid om een differentiatie aan te brengen binnen de nederzettingsstructuur.

De provincie selecteert Opwijk centrum voorlopig als hoofddorp. Mazenzele, Droeshout en Nijverseel zijn kernen in het buitengebied.

De bijkomende ruimtebehoefte in het buitengebied voor dienstverlening, kleinhandel en lokale economie wordt, overeenkomstig het RSV, in de hoofddorpen gesitueerd. De selectie als hoofddorp betekent concreet dat Opwijk een lokaal bedrijventerrein zou mogen ontwikkelen dat in principe moet aansluiten bij het hoofddorp. Opwijk wordt ondanks zijn bovenlokale voorzieningen en station niet geselecteerd als hoofddorp met provinciale taakstelling. De mogelijkheid tot heroriëntatie van de taakstelling wordt echter opgehouden. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de lokale bedrijvigheid wordt overgedragen naar een lokale woonkern op voorwaarde dat de overdracht beantwoordt aan het principe van gedeconcentreerde bundeling en een reeks randvoorwaarden worden vervuld.

Mobiliteit

Vlaams Brabant wordt in belangrijke mate geconfronteerd met de congestieproblematiek. De provincie wenst de mobiliteit beter te beheersen door het versterken van alternatieven voor het wegverkeer. Er wordt gestreefd naar duurzame mobiliteit vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het belang van het openbaar en collectief vervoer wordt daarin benadrukt.

In de omgeving van Opwijk vormen volgende selecties een aanvulling op het beleid zoals geformuleerd in het RSV:

- selectie van de **N47** van de grens met Oost-Vlaanderen (Dendermonde) tot de N9 in Asse als **secundaire weg type 1**. De hoofdfunctie van de weg is verbinden op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende elementen op provinciaal niveau.
- selectie van de **N211** vanaf de N47 (Opwijk) tot aan de R22 (Vilvoorde) als **secundaire weg type 3** omwille van de congestiegevoeligheid en de parallelle ligging aan R0. De doorstroming van het openbaar vervoer en de fiets is prioritair. Verkeersleefbaarheid staat centraal.

Toerisme en recreatie

De provincie wenst een toeristisch-recreatief netwerk uit te werken dat een rijke variatie aan ontspanningsmogelijkheden biedt. De eigenheid van elke regio zal daarbij worden ondersteund.

Op provinciaal niveau werd een bovenlokaal recreatief en functioneel fietsroutenetwerk opgesteld. Leirekensroute is de belangrijkste recreatieve fietsroute.

2.6.2 Deelruimten in Vlaams-Brabant

Een **tweede spoor** deelt de provincie op in vier grote deelruimten die duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn omdat ze bijzondere eigen kenmerken bezitten. Zij zijn op hun beurt nog eens onderverdeeld in kleinere deelruimten. De vier deelruimten zijn : - het Verdicht Netwerk – het Demernetwerk – Landelijke Kamer Oost – Landelijke Kamer West

- Het **Verdicht Netwerk** met het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, het regionaal stedelijk gebied Leuven, de klein stedelijke gebieden Halle en Asse en het specifiek economisch knooppunt Londerzeel- Wolvertem.
- Het **Demernetwerk** met de stedelijke gebieden Aarschot en Diest. De Demervallei vormt de verbinding en is tevens ook drager van de verschillende open -ruimte gehelen.
- De **Landelijke Kamer West** bevat gavere landschappen waarin de bebouwing deel uitmaakt van grotere open -ruimte verbindingen.
- De **Landelijke Kamer Oost** wordt ook gekenmerkt door een overwegend open ruimtestructuur.

De gemeente Opwijk wordt gesitueerd in de deelruimte Verdicht Netwerk.

De deelruimte Verdicht Netwerk bevat het grootstedelijk gebied Brussel, het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, het regionaal stedelijk gebied Leuven, de kleinstedelijke gebieden Halle en Asse met het economisch knooppunt Ternat en het specifieke economische knooppunt Londerzeel-Wolvertem. De open ruimte in het verdicht netwerk is sterk versnipperd door een hogere densiteit van de bebouwde ruimte en vormt een mozaïek van vlekken tussen de verbindingslijnen van het verkeersnetwerk.

Ruimtelijke principes voor het Verdicht Netwerk:

Een mozaïek van functies

Het beleid voor het Verdicht Netwerk is gericht op het maximaal geven van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. Deze identiteit heeft te maken met bebouwingsvorm, de menging van functies, de ecologische waarde, de aanwezigheid van open ruimte functies, de relatie met lijninfrastructuur, enz. Gestreefd wordt om de structuurbepalende elementen een sterkere identiteit te geven. Dit kan door ontwikkelingen op mekaar af te stemmen of met elkaar in verbinding te brengen.

Lijninfrastructuren vormen de ruggengraat voor ontwikkelingen

Gebieden die goed ontsloten zijn, zullen in eerste instantie verder ontwikkeld worden. Bovendien bepalen de ontsluitingsmodi mee de ontwikkelingsmogelijkheden. Knooppunten van openbaar vervoer, van snelwegen en waterwegen hebben meer potenties om bepaalde activiteiten te ontwikkelen.

Collectief vervoer maximaal uitbouwen en stimuleren

Het Verdicht Netwerk is de regio binnen de provincie Vlaams Brabant met het grootste congestieprobleem. In dit gebied wordt bij prioriteit het Regionet Brabant – Brussel verder uitgebouwd.

Openruimte fragmenten zo veel mogelijk beschermen en via een fijnmazig netwerk onderling verbinden

De bestaande open ruimte in deze deelruimte wordt maximaal behouden. Door het recreatief medegebruik van deze ruimte uit te bouwen, worden de kansen op behoud ervan vergroot. Een afweging ten aanzien van de natuur- en landschapswaarden is hierbij aangewezen. De provincie wenst deze open ruimte fragmenten via een fijnmazig netwerk onderling te verbinden.

Cultuur en natuur: kapstok voor de toeristische recreatieve ontwikkelingen in de regio

De toeristische aantrekkingskracht wordt vooral bepaald door het cultuuraanbod in de steden. Hoogdynamische recreatieve activiteiten zijn mogelijk in of in aansluiting met de kernen met een verstedelijkt karakter of goed ontsloten kernen. Recreatieve activiteiten takken bovendien best aan op bestaande of uit te bouwen recreatieve routes. Toeristisch – recreatief medegebruik van de open ruimte kan de toeristische potenties van de regio aanvullen.

Het Verdicht Netwerk: een regio met verscheidene deelruimten

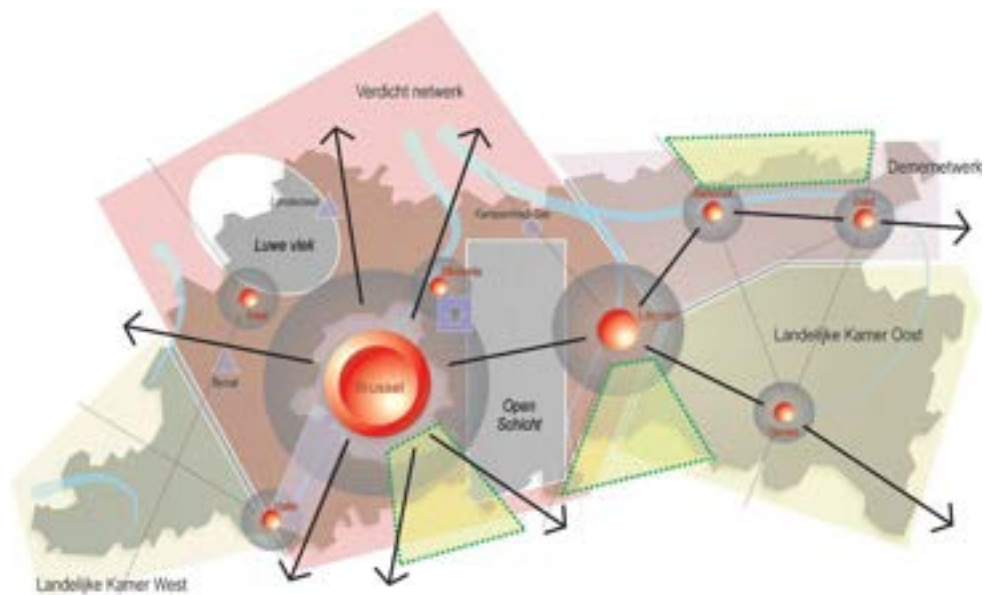
De indeling van de subgebieden reikt extra aandachtspunten aan voor het ruimtelijk beleid. Enerzijds zijn er gebieden waarin de hoogste dynamiek wordt opgevangen, anderzijds gebieden waar de open ruimte meer aandacht vraagt.

Opwijk is **gelegen binnen een subdeelruimte 'luwe vlek'** in het noordwesten binnen de deelruimte 'verdicht netwerk'.

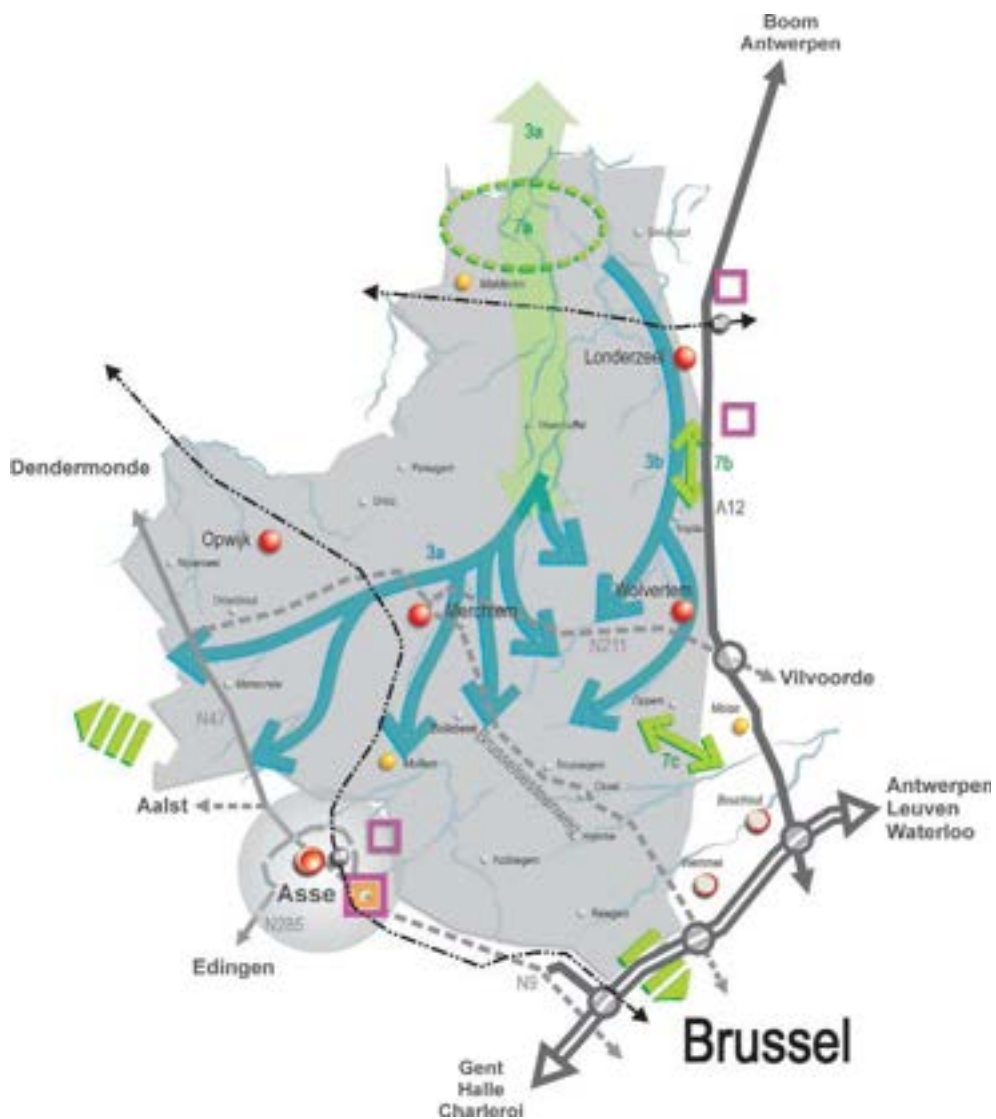
Het betreft het weinig verstedelijkt gebied ten westen van de A12 en ten noorden van de E19. De ontwikkelingsperspectieven voor deze subdeelruimte leggen de klemtoon op open ruimte en stellen een veeleer minimale ruimtelijke ontwikkeling voorop.

Het PRS Vlaams Brabant vermeldt volgende krachtlijnen:

- 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 de kernen kan in beperkte mate plaats zijn voor serres.
- Aandacht voor natuur en landschap staan hier voorop. Er wordt gestreefd naar een fijnmazige ecologische infrastructuur die de open ruimte fragmenten en kleine landschapselementen met elkaar verbindt.



Figuur 4 : PRS Vlaams Brabant - Gewenste ruimtelijke structuur (bron: PRS Vlaams Brabant, december 2004)



Figuur 5 : PRS Vlaams Brabant - Deelruimte Verdicht netwerk - luwe vlek (bron: PRS Vlaams Brabant, december 2004)

2.7 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk

De gemeente Opwijk wil haar eigen ruimtelijk beleid vorm geven aan de hand van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Op 5 juni 2003 werd het GRS bij ministerieel besluit goedgekeurd. Met betrekking tot de zonevreemde woningen werd in het GRS een algemeen afwegingskader naar voor gebracht.

2.7.1 Gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur vat de belangrijkste elementen van het ruimtelijk beleid voor Opwijk samen.

Opwijk wenst zich binnen het gebied Dendermonde, Asse, Merchtem, Lebbeke en Opwijk dat wordt gedragen door N47 en de spoorlijn, te profileren op het vlak van de verzorgende en culturele activiteiten.

De voornaamste groei wordt opgevangen in de compacte **hoofdkern**. Deze hoofdkern moet het levendig hart vormen van een voor het overige landelijke gemeente. Verdichting en kernversterking moeten de samenhang en ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Heiveld en Ringlaan als **centrale boulevard** is het belangrijkste structurerende element. Het centrum rond de kerk wordt versterkt als het gemeentelijk **kleinhandelscentrum**. Een strategisch project op de locatie van jeugdhuis Nijdrop moet het imago van het centrum versterken en de aanzet geven tot de verdere uitbouw van een nieuwe **publieke as** vanaf Hof ten Hemelrijk en het nieuwe jeugdhuis tot aan het nieuw gemeentehuis aan Ringlaan. Een **groene vinger** dringt vanaf Brabantsebeek de hoofdkern binnen langsheen Asbeek. De hoofdkern moet ook ruimte in reserve houden voor nieuwe activiteiten in de verzorgende sector. De herstructurering en opwaardering van de **stationsomgeving** is een belangrijk element.

Nijverseel, Droeshout en Mazenzele zijn kleinere **secundaire kernen** waar de voornaamste aandacht uitgaat naar de kwaliteit van het openbaar domein en de veilige doortochten van verbindingswegen. De kleinhandel langs N47 wordt zo goed mogelijk geordend en de open ruimte verbindingen blijven gevrijwaard. N47 functioneert als de **bovenlokale verbindingssas** voor Opwijk. De **open ruimte verbindingen** moeten bewaard blijven. Langsheen de **toegangsassen** tot de kernen staat de leefbaarheid en de veiligheid voor de zachte weggebruikers centraal. De toegangen tot de kernen worden als **poorten** uitgewerkt. Leirekensroute wordt vervolledigd en het kruispunt met N47 wordt veilig heringericht.

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

Lokale bedrijven worden maximaal verweven in de kernen. Als één van de grote historische bedrijven verdwijnt, moet gestreefd worden naar een gemengde herontwikkeling. Er moet ruimte worden gezocht voor lokale initiatieven die niet verweefbaar zijn. Er moet een aanbod worden gecreëerd om een aantal zonevreemde bedrijven te kunnen herlokalisieren. Ook kan dit aanbod bijdragen om toeleverende en verwerkende agrarische bedrijven uit de open ruimte te houden om zo verdere versnippering tegen te gaan. Hiervoor wordt het lokaal bedrijventerrein Rodeveld ontwikkeld.

De agrarische gebieden worden gedifferentieerd om enerzijds een aantal belangrijke **open ruimte gehelen** te vrijwaren en anderzijds ontwikkelingskansen te bieden voor niet-grond gebonden landbouw. De **structurende** rol van de **beekvalleien** wordt verder uitgebouwd en dit in het bijzonder voor de Brabantsebeek en de beekvalleien in het zuiden van Opwijk. De ontwikkeling van de landschappelijke karakteristieken is een belangrijke taak om in het landelijk gebied de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Naast de beekvalleien en de open ruimten zijn hierbij ook de kleine landschapselementen van belang. Prioriteit moet hierbij uitgaan naar het complex gaaf landschap in het zuiden en de landschappelijke overgang.

In de **landschappelijke overgang** worden natuur, bos, landbouw en recreatie met elkaar verweven in een gemeentelijk 'landschapspark'. De bossen moeten worden uitgebreid en

de brongebieden moeten beter worden beschermd. Verschillende recreatievormen van gemeentelijk niveau kunnen zich integreren. Het geheel krijgt een parkachtig karakter. Landschapsopbouw van dit gebied aan de rand van de hoofdkern is het centraal thema.



Figuur 6 : GRS Opwijk - Gewenste ruimtelijke structuur (bron: GRS Opwijk, maart 2003)

2.7.2 Afwegingskader zonevreemde woningen

In het richtinggevend gedeelte is opgenomen dat zonevreemdheid waar mogelijk wordt geregeld binnen gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit geldt in het bijzonder voor de open ruimte ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de Brabantsebeek en de landschappelijke overgang. De resterende zonevreemde woningen (incl. de mogelijks vrijkomende hoefwoningen) worden opgenomen in een 'saldo' ruimtelijk uitvoeringsplan. Tijdens de voorstudie kan per zonevreemde woning worden bepaald in welk plan het kan worden opgenomen.

Als onderdeel van de gewenste nederzettingsstructuur werd in het richtinggevend gedeelte van het GRS een **afwegingskader voor zonevreemde woningen** opgemaakt.

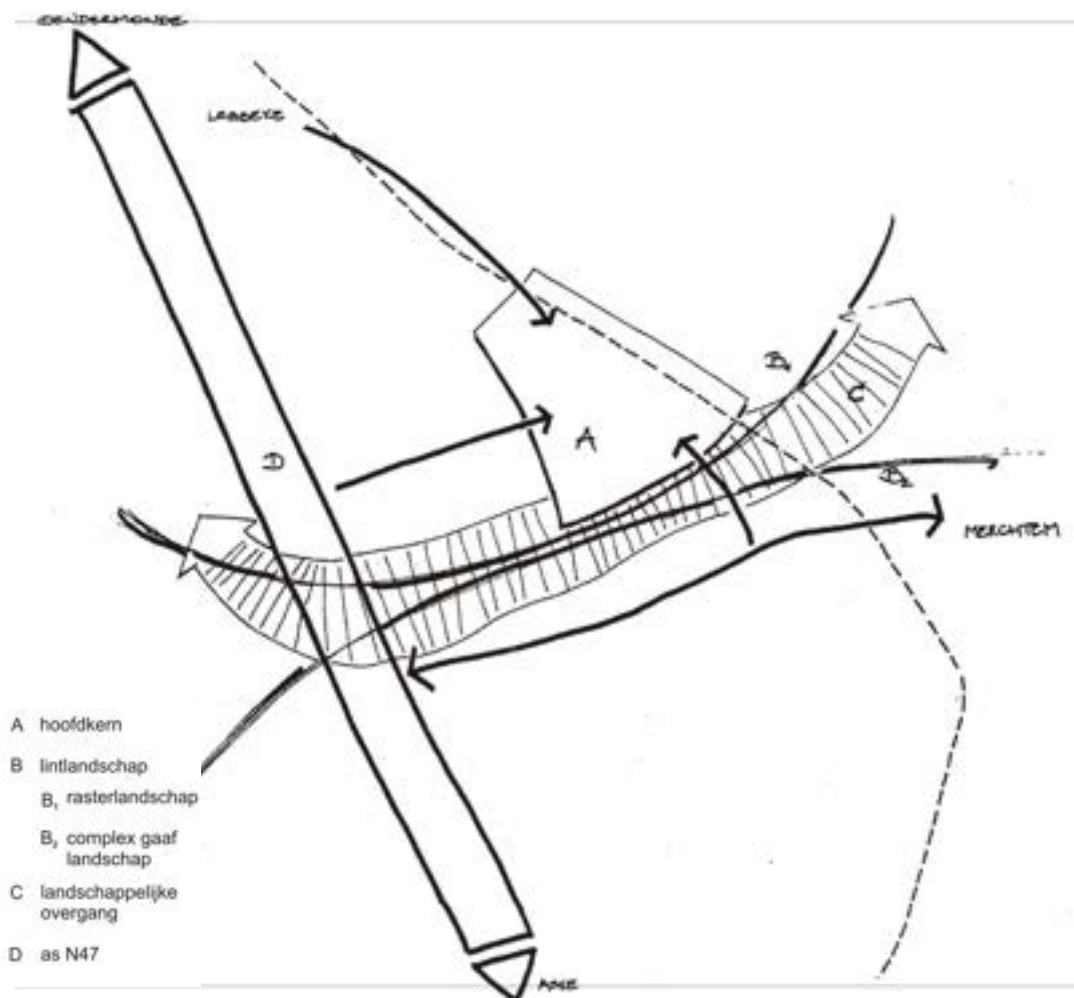
Volgende **uitgangspunten** vormen de basis voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid inzake zonevreemde woningen:

- De visie van de Vlaamse regering vormt het uitgangspunt voor het te voeren gemeentelijk beleid, in het bijzonder het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen;
- Woningen, gelegen in juridisch ruimtelijk kwetsbare gebieden, worden zeker niet herbestemd maar krijgen wel zekerheid over mogelijkheden en beperkingen. De gemeente kan bij het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde woningen, een voorkooprecht koppelen aan deze woningen;

- De gemeente pakt de problematiek verder op een gediversifieerde en gebiedsgerichte wijze aan. Dat betekent dat wordt ingespeeld op de rol van delen van de gemeente, maar ook op concrete situaties in deze delen. Het afwegingskader wordt bepaald door de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente. Daarnaast speelt de specifieke toestand ter plaatse een rol. In ruimtelijk kwetsbare gebieden (bijvoorbeeld in beekvalleien), zal nauwkeuriger onderzoek gebeuren om te bepalen hoe instandhoudingswerken en verbouwingen kunnen gebeuren. Eventueel worden aan een aantal van deze woningen het voorkeurecht gekoppeld. Alle woningen krijgen rechtszekerheid over de mogelijkheden naar de toekomst toe;
- Zonevreemde woningen die gelegen zijn binnen een gebiedsgericht RUP dat is opgenomen in de bindende bepalingen, worden binnen dat RUP behandeld. De overige zonevreemde woningen worden zo nodig behandeld in een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan;

Gebiedsgericht beleidskader in hoofdlijnen per deelruimte

Het gebiedsgericht beleidskader voor zonevreemde woningen wordt per deelruimte aangegeven in hoofdlijnen. Basis hiervoor is de kaart van de gewenste deelruimten, hieronder opgenomen in figuur 7.



Figuur 7 : GRS Opwijk - Gewenste deelruimten van Opwijk (bron: GRS Opwijk, maart 2003)

Hoofdkern

Voor zonevreemde woningen, die aansluiten bij de bestaande bebouwing, kunnen gelijkwaardige mogelijkheden zoals vastgesteld in art. 145bis⁸ worden voorzien (verbouwen, herbouwen binnen bepaalde grenzen).

Rasterlandschap

In het rasterlandschap - het noordelijk deel van Opwijk - kunnen gelijkwaardige mogelijkheden zoals vastgesteld in art. 145bis worden voorzien. Eventueel moeten bijkomende inrichtingsprincipes worden opgenomen om een landschappelijke inpassing te stimuleren. Eventueel vrijkomende hoeveuwoningen, door stopzetting van de landbouwactiviteit, behouden de mogelijkheden zoals opgenomen in het decreet.

Complex gaaf landschap

Het bewaren van de open ruimte gehelen en het vrijwaren van de beekvalleien zijn in deze deelruimte belangrijke doelstellingen. Voor die woningen die aansluiten bij woningen in (landelijk) woongebied kunnen gelijkwaardige mogelijkheden zoals vastgesteld in art. 145bis worden voorzien. Voor woningen die losstaan van landelijk woongebied, kan een stringenter beleid worden geformuleerd vooral wat betreft de mogelijke volume uitbreidingen en nieuwbouw. Er zijn bijkomende inrichtingsprincipes noodzakelijk om de landschappelijke inpassing te verzekeren. Voor de vrijkomende hoeveuwoningen, door stopzetting van de landbouwactiviteit, worden specifieke regels opgelegd wat betreft de mogelijke volume uitbreidingen en nieuwbouw om het karakter van het landschap te ondersteunen.

N47

Voor de zonevreemde woningen langs N47 kunnen gelijkwaardige mogelijkheden zoals vastgesteld in art. 145bis worden voorzien. Enkel de eventuele woningen in open ruimte verbindingen moeten tijdens de voorstudie voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan iets meer in detail worden bekeken op de mogelijke volume uitbreidingen en de landschappelijke inpassing.

Landschappelijke overgang

In principe kunnen gelijkwaardige mogelijkheden zoals vastgesteld in art. 145bis worden voorzien. De concrete uitwerking (met onder andere inrichtingsprincipes voor de landschappelijke inpassing) wordt het best opgelost in een gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan voor de landschappelijke overgang.

Aanvullend specifiek beleid

Naast het beleid in hoofdlijnen per deelruimte wordt vermeld dat voor specifieke gevallen een ander beleid kan worden voorgeschreven.

Bij wijze van voorbeeld wordt in het GRS Opwijk gesteld dat voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, voornamelijk aansluitend bij beekvalleien, telkens een specifiek beleid moeten worden uitgewerkt op basis van de situatie ter plaatse.

Ruimtelijk kwetsbare gebieden

Aan de woning in Broevink (natuurgebied) zijn, conform het decreet, enkel onderhouds- en instandhoudingswerken mogelijk (incl. werken met betrekking tot de stabiliteit).

Voor woningen aansluitend bij beekvalleien moeten de mogelijkheden tot verbouwen en herbouwen, gelijkwaardig aan de mogelijkheden in art. 145bis, zo worden bijgestuurd zodat de beekvalleien gevrijwaard blijven. Dit is afhankelijk van de lokale situatie en kan dus tijdens de voorstudie voor het ruimtelijk uitvoeringsplan worden verijnd.

⁸ De artikels, vermeld in dit beleidskader, behoren tot het Decreet van 13 juli 2001 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Zonevreemdheid wordt waar mogelijk geregeld binnen gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit geldt in het bijzonder voor de open ruimte ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de Brabantsebeek en de landschappelijke overgang. De resterende zonevreemde woningen (incl. de mogelijks vrijkomende hoevewoningen) worden opgenomen in een 'saldo' ruimtelijk uitvoeringsplan. Tijdens de voorstudie kan per zonevreemde woning worden bepaald in welk plan het kan worden opgenomen.

3 *Bestaande juridische toestand*

3.1 *Gewestplan*

(bron: GRS Opwijk, maart 2003)

Het gewestplan (Gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse, K.B. 7/03/1977) deelt de gemeente op in verschillende zones en bepaalt de bestemmingen ervan. De ontwikkeling van de verschillende zones wordt geregeld via stedenbouwkundige voorschriften. Een aantal bestemmingen zijn opmerkelijk.

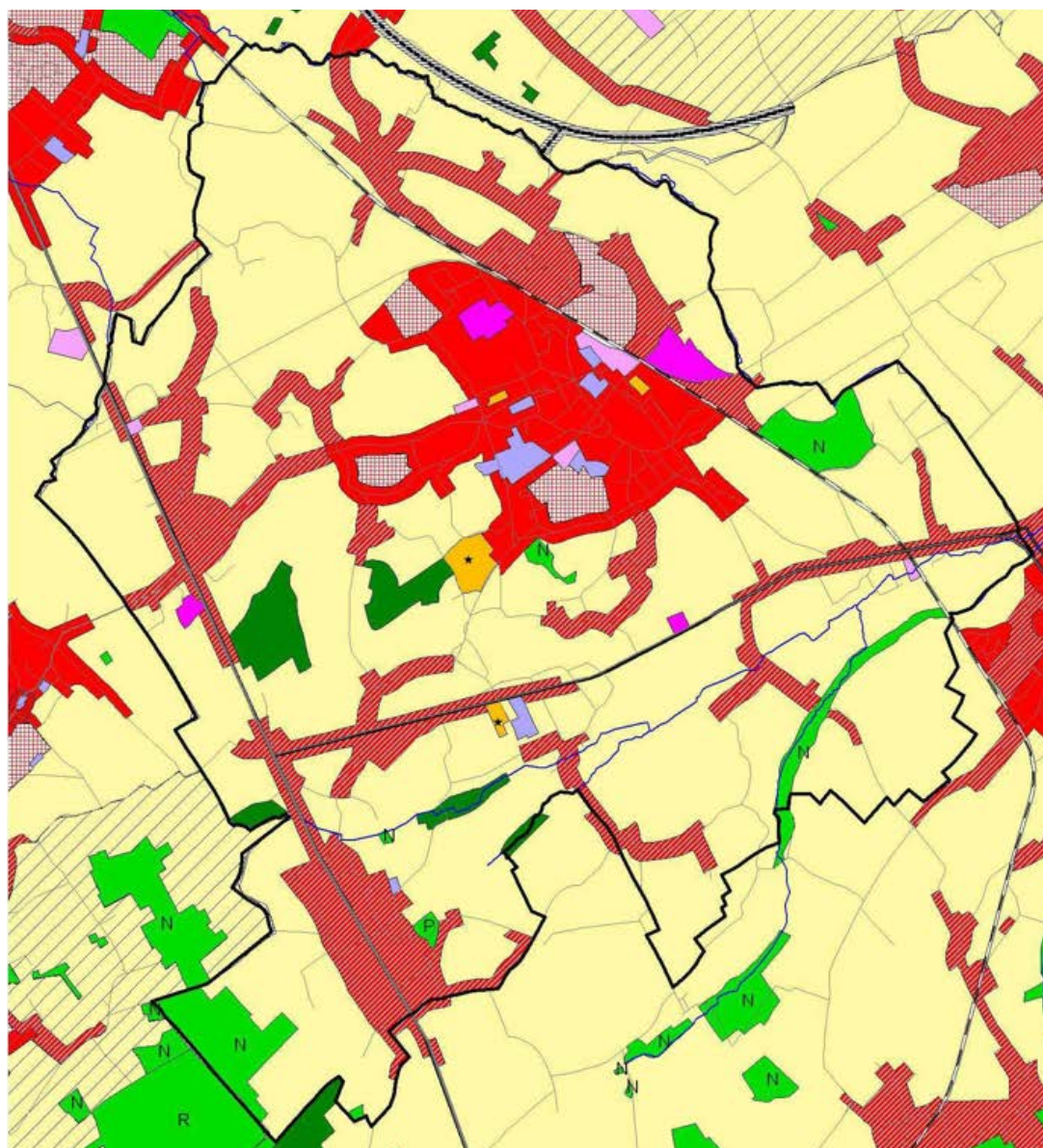
Enkel Opwijk-centrum is ingekleurd als woongebied. Daarbuiten zijn voor de woonfunctie enkel zones voor landelijk wonen voorzien, zelfs ter hoogte van de kernen Nijverseel en Mazenzele. Ook het gedeelte van Opwijk-centrum aan de overkant van de spoorlijn is overwegend landelijk woongebied. Dit is een indicatie voor het landelijk karakter van de gemeente.

Verweven in Opwijk-centrum liggen enkele industriegebieden.

Het grootste recreatiegebied ligt aan een uitloper van Opwijk-centrum naast het brongebied Trot.

De open ruimte is overwegend bestemd als landbouwgrond. Er zijn binnen Opwijk geen gebieden aangeduid met een landschappelijke waarde⁹.

⁹ Op het plan bestaande feitelijke en juridische toestand is door de combinatie van het digitale gewestplan met de kadVec een zeer beperkte strook landschappelijk waardevol agrarisch gebied afgebakend binnen de legger van de gemeentegrens. Het plan vermeldt dan ook dat verwezen wordt naar het analoge gewestplan voor het juridisch verordend plan.



Figuur 8 : GRS Opwijk - Gewestplan (bron: GRS Opwijk, maart 2003)

3.2 **Gemeentelijke plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen**

3.2.1 **Gemeentelijke plannen van aanleg**

Plan 1 BPA's en RUP's

(bron: GRS Opwijk, maart 2003)

Belangrijke delen van het grondgebied van Opwijk zijn gedekt door BPA's. Met de inwerkingtreding van het nieuwe decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zijn alle BPA's die dateren van voor het gewestplan (7 maart 1977) vervallen.

Hieronder vindt u een overzicht van de nog geldende BPA's.

BPA Bunders omvat het gedeelte van het voormalige BPA 2 Manta dat in 1982 werd goedgekeurd. De overige delen van het BPA 2 Manta waren in strijd met het gewestplan.

BPA 3 'Station' (M.B. 23-12-1997) omvat het gebied tussen spoorweg, Heirbaan en Fabrieksstraat. Een gedeeltelijke herziening waarbij voor de KMO-zone een nabestemming als woongebied werd voorzien, werd goedgekeurd.

BPA 4 'Gasthuis' (K.B. 17-04-1962 / herziening M.B. 15-05-2003) omvat onder andere de parking aan het jeugdhuis Nijdrop. Deze parking ontsiert het centrum van de woonkern Opwijk. Het BPA werd door het gemeentebestuur naar voor geschoven als aandachtspunt in het structuurplanningsproces. Belangrijke elementen van de herziening zijn: de herbestemming van de sportvelden ten zuiden van Fabrieksstraat naar woongebied, de vrijwaring van een groene zone langsheen Asbeek en het aanduiden van het gebied tussen het nieuw gemeentehuis (Villa De Smedt) en Gasthuisstraat als projectzone. Dit laatste is bedoeld om na de herlokalisatie van jeugdhuis Nijdrop hier een strategisch project te realiseren. Het project zal woningen, appartementen en winkels bevatten. Er wordt ook een nieuwe publieke as voorzien tussen Ringlaan en Gasthuisstraat.

BPA 5 'Nanove' (M.B. 20-11-1992 / gedeeltelijke herziening M.B. 05-06-2003) staat recent ook onder de aandacht wegens de ontwikkeling van een deelgebied volgens art. 17 van de Wet op de Stedenbouw (sociale huisvesting). Op de terreinen van de voormalige melkerij wordt een woningproject voorzien. Dit project moet ook de toegang tot het cultureel centrum helpen herstructureren. Verder bevat deze herziening ook de nieuwe inplanting van het jeugdhuis Nijdrop. Het recreatiegebied aan Droeshoutstraat behoort ook tot dit BPA.

BPA 7 'Nijverseel' (K.B. 28-12-1984) voor Nijverseel omvat de kern Nijverseel en een groot gedeelte landbouwzone. Een herziening werd opgestart om de uitbreiding van een school en een kleinschalig bedrijf (Select nv) mogelijk te maken – zie RUP Nijverseel.

3.2.2 **Ruimtelijke uitvoeringsplannen**

Hieronder volgt een overzicht van de goedgekeurde ruimtelijke uitvoeringsplannen in Opwijk. Voor enkele woningen werden hierin reeds gebiedsgerichte uitspraken gedaan:

RUP 'Karenveld' (M.B. 17/04/2004) maakt de realisatie van nieuwe gemeentelijke werkplaatsen en de uitbreiding van het containerpark en de tuinbouwafdeling van de BUSO school mogelijk. Het gebied bevindt zich ten westen van Karenveldstraat. Dit sluit aan bij de bebouwing van de hoofdkern.

RUP 'Van De Velde Beton' (B.D. 3/3/2005) laat toe dit bedrijf ruimtelijk beter te ordenen en de hinder in de omgeving te verminderen. Dit was een conclusie van de deelstudie

bedrijvigheid¹⁰ gevoerd in het kader van het structuurplanningsproces. Vooral de relatie met de woonomgeving en de verkeersontsluiting moet beter worden georganiseerd.

RUP 'Binnengebied Manta' (B.D. 19-04-2007) betreft de omzetting van niet gerealiseerd industriegebied rond het bestaande bedrijf Manta naar een zone voor wonen, dit in functie van de afwerking van het woongebied binnen de kern. De bedrijfssite van Manta zelf is uit het RUP gesloten.

RUP 'Nijverseel' (B.D. 28.02.2008) betreft een gebiedsgericht RUP voor de deekern Nijverseel.

Volgende **ruimtelijke uitvoeringsplannen** gaan in **procedure** en worden uitgesloten uit de contour van het perimeterplan om te voorkomen dat er tegenstrijdigheden zouden ontstaan. Voor de betrokken zonevrije woningen zijn gebiedsgerichte uitspraken van toepassing:

RUP 'dorpsschool Droeshout' – het betreft een gebiedsgericht RUP voor het centrum van Droeshout waar ontwikkelingsmogelijkheden worden voorzien voor de school en de jeugdlokalen en waar een historisch zonevrij woonlint wordt opgenomen binnen het woongebied.

Zowel voor de '**landschappelijke overgang**' als voor de '**Brabantse beek**' worden momenteel RUP's opgemaakt waarbinnen o.a. een visie zal worden uitgewerkt voor de bebouwing (o.a. zonevrije woningen) die er voorkomt. In overleg met het bestuur is beslist om deze gebieden niet uit te sluiten en binnen het RUP voor de zonevrije woningen gebiedsgerichte uitspraken te doen. De voorschriften rond de zonevrije woningen kunnen dan later worden overgenomen in de respectievelijke RUP's.

3.3 ***Decreet inzake natuurbehoud***

In het decreet op natuurbehoud van 21/10/97 (B.S. van 10/01/1998) gewijzigd d.d. 19/07/2002 worden algemene bepalingen vermeld inzake milieubeleid. Het decreet op natuurbehoud regelt het beleid inzake natuurbehoud en vrijwaring van het natuurlijke milieu, inzake de bescherming, de ontwikkeling, het beheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu, inzake de handhaving en het herstel van de daartoe vereiste milieukwaliteit en inzake het scheppen van een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak. Via dit decreet moeten internationale verdragen inzake natuurbehoud en natuurbescherming worden ingepast in het Vlaams beleid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevrije woningen worden bekeken in relatie tot de actuele natuurwaarden van het gebied. Hiervoor is een gebiedsgerichte benadering uitgewerkt, waarbij de mogelijkheden voor zonevrije woningen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden erg beperkt zullen zijn. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de vrijwaring van het natuurlijk milieu.

3.4 ***Habitatrichtlijn***

kaart 1 VEN, vogel- en habitatrichtlijngebieden

De vogel- en habitatrichtlijn zijn in het gewijzigde natuurdecreet d.d. 19/07/2002 geïmplementeerd. Door de implementatie van de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde 'Habitatrichtlijn'), in het natuurdecreet is hier de eigen wetgeving van kracht. De Habitatrichtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken.

In Vlaanderen werden speciale beschermingszones afgebakend, de zogenaamde 'Habitatrichtlijngebieden'. Deze beschermingszones zullen deel uitmaken van een Europees ecologisch 'Natura2000-netwerk'. Daarnaast worden ook een reeks dier- en

¹⁰ Studiegroep Omgeving, Deelstudie bedrijvigheid, Gemeente Opwijk, September 1998.

plantensoorten strikt beschermd en worden maatregelen genomen ten aanzien van de exploitatie en het onttrekken aan de natuur van een aantal dier- en plantensoorten.

De totale oppervlakte die door Vlaanderen momenteel als SBZ-H bij de Europese Commissie is aangemeld bedraagt 101.891 ha, verdeeld over 38 gebieden.

Het Kravaalbos in het zuidwesten van de gemeente Opwijk behoort tot het Habitatrictlijngebied "Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuid-Vlaamse bossen". Er bevinden zich echter geen zonevreemde woningen in dit habitatrictlijngebied.

3.5 **Vogelrichtlijn**

kaart 1 VEN, vogel- en habitatrictlijngebieden

De vogel- en habitatrictlijn zijn in het gewijzigde natuurdecreet d.d. 19/07/2002 geïmplementeerd. Door de implementatie van de Europese Richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand (beter bekend als de Vogelrichtlijn) in het natuurdecreet is hier de eigen wetgeving van kracht. Het doel ervan is de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten te bevorderen. Volgens artikel 4 van deze Richtlijn moeten er speciale beschermingsmaatregelen getroffen worden voor de leefgebieden van een aantal vogelsoorten, vermeld in de zogenaamde Bijlage I van de richtlijn. Bovendien moet men ook de rui-, overwinterings- en rustplaatsen van geregeld voorkomende trekvogelsoorten (onder andere watervogels en ganzen) beschermen. Als belangrijkste maatregel dient elke lidstaat Speciale Beschermingszones (SBZ – V) aan te wijzen op basis van opgegeven selectienormen. In deze gebieden dienen maatregelen getroffen te worden voor de bescherming van de vogelsoorten en van hun leefgebieden. Ook buiten deze beschermingszones moeten de overheid zich inzetten om de vervuiling en verslechtering van de leefgebieden van de soorten te voorkomen.

De totale oppervlakte die momenteel door Vlaanderen als Speciale Beschermingszone is aangewezen en bij de Europese Commissie is voorgelegd bedraagt 97.745 ha, verdeeld over 23 gebieden.

In Opwijk werden geen vogelrichtlijngebieden afgebakend. Er bevinden zich dus geen zonevreemde woningen binnen de afbakening van een vogelrichtlijngebied.

3.6 **Bosdecreet**

Het Bosdecreet van 13 juni 1990 heeft algemeen tot doel het behoud, de bescherming, het beheer en het herstel van de bossen en van hun natuurlijk milieu en de aanleg van bossen te regelen. Het is van toepassing zowel op de openbare bossen als op de privé-bossen. Het Bosdecreet regelt verschillende bosfuncties (ook de niet economische): sociale en educatieve functie, schermfunctie, ecologische functie, reservaatfunctie. Hoewel het Bosdecreet algemeen als een vooruitstrevende boswetgeving werd beschouwd, bleek het in 1999 toch al aan een grondige revisie toe. Dit gebeurde met het Decreet van 18 mei 1999. De krachtlijnen van de vernieuwing betreffen o.a.: het vervangen van de idee van 'multifunctioneel bosbeheer' door die van 'duurzaam bosbeheer', waarvan de Vlaamse Regering de criteria dient vast te leggen, de organisatie van bosbeheerders in bosgroepen, met het oog op het voeren van een rationeler én duurzaam bosbeheer; de verfijning van een aantal procedures,... Een tweede wijziging, aan art. 90bis1 werd doorgevoerd door het decreet van 17 juli 2000. De regels m.b.t. ontbossing werden hierin verrijkt.

Om de huidige omvang van de bebossing in Vlaanderen in stand te houden heeft de Vlaamse overheid in het bosdecreet ontbossing aan een strenge regeling onderworpen; bij ontbossing is nl. steeds een stedenbouwkundige vergunning vereist. Sinds 1997 is één van de voorwaarden hiervoor dat bij de aanvraag reeds een formulier gevoegd is met melding van de wijze waarop de compensatie zal uitgevoerd worden. De compensatieplicht heeft tot doel voor elk terrein waarvoor de vergunning tot ontbossing wordt verleend op een andere locatie bos te realiseren. De compensatieplicht wordt bepaald op basis van de oppervlakte en het bostype. Het bebossen kan ofwel rechtstreeks gebeuren ofwel

onrechtstreeks door een financiële bijdrage aan het Bossenfonds van het Agentschap van de Vlaamse Gemeenschap.

In Opwijk bevinden zich geen woningen in bosgebied.

3.7 **Vlaams Ecologisch Netwerk**

kaart 1 VEN, vogel- en habitatrichtlijngebieden

De Vlaamse regering besliste op 18 juli 2003 over de definitieve afbakening van het eerste deel van het VEN. Het VEN 1e fase of Vlaams Ecologisch Netwerk staat voor 86.500 ha platteland waar natuur en natuurbescherming de belangrijkste plaats innemen.

In de eerste fase van de VEN –afbakening werd voor de stad Dendermonde een groot deel van de Scheldevallei opgenomen. Naast de afbakening van de eerste fase van het VEN is de procedure voor ca. 8500 ha groene gewestplanbestemmingen voltooid.

In het kader van de tweede fase¹¹ zal een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op de natuurlijke en agrarische structuur worden uitgewerkt. De afbakening van deze gebieden is momenteel nog niet uitgewerkt.

In Opwijk werden de gebieden 'Broevink Kemmeke' en 'Kravaal- en Herenbos' afgebakend als onderdeel van het VEN 1^{ste} fase. Deze afbakening heeft echter niet tot gevolg dat er zich in Opwijk zonevremde woningen binnen de afbakening bevinden. Delen van de percelen waarop twee zonevremde woningen staan, bevinden zich binnen het afgebakende gebied Broevink Kemmeke, de zonevremde woningen zelf niet.

3.8 **Waterbeleid**

kaart 2 Watertoets

De laatste jaren is de maatschappelijke interesse voor de waterhuishouding steeds toegenomen. Deze bezorgdheid is uitgemond in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003). Artikel 4 van dat decreet geeft de doelstellingen van het integraal waterbeleid weer: "Art. 4. Integraal waterbeleid is het beleid gericht op het gecoördineerd en geïntegreerd ontwikkelen, beheren en herstellen van watersystemen met het oog op het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van dit watersysteem als zodanig, en met het oog op het multifunctionele gebruik, waarbij de behoeften van de huidige en komende generaties in rekening wordt gebracht."

Het decreet integraal waterbeleid heeft zowel aandacht voor waterkwaliteit als voor de kwantiteit (hoeveelheid water). Binnen de bevoegdheid ruimtelijke ordening wordt uiteraard vooral rekening gehouden met de hoeveelheid water (vermijden van overstromingen van bebouwde gebieden en vermijden van verdroging van natte natuurgebieden).

Het decreet legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd – zie hoofdstuk 7 watertoets.

Naast de gebieden die mogelijk overstromingsgevoelig zijn en voor Opwijk samenvallen met de situering van de beekvalleien, zijn enkele beperkte effectief overstromingsgevoelige gebieden aanwezig. Deze gebieden bevinden langs de noordwestelijke gemeentegrens in de omgeving van de Borstbeek (grondgebied Lebbeke) en de Brabantse Beek. Er bevinden zich geen zonevremde woningen in de effectief overstromingsgevoelige gebieden.

¹¹ Op 17 oktober 2003 besliste de Vlaamse regering om geen nieuwe procedures voor ruimtelijke uitvoeringsplannen meer op te starten volgens de werkwijze van de eerste fase, maar aanstonds te starten met de tweede fase van het planningsproces, waarbij er een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op de natuurlijke en agrarische structuur wordt uitgewerkt in overleg met de gemeenten en provincies.

3.9 **Waardevol erfgoed**

kaart 3 Relictzones, ankerplaatsen en waardevolle gebouwen

Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten

Zoals bepaald in het decreet zijn de eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed, ertoe gehouden, door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen.

Dit betekent niet dat geen ingrepen aan de onroerende goederen mogelijk zijn. Deze ingrepen moeten wel afgewogen worden ten opzichte van de waarde(n) waarvoor het goed beschermd werd. De meeste ingrepen zijn reeds vergunningsplichtig in het kader van de wetgeving rond de ruimtelijke ordening. Deze instanties, de gemeente of de diensten ruimtelijke ordening moeten dan het bindend advies inwinnen van RWO Onroerend erfgoed. Dit advies is bindend voor zover het negatief is of voorwaarden oplegt.

Indien de geplande werken of handelingen niet vergunningsplichtig zijn, moet een toelating gevraagd worden aan RWO Onroerend erfgoed.

Als hulp bij de instandhouding en het onderhoud biedt de overheid verschillende financiële tegemoetkomingen om de eigenaars of vruchtgebruikers te helpen.

Beschermde landschappen

Ook bij beschermde landschappen zijn de eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders en vruchtgebruikers ertoe gehouden door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen. Niemand, met inbegrip van gebruikers en personen die dieren onder hun hoede hebben, mag het beschermde landschap ontsieren, beschadigen of vernielen.

Voor beschermde landschappen geldt een vergelijkbare adviesregeling als bij de monumenten.

Voor een beschermd landschap dient tevens een beheerscommissie te worden opgericht met het oog op het verwezenlijken van de beheersdoelstellingen. In deze commissie zijn de eigenaars, met inbegrip van de pachters en huurders, de verenigingen die het herstel en het beheer van het natuurlijk milieu en/of het betrokken landschap tot doel hebben, de betrokken administraties en de betrokken gemeente(n) vertegenwoordigd.

Deze beheerscommissie heeft tot taak om een beheersplan voor het landschap uit te werken.

Voor de werken voorzien in het kader van een goedgekeurd beheersplan zal een premieregeling (zie financiële steun) worden uitgewerkt.

Inventaris Bouwkundig erfgoed

Naast de beschermde monumenten zijn er nog een aantal gebouwen opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (Vlaams Instituut voor Onroerend Goed), maar niet weerhouden in de lopende beschermingsprocedures.

Opwijk heeft slechts een klein aantal beschermde gebouwen. Deze gebouwen vallen niet onder het toepassingsgebied van dit RUP omdat ze ofwel onderdeel vormen van andere planprocessen (Oude Pastorie Opwijk is gelegen in BPA Nanove), ofwel gelegen zijn in woongebied (Tesseshof is gelegen in woongebied, de achterliggende gronden in het agrarisch gebied) ofwel nog een bedrijfsfunctie hebben (hoeve op Molenkouter Mazenzele).

Een aantal zonevreemde woningen die niet beschermd zijn maar wel voorkomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed

- de woning Kouterbaan 17 - Opwijk 3e afdeling, sectie nr. 133 v

- boerenhuis Langeveldstraat 25 - sectie E nr. 603 f - agrarisch gebied
- twee boerenhuisjes Stwg. op Vilvoorde 133 - sectie F nr. 355 g - agrarisch gebied
- woonhuis Grootveld 78 - sectie D nr. 401 g - agrarisch gebied
- boerenhuisjes Waaienberg, 77 en 80 - nr. 77 sectie E nr. 67 m, nr. 80 sectie E nr. 74 e - allebei in agrarisch gebied

In totaal kunnen een 7tal zonevremde woningen als 'waardevol' bestempeld worden om cultuurhistorische redenen. Het betreft in hoofdzaak oude boerenhuisjes die slechts over een beperkt comfortniveau beschikken en geen bijzondere architecturale of esthetische kwaliteiten hebben. Het bestuur wenst hieromtrent voor deze woningen geen bijzondere initiatieven te nemen. Ze hebben ontwikkelingsmogelijkheden binnen de voorgestelde voorschriften.

3.10 Erfgoedlandschappen

Met de goedkeuring d.d. 13.02.2004 van het decreet houdende maatregelen tot het behoud van erfgoedlandschappen, werd het decreet d.d. 16.04.1996 houdende de landschapszorg aangepast. Met deze verruiming van het landschapsdecreet krijgt de Vlaamse Regering de bevoegdheid tot de afbakening van ankerplaatsen - de meest waardevolle landschappen die reeds geïnventariseerd zijn in de Landschapsatlas (2001). Deze ankerplaatsen kunnen opgenomen worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Vanaf dat moment worden ze erfgoedlandschap genoemd en ontstaat een verbod op handelingen die schade kunnen toebrengen aan het erfgoedlandschap. Het decreet koppelt aan deze erfgoedlandschappen automatisch de maatregelen inzake het beheer van beschermd landschappen.

In Opwijk zijn een vijftal zonevremde woningen gelegen binnen de contouren van de ankerplaats 'Kravaalbos' (A24004).

4 Onderzoek en analyse

4.1 Ruimtelijke analyse

Plan 1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

Opwijk telt ongeveer 200 zonevrije woningen, verspreid over haar grondgebied.

Bij de opmaak van het RUP zonevrije woningen voor het gehele grondgebied van de gemeente, waarbij de bestemming van het gewestplan blijft behouden, en waarbij op basis van een gebiedsgerichte visie per deelgebied bijzondere voorschriften worden geformuleerd, is geen gedetailleerde opname van elke individuele woning opgemaakt.

Zie foto's in bijlage.

4.1.1 Aantallen en bestemming

Volgens een eerste inventaris komen op het grondgebied van Opwijk ongeveer 200 zonevrije woningen voor ten opzichte van het gewestplan. De lijst is opgesteld aan de hand van kadastrale percelen. De verdeling per bestemming is als volgt:

tabel 1 Zonevrije woningen naar bestemming

Bestemming	aantal	%	opmerkingen
agrarijch gebied	195	96,5	
natuurgebied	1	0,5	Broevink
parkgebied	2	1	Dries - Mazenzele
industriezone	2	1	Dendermondsesteenweg
grens agrarijch gebied/ landelijch woongebied	2	1	niet duidelijk of de woning zelf buiten landelijch woongebied valt
totaal	202	100	

Het aandeel woningen horend bij een landbouwbedrijf, die op termijn zonevrij kunnen worden, bedraagt 82. Woningen die deel uitmaken van een actief landbouwbedrijf zijn conform de regelgeving vandaag immers niet zonevrij. Bij een eventuele stopzetting van de activiteit zouden ze dit wel worden. Het is dus nodig om hier preventief op te treden en ook deze woningen voldoende rechtszekerheid te bieden op de lange termijn.

4.1.2 Geografische spreiding

De verdeling over het gemeentelijch grondgebied is ongeveer als volgt:

tabel 2 Zonevrije woningen per kadastralblad

Kadastralblad	Zone	aantal
1 A1 A2	Eekskan	9
1 B1	Merelweg, oostzijde spoorweg	4
1 C1 + C2	Broevink + omgeving Steenweg op Merchtem	42
1 De	Mansteen	28
2 Ee	Steenweg op Vilvoorde, Langeveldstraat	30
2 F1 + F2	Steenweg op Aalst, Kalkestraat, Hulst, omgeving Diepenbroek	34
2 Ge	Steenweg op Brussel + Perreveld	15
2 He	Nijverseel	23
3 A1 + A2	Mazenzele oost + west	17
	totaal	202

4.2 Knelpunten, kwaliteiten, potenties

4.2.1 Knelpunten

De rechtszekerheid voor de eigenaars/bewoners zal op een andere wijze worden afgedwongen, dan door het omzetten van de bestemming van de betrokken percelen naar woongebied. Het is niet aangewezen om op de aangegeven locaties het woongebied te gaan uitbreiden.

Een probleem kan zich stellen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden van het gewestplan waar de Vlaamse overheid bevoegd blijft om uitspraak te doen over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de betrokken woningen. De afbakening van de gewestplanzones stemt echter niet overeen met de afbakening van de kwetsbare gebieden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

4.2.2 Kwaliteiten

Door het uitwerken van een gebiedsgerichte benadering voor de zonevreemde woningen kan in het RUP verder worden gegaan dan de voorwaarden die momenteel in het decreet werden opgenomen. Op deze wijze kan de woonkwaliteit worden gewaarborgd voor de bestaande woningen die zich situeren buiten de wettelijke woongebieden.

4.2.3 Potenties

De ontwikkelingsmogelijkheden op basis van een gebiedsgerichte benadering bieden naar de betrokken eigenaars/bewoners in de meeste gevallen een meerwaarde inzake comfort en woonkwaliteit.

5 *Uitwerken visie zonevrije woningen*

5.1 *Methodiek*

In het voorliggende RUP worden uitspraken gedaan voor de verschillende deelruimten waarin de zonevrije woningen voorkomen. De afgebakende deelruimten worden in een “overlay” op de gewestplanbestemming geplaatst. In deze gebieden gelden voor de zonevrije woningen bijzondere aanvullende voorschriften bovenop de geldende gewestplanbestemming.

De overlay is uitgewerkt op basis van het digitale KadScan bestand en uitgewerkt op detailniveau. Dit betekent dat voor de door dit RUP gecreëerde bestemmingszones de perceelstructuren als basis zijn genomen bij de afbakening wat resulteert in een eenduidige situering van de zonevrije woningen.

Op basis van de actuele toestand van de zonevrije woningen is een inventaris opgemaakt. De potentieel zonevrije woningen of exploitatiewoningen van bestaande zonevrije bedrijven of bestaande land- en tuinbouwbedrijven zijn niet in deze inventaris opgenomen. Nochtans kunnen deze woningen op termijn zonevrij worden. Hetzelfde geldt voor de bedrijfspanden van bestaande zonevrije bedrijven. Dit maakt dat het toepassingsgebied van het plan in de toekomst nog zal evolueren, in die zin dat het een referentiekader zal vormen voor een groter aantal woningen, dan dat dit vandaag het geval is. Dit is ondermeer de reden dat de individuele woningen niet op het juridisch plan zijn weergegeven of opgenomen werden op een lijst in bijlage.

5.1.1 *Uitgesloten zones*

Een aantal gebieden worden uitgesloten voor verder onderzoek, omdat er reeds in andere plannen of juridische documenten uitspraak wordt gedaan over de woningen in die gebieden:

- goedgekeurde niet vervallen verkavelingen
- woongebieden van het gewestplan (woongebied, landelijk woongebied, woongebied met culturele / historische / esthetische waarde)
- gerealiseerde of te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden
- bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen (ook deze in opmaak)

5.1.2 *Toepassing van het decreet RO 1999*

Artikel 145 van het decreet ruimtelijke ordening spreekt zich uit over de rechtszekerheid inzake vergunde woningen en gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszones en over de bepalingen van de ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Om duidelijkheid te brengen over het gebruik van deze bepaling werd door de bevoegde minister een schrijven verstuurd aan alle Vlaamse gemeenten. Het betreft de nota van juni 2005 betreffende “gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevrije woningen/gebouwen” in relatie tot de decreetswijziging RO van 22 april 2005 (B.S. 29 april 2005).

In de nota wordt aangegeven hoe de gemeente kan omgaan met zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied: “Er dient omzichtig omgesprongen te worden met ruimtelijke uitvoeringsplannen die opgemaakt worden voor zonevrije woningen die in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen zijn. Deze woningen kunnen immers gelegen zijn in de nog af te bakenen natuurlijke structuur (grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling, natuurverwevings-, bos- en bosuitbreidingsgebieden).” In Opwijk werden de

gebieden 'Broevink Kemmeke' en 'Kravaal- en Herenbos' afgebakend als onderdeel van het VEN 1^{ste} fase. Binnen deze zones bevindt zich één zonevreemde woning te Broevink.

Op basis van het subsidiariteitsbeginsel kan gesteld worden dat de gemeenten bevoegd zijn voor het woonbeleid in hun gemeente, terwijl anderzijds de provincies en het Vlaams gewest bevoegd zijn voor de afbakening van de natuurlijke structuur. Het standpunt van de overheid is dat de gemeenten voor dringende of evidente vragen evenwel een oplossing kunnen geven aan de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied door middel van een RUP, in afwachting van een provinciaal of gewestelijk RUP. Dit op voorwaarde dat het gemeentelijk RUP enkel voorschriften bevat die in overeenstemming zijn met de visie van het Vlaams Gewest en de provincie over de natuurontwikkeling van het betrokken gebied. Voorschriften van een dergelijk gemeentelijk RUP kunnen desgevallend later opgenomen worden in het gewestelijk RUP dat voor de betreffende regio wordt opgemaakt voor de afbakening van het buitengebied.

Verder dient wat betreft de zonevreemde woningen het decretale regime als een minimumregime te worden beschouwd. Aangezien ruimtelijke planning per definitie gebiedsgericht is, is het logisch dat de decretale bepalingen enigszins verschillen van de stedenbouwkundige voorschriften die m.b.t. tot de zonevreemde woningen worden uitgewerkt. Zo kan het bij een gebiedsgerichte planologische aanpak verdedigbaar zijn dat men m.b.t. bepaalde locaties ruimere planvoorschriften uitwerkt dan wat het decretaal regime actueel toelaat, zoals concentraties van zonevreemde woningen die nauw aansluiten bij woonkernen in het buitengebied.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen, gelegen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden (behoudens de parkgebieden van het gewestplan), zijn dus beperkt (geen uitbreiding mogelijk). Dit geldt in principe eveneens voor de recreatiegebieden van het gewestplan.

Voor de gemeente Opwijk wordt het principe gevolgd om in de ruimtelijk kwetsbare gebieden -behoudens de parkgebieden- geen ontwikkelingen toe te laten. De ruimtelijk kwetsbare gebieden worden hiertoe opgenomen in een eigen artikel.

5.2 *Globaal afwegingskader*

Omdat de afbakening van duidelijk verschillende deelruimten niet per definitie hoeft te resulteren in een analoog en even sterk gedifferentieerd beleid t.o.v. de zonevreemde woningen, stellen we voor om in kader van de uitwerking van het RUP zonevreemde woningen - met het oog op een eenvoudige en eenduidige categorisering - de gebiedstypering voor zonevreemde woningen uit het GRS aan te passen en te verfijnen.

We stellen voor om zowel de gewenste ruimtelijke structuur als de ruimtelijke principes die in het GRS voor de verschillende deelruimten werden uitgewerkt, op vlak van zonevreemde woningen door te vertalen naar de twee grote landschappelijke eenheden, namelijk Rasterlandschap en Complex gaaf landschap, een soepeler beleid ten opzichte van de woonkernen en een strenger beleid ten opzichte van de gebieden in functie van de ontwikkeling van natuurwaarden (ruimtelijk kwetsbare gebieden). Voor het Rasterlandschap en het Complex gaaf landschap is een eigen ruimtelijke benadering voor de zonevreemde woningen uitgewerkt. Daarnaast wordt bijkomende aandacht besteed aan twee structurerende openruimte gebieden, namelijk de Brabantse beek en de Landschappelijke overgang waarvoor bijzondere voorschriften gelden.

Woningen in aansluiting met dorpskern of gerealiseerd woongebied

- Zone voor kernen

Woningen in het openruimte gebied

- beperkte ontwikkelingsmogelijkheden conform decreet RO voor ruimtelijk kwetsbare gebieden
- voorschriften woningen in het Rasterlandschap
 - aandacht landschappelijke inpassing Brabantse beek
 - aandacht landschappelijke inpassing Landschappelijke overgang
- voorschriften woningen in het Complex gaaf landschap

De zones waar in bestaande ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bestemmingsplannen (BPA's) reeds uitspraak wordt gedaan op basis van een gebiedsgerichte benadering worden uitgesloten uit dit RUP voor de zonevreemde woningen.

5.3 Toetsing gemeentelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opwijk neemt de huidige decretale mogelijkheden voor de zonevreemde woningen als uitgangspunt. De aanpak wordt op basis van de ruimtelijke uitgangspunten verder gedifferentieerd in een perimeterplan. De opmaak van een perimeterplan voor het aanpakken van de problematiek van de zonevreemde woningen is in overeenstemming met het gemeentelijk structuurplan, zij het dat in het GRS eerder gekozen wordt voor een gebiedsgerichte aanpak.

Waar in het structuurplan geopteerd wordt om in eerste instantie gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen op te maken en aanvullend een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan voor die woningen die niet behandeld zijn in een ander ruimtelijk uitvoeringsplan, is van bij aanvang gekozen om met dit perimeterplan de problematiek van de zonevreemde woningen maximaal aan te pakken. Deze aanpak berust op de volgende uitgangspunten :

- voor alle bestaande RUP's die reeds in procedure zijn, wordt de gebiedsgerichte benadering gerespecteerd. De contouren van deze RUP's worden uit het perimeterplan gesloten.
- Voor de overige gebieden wenst het gemeentebestuur vanuit een globaal afwegingskader op gemeentelijk niveau ontwikkelingsmogelijkheden voorop te stellen voor alle zonevreemde woningen waarvoor tot op heden nog geen juridische zekerheid is op basis van gebiedsgerichte uitspraken.
- Voor de nog op te maken RUP's geldt het perimeterplan zonevreemde woningen als basis en kan daar waar relevant op basis van een gebiedsgerichte benadering afgeweken worden. Deze aanpak is enerzijds het gevolg van praktische overwegingen, namelijk de grenzen van de op te maken "open ruimte" ruimtelijke uitvoeringsplannen zoals dit voor de Brabantse Beek en de landschappelijke overgang, zijn nog niet gekend; de opmaak van andere gebiedsgerichte uitvoeringsplannen moet nog opgestart worden. Anderzijds zou het ondemocratisch en onbillijk zijn mochten vandaag zonevreemde woningen uit het plan geweerd worden (met als gevolg onduidelijkheid over ontwikkelingsmogelijkheden) omwille van mogelijke uitspraken later vanuit een gebiedsgerichte benadering.

Inzake ruimtelijke deelgebieden voorziet het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een driedeling " rasterlandschap", "landschappelijke overgang" en "complex gaaf landschap" binnen de koepel van het lintlandschap. Bijkomend wordt voor een aantal beekdoorgangen een specifiek ruimtelijk beleid voorop gesteld.

Voorliggend voorstel van ruimtelijk uitvoeringsplan vertrekt vanuit de structuurbepalende deelruimten namelijk Rasterlandschap en Complex gaaf landschap, waarnaast aanvullende bepalingen gelden voor "landschappelijke overgang" en "Brabantse beek". De ontwikkelingsperspectieven voor het rasterlandschap (o.a. versterken kleine landschapselementen, beperken van de dichtheid van linten en het vrijwaren van zichten op achterliggende open gebieden) vinden hun doorvertaling in het RUP aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften. Hierin wordt o.a. het aanplanten, kappen en wijzigen van lijn- en puntvormige landschapselementen in rekenschap gebracht bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

De ontwikkelingsperspectieven voor het complex gaaf landschap (o.a. versterken kleine landschapselementen, vrijwaren, versterken en beheren van de beekvalleien en het vrijwaren van de open ruimten en open kouters) vinden hun doorvertaling in het RUP aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften. Hierin wordt o.a. het aanplanten, kappen en wijzigen van lijn- en puntvormige landschapselementen in rekenschap gebracht bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met een aantal beekdoorgangen.

Bijzondere voorschriften gelden voor het deelgebied van de “Brabantse beek” in functie van het vrijwaren van het valleigebied en voor het deelgebied van de “landschappelijke overgang” in functie van het versterken van de identiteit. Op deze wijze krijgen de elementen van de lokale ecologische infrastructuur en het landschappelijke kader een doorwerking in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Woningen in kwetsbare openruimtegebieden worden beperkt in hun mogelijkheden. Daarbij wordt uitgegaan van de kwetsbare openruimte gebieden conform de bestemmingen van het gewestplan. Voor de overige waardevolle gebieden worden bijzondere bijkomende inrichtings- en beheersvoorschriften opgenomen afhankelijk van hun ligging in het gebied van de Brabantse beek, de landschappelijke overgang, rasterlandschap dan wel het complex gaaf landschap. In het bijzonder is voor een aantal beekdoorgangen (visie GRS) op basis van een gebiedsgericht onderzoek een afweging gebeurd. Uit het onderzoek is gebleken dat het niet relevant is om deze woningen bijkomend op te nemen in het ruimtelijk kwetsbaar gebied zoals gesuggereerd in het GRS (zie 5.4 verfijning GRS). Indien later uit gebiedsgerichte planprocessen blijkt dat voor bepaalde woningen een strenger regime dient voorop gesteld, kan dit op basis van gedetailleerd onderzoek worden verantwoord. Gebiedsgerichte voorstellen kunnen dan in de plaats treden van het perimeterplan.

5.4 **Verdere verfijning van de visie GRS en de motivering ervan**

Het afwegingskader voor de zonevreemde woningen zoals weergegeven in het GRS is in het RUP verder verfijnd als volgt:

- Voor de zonevreemde woningen gelegen binnen een natuurgebied of bosgebied (gewestplan) gelden de voorschriften uit het decreet van 1999 houdende de ruimtelijke ordening. Het gaat hier immers integraal om ruimtelijk kwetsbaar gebied (behoudens parkgebieden). Het betreft tevens een aantal deelgebieden aansluitend bij beekvalleien die vandaag reeds zijn opgenomen binnen het natuurgebied. De visie voor deze gebieden is in overeenstemming met de visie zoals weergegeven in het GRS Opwijk.
- In het GRS Opwijk werd een specifieke ontwikkelingsvisie uitgeschreven voor de “Hoofdkern”, uitgaande van indeling in “gewenste deelruimten” uit het GRS. Voor de gebieden binnen de kern Opwijk waar harde functies de hoofdbestemming uitmaken (recreatiegebied, gebied voor openbare nuts – en gemeenschapsvoorzieningen, industriegebied) en zich een beperkt aantal zonevreemde woningen bevinden wordt een gebiedsgerichte benadering voorop gesteld. Deze gebieden vragen immers een duidelijke afweging van de ontwikkelingsmogelijkheden in functie van de mogelijke kernontwikkelingen en mogelijke verweavingsvoorwaarden met het wonen. Deze gebieden worden niet opgenomen binnen de perimeter van het voorliggende RUP en zullen een oplossing krijgen door middel van een eigen planningsproces.
- Voor de bestaande zonevreemde woningen in aansluiting op bestaand woongebied en dit zowel in de hoofdkern als voor de kernen Nijverseel, Mazenzele en Droeshout is een **deelgebied “Kernen”** uitgewerkt. Het betreft hier zeer beperkte, ruimtelijk verstoorde, sterk versnipperde of door bebouwing ingesloten gebieden zonder bijzondere landschappelijke of ecologische waarden. De mogelijkheden voor deze gebieden zijn gelijkwaardig aan de mogelijkheden zoals voorzien in het decreet. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden binnen bepaalde grenzen is hier mogelijk.

Aangezien het hier ruimtelijk dynamische gebieden betreft is een volume uitbreiding van meer dan 100% mogelijk, met als maximum 1.000m³ bruto bouwvolume. Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande woningen is afgestemd op de mogelijkheden van het decreet, bijkomend wordt een beperkte uitbouw van de handelsfunctie toegestaan. Aanvullend wordt per hoofdgebouw onder bepaalde voorwaarden een losstaand bijgebouw toegelaten tot max. 30m². Al deze versoepelingen steunen op het feit dat het toepassingsgebied beperkt is tot de zones in aansluiting met de bestaande concentratiegebieden voor bebouwing en het daarbij om ruimtelijk versnipperde gebieden gaat. Het oprichten van nieuwe bebouwing (woningbijgebouwen) is enkel mogelijk indien er geen andere woningbijgebouwen aanwezig zijn die voor dezelfde functie kunnen gebruikt worden. Het oprichten van nieuwe woningbijgebouwen gebeurt daarbij in de onmiddellijke omgeving van de woning. Dit maakt dat de bestaande bebouwing slechts beperkt kan uitbreiden binnen een welomschreven kader in een zone waar de natuur- en landschapswaarden nauwelijks gehypothekeerd worden. Voor de openruimte verbindingen langs de N47 wordt een restrictiever beleid gevoerd teneinde een verdere verdichting te vermijden en een landschappelijke inpassing na te streven. Deze deelgebieden worden ondergebracht in de zone "Rasterlandschap".

- Binnen het "**Rasterlandschap**" en het "**Complex gaaf landschap**" worden gelijkwaardige mogelijkheden voorzien als in het decreet. De hoger vermelde versoepelingen die van toepassing zijn voor de zone "Kernen" zijn hier niet van toepassing. De afbakening van de gebieden is grotendeels overeenkomstig de afbakening in het GRS Opwijk. Gelet op het belang van de landschappelijke aspecten worden bijkomende maatregelen genomen rond de landschappelijke inpassing van de woningen en de voormalige hoevegebouwen. In het complex gaaf landschap wordt een strikter beleid inzake uitbreiding van de bestaande woningen ingesteld vanuit de bekommernis voor het van de open ruimten en open kouters en het versterken en beheren van de aanwezige beekvalleien. De uitbreiding van de bestaande zonevreemde woningen wordt er beperkt tot 50% van het bestaande vergunde volume en het herbouwen en uitbreiden mag geen bijkomende negatieve invloed uitoefenen op de waterhuishouding in het gebied. Dit betekent dat er geen bijkomende verdichting van de valleigebieden mag plaats vinden.
- Voor twee deelgebieden binnen het "Rasterlandschap" gelden bijzondere bijkomende voorschriften vanuit landschappelijke overwegingen. In de deelzone "**Brabantse beek**" worden bijzondere maatregelen genomen ten einde een verdere verdichting van de beekvallei te vermijden. In de deelzone "**Landschappelijke overgang**" wordt bijzondere aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de zonevreemde woningen en het vrijwaren van de zichten op en naar de markante reliëfzones.
- De "**Landschappelijke overgang**" vormt een structurerend deelgebied binnen de zone "Rasterlandschap". De mogelijkheden voor dit gebied zijn gelijkwaardig aan de mogelijkheden zoals voorzien in het decreet. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden binnen bepaalde grenzen is hier mogelijk mits een verantwoorde landschappelijke integratie. Gelet op het belang van de landschappelijke aspecten worden bijkomende maatregelen genomen rond de landschappelijke inpassing van de woningen en hun woningbijgebouwen. Beperkte tuinaccommodatie wordt enkel toegestaan in aansluiting met de woning, het oprichten van nieuwe woningbijgebouwen wordt omwille van de landschappelijke eigenheid niet wenselijk geacht. De "Landschappelijke overgang" is opgenomen, overeenkomstig de aanduiding als "gewenste deelruimte" en de aanduiding in de "gewenste ruimtelijke structuur" uit het GRS Opwijk, en wordt in voorliggend RUP uitgebreid met de gebieden die noordelijk worden begrensd door de Steenweg op Aalst en zuidelijk door de Steenweg op Vilvoorde waar de zichten op en van op de landschappelijke overgang dienen te worden gevrijwaard. Een door de Steenweg op Vilvoorde en de Droeshoutstraat ingesloten open ruimte wordt daarbij niet opgenomen in het deelgebied "Landschappelijke overgang".

- De “**Brabantse beek**” is op niveau van de gemeente als ruimtelijk structurerend element weerhouden binnen de zone “Rasterlandschap”. Concreet betekent dit dat een stringenter beleid wordt gevoerd inzake volume uitbreidingen en herbouwen. De uitbreiding van de bestaande zonevrije woningen wordt er beperkt tot 50% van het bestaande vergunde volume en het herbouwen en uitbreiden mag geen bijkomende negatieve invloed uitoefenen op de waterhuishouding en geen bijkomende verdichting van het valleigebied betekenen. De “Brabantse beek” is als deelgebied binnen het “Rasterlandschap” opgenomen, overeenkomstig de aanduiding in de “gewenste ruimtelijke structuur” uit het GRS Opwijk, en wordt in voorliggend RUP uitgebreid met een aansluitend gebied gekend als een risicozone voor overstromingen, gelegen tussen de spoorweg Dendermonde-Brussel en de Steenweg Op Lebbeke.
- De gebieden die gelegen zijn in natuurgebied (gewestplan) worden opgenomen in de zone “**Prioritair gebied voor natuur en landschap**”.

Teneinde verdere **verdichting van de beekvalleien te vermijden** werd, conform het GRS Opwijk en op basis van de situatie ter plaatse onderzocht of het wenselijk is de uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen verder te beperken ter hoogte van de 'beekdoorgangen' zoals aangeduid op de 'gewenste open ruimte structuur' van het GRS Opwijk, hieronder opgenomen in figuur 9. De beekdoorgangen werden ten behoeve van het onderzoek genummerd.



Figuur 9 : GRS Opwijk - Gewenste open ruimte structuur (bron: GRS Opwijk, maart 2003) met nummering van de beekdoorgangen

beekdoorgangen 1 t.e.m. 3

Het betreft beekdoorgangen binnen het deelgebied 'Brabantse beek'. Aangezien de beekvallei als een ruimtelijk structurerend element wordt beschouwd op niveau van de gemeente, wordt een specifieke beleidskader uit gewerkt. Concreet betekent dit dat een stringenter beleid wordt gevoerd inzake volume uitbreidingen en herbouwen waarbij de vrijwaring van het valleigebied wordt nagestreefd.

beekdoorgang 4

Het betreft een beperkt ontsloten zone met een achter het bestaande bouwlint in aansluiting met de beek gelegen woning. Aangezien voor het Complex gaaf landschap reeds bijzonder gebiedsgerichte voorschriften worden uitgewerkt in functie van de landschappelijke inpassing en een bescherming van de waterhuishouding worden geen bijkomende maatregelen voorop gesteld.



Figuur 10 : Foto beekdoorgang 4 (Soresma, augustus 2006)

beekdoorgangen 5 t.e.m. 8

Op basis van het onderzoek van de situatie ter plaatse zijn er ten aanzien van de ter hoogte van deze beekdoorgangen voorkomende zonevreemde woningen geen ruimtelijke elementen om strenger te zijn dan voor de woningen in de directe omgeving.



Figuur 11 : Foto beekdoorgang 5 (Soresma, augustus 2006)



Figuur 12 : Foto beekdoorgang 6 (Soresma, augustus 2006)

Om de beekvalleien toch maximaal te vrijwaren wordt algemeen gesteld dat zonevreemde woningen op percelen die grenzen aan beken enkel kunnen uitbreiden indien voldoende afstand wordt gerespecteerd en geen invloed wordt uitgeoefend op de beekvallei.

tabel 3 Overzicht aanpassingen GRS – RUP zonevreemde woningen

GRS	Omschrijving GRS Opwijk	Mogelijke Uitbreiding GRS Opwijk	RUP	Mogelijke Uitbreiding in RUP	Complementaire functies in RUP
	Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Nee	Art. 1	Nee	Nee
	Rasterlandschap	Decreet / stimuleren inpassing landschap	Art. 2 Art. 4	Decreet Inpassing landschap Decreet Volume uitbreiding +100% + bijgebouw tot 30 m ²	Decreet als basis Decreet als basis + handel
	Deelgebied Brabantse beek	Decreet / detail in RUP	Art. 2	Beperken volume uitbreiding Inpassing landschap Vrijwaren beekvallei	Decreet als basis
	Deelgebied Landschappelijke overgang	Decreet / detail in RUP	Art. 2	Inpassing & vrijwaring landschap	Decreet als basis
	N 47	Decreet / detail open ruimte verbinding	Art. 2	Decreet Inpassing landschap	Decreet als basis
	Complex gaaf landschap	Decreet / vrijwaren beekvalleien Vrijwaren open ruimte Stimuleren inpassing landschap	Art. 1 Art. 3	Nee Decreet Beperken volume uitbreiding Inpassing landschap Vrijwaren open ruimte Vrijwaren beekvalleien	Nee Decreet als basis
	Hoofdkern	Decreet	Art. 4	Decreet Volume uitbreiding +100% + bijgebouw tot 30 m ²	Decreet als basis + handel

5.5 **Ontwikkelingsmogelijkheden zonevremde woningen**

5.5.1 **Prioritaire gebieden natuur en landschap**

Typering gebied

De twee belangrijkste groengebieden van Opwijk, Kravaalbos en Broevink, vormen samen met een aantal kleinere bosgebieden en delen van de zuidelijk gelegen beekvalleien de 'Prioritaire gebieden natuur en landschap'.

De problematiek van de zonevremde woningen wordt hier afgewogen t.o.v. de ontwikkeling van de open ruimte functies en/of de natuurlijke en landschappelijke structuur. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevremde woningen zijn er beperkt en houden rekening met de draagkracht van de ruimte. De functies van de open ruimte krijgen hier maximale ontwikkelingsperspectieven. Zie ook 2.4 Beleid inzake ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Ruimtelijk voorkomen zonevremde woningen

Momenteel bevindt zich slechts één woning in Broevink binnen de 'Prioritaire gebieden natuur en landschap'.

Ontwikkelingsperspectieven

Aan de woning in Broevink (natuurgebied) zijn, conform het decreet, enkel onderhouds- en instandhoudingswerken mogelijk (incl. werken met betrekking tot de stabiliteit).

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier zeer beperkt omdat het prioritaire gebieden voor natuur, landschap of andere openruimte functies betreft. Gelet op het belang van de open ruimte functies wordt het wonen hier als complementair beschouwd. Bewoning blijft gewaarborgd, tenzij andere maatregelen (bv. aankoop door de overheid) zich opdringen.

De woning kan binnen het bestaande volume worden verbouwd. Herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om. Het uitbreiden van de zonevremde woning kan hier niet worden toegestaan.

5.5.2 **Rasterlandschap**

Typering gebied

In het kader van de uitwerking van ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten werd in het GRS het begrip "Rasterlandschap" gedefinieerd als het noordelijk openruimtegebied van Opwijk, gelegen buiten de hoofdkern en de as N47. Ten aanzien van de zonevremde woningen wordt het begrip als volgt gherdefinieerd:

De beperkte secundaire kernen (Nijverseel en Droeshout) - die worden beschouwd als knopen in het landschap - worden samen met de hoofdkern centrum en de direct aansluitende woonlinten en landelijke randgebieden uitgesloten uit het plangebied of opgenomen in een aparte categorie, namelijk "Kernen" en maken geen deel uit van het rasterlandschap.

De landschappelijke overgang en de Brabantse beek worden beschouwd als deelgebieden binnen het rasterlandschap waarvoor bijkomende bijzondere voorschriften worden geformuleerd.

De belangrijke open ruimte verbindingen en groene vingers maken deel uit van het rasterlandschap. Op die manier wordt een verfijning gerealiseerd voor de ontwikkeling van de kernen en de assen N47 en N211.

De prioritaire gebieden natuur en landschap worden uitgesloten uit het rasterlandschap en opgenomen in een aparte categorie (zie hierboven – prioritaire gebieden natuur en landschap).

Ruimtelijk voorkomen zonevreemde woningen

Onder invloed van de versnippering en de verder schrijdende lintvorming omvat de open ruimte in Opwijk een groot aantal zonevreemde woningen. De linten vertrekken van de steenwegen en de kernen en breidden verder uit met zonevreemde woningen. De historische hoeves werden ingevuld met zonevreemde woningen. Vrijwel alle linten hebben momenteel nog een transparant karakter.

Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen zijn er beperkt en houden rekening met de draagkracht van de ruimte. De functies van de open ruimte krijgen hier maximale ontwikkelingsperspectieven, conform het decreet zoals voorzien in het GRS.

Inzake de woonlinten, niet erkende woonlinten en de ruimtelijk versnipperde landelijke randgebieden die niet aansluiten bij de sterker verdichte kernen, kan het niet de bedoeling zijn om de ruimtelijke dynamiek fors uit te breiden. Ontwikkelingen dienen hier afgewogen tegenover de draagkracht van de ruimte. Het versterken van de aanwezige open ruimtelfuncties blijft daarbij het streefdoel. De dichtheid van de linten wordt beperkt en de zichten op de achterliggende open gebieden worden gevrijwaard.

Inzake het vrijwaren en versterken van de open ruimte verbindingen en groene vingers dient de problematiek van de zonevreemde woningen afgewogen te worden ten aanzien van de functies van de openruimte. Dit betekent dat ook hier geen significante ruimtelijke dynamiek kan worden toegelaten. De impact van de ontwikkelingen zal ook hier eerder beperkt zijn, aangezien er geen nieuwe bijkomende zonevreemde woningen zullen worden toegestaan en geen herbestemming naar woongebied wordt nagestreefd.

Het bewaren van de open ruimte gehelen, de landschappelijke inpassing en het vrijwaren van de beekvalleien en zichten op de landschappelijke overgang zijn binnen deze categorie de belangrijke doelstellingen. Er wordt een stringenter beleid geformuleerd dan voor de woningen in de categorie “Kernen”. Voor de vrijkomende hoeveuwoningen, door stopzetting van de landbouwactiviteit, worden specifieke regels opgelegd wat betreft de mogelijke volume uitbreidingen en nieuwbouw om het karakter van het landschap te ondersteunen.

Boven op de ontwikkelingsperspectieven die van toepassing zijn worden bijkomende beperkingen opgelegd voor de deelgebieden “Brabantse beek” en “Landschappelijke overgang”. Ze hebben respectievelijk betrekking op:

- het beperken van het volume van uitbreidingen, de landschappelijke inpassing van de woningen en het vrijwaren van de beekvallei van verdere verdichting;
- de landschappelijke inpassing van de woningen en het vrijwaren van de zichten op en van op de markante reliëfzones;

Gelet op het belang van de openruimte en gelet op de visie om er open ruimte verbindingen en groene vingers uit te bouwen wordt het zonevreemd wonen binnen het rasterlandschap en de ruimtelijk versnipperde gebieden rond de kernen als complementair beschouwd en kunnen de bestaande woningen in stand worden gehouden en uitbreiden. Er wordt geen herbestemming van het gewestplan beoogd.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen bestaande zonevreemde woningen tot 100% uitbreiden waarbij een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume wordt gehanteerd. Het architecturale karakter en de eigenheid van de woningen wordt hierbij gevrijwaard. Het is niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten, zodoende wordt de ontwikkeling van nevenfuncties aan het wonen beperkt. Naar functies toe worden beperkingen opgelegd. Handel is niet complementair in deze zone.

Om landschappelijke redenen worden binnen het rasterlandschap volgende werken in rekenschap gebracht bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning: het geheel of gedeeltelijk kappen of rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen en bomenrijen. Het aanplanten van alleenstaande bomen, houtkanten en bomenrijen. Het wijzigen van lijn- en puntvormige landschapselementen. Deze voorschriften zijn daarbij niet van toepassing in de zone die rechtstreeks aansluit bij de woning (tot 15m afstand).

In de deelzones “Brabantse beek” kunnen uitbreidingen niet in de richting van de beek, indien dit invloed uitoefent op het valleigebied. Volumevermeerdering kan de 50% niet overschrijden en alle verhardingen samen bedragen maximaal 50 m² tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verharding kan verantwoorden. Het herbouwen op een gewijzigde plaats is toegestaan op voorwaarde dat geen bijkomende negatieve invloed op het watersysteem wordt uitgeoefend en er geen bijkomende verdichting van het valleigebied optreedt. Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan enkel worden toegestaan indien er geen significante invloed is op de waterhuishouding en er geen bijkomende verdichting van het valleigebied optreedt.

In de deelzone “Landschappelijke overgang” is het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume toegestaan op voorwaarde van een verantwoorde landschappelijke integratie. Bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. vijver, pergola, zwembad, ...) enkel worden opgericht in aansluiting met de woning en op voorwaarde dat ze worden geïntegreerd in het natuurlijk en landschappelijk karakter van de omgeving.

5.5.3 **Complex gaaf landschap**

Typering gebied

In het kader van de uitwerking van ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten werd in het GRS het begrip “Complex gaaf landschap” gedefinieerd als het zuidelijk openruimtegebied van Opwijk, gelegen buiten de as N47. Ten aanzien van de zonevreemde woningen wordt het begrip als volgt gherdefinieerd:

De beperkte secundaire kernen Mazenzele en Droeshout - die worden beschouwd als knopen in het landschap - worden samen met de direct aansluitende woonlinten en landelijke randgebieden uitgesloten uit het plangebied of opgenomen in een aparte categorie, namelijk “Kernen” en maken geen deel uit van het “Complex gaaf landschap”.

Ook de belangrijke open ruimte verbindingen en groene vingers maken deel uit van het Complex gaaf landschap. Op die manier wordt een verfijning gerealiseerd voor de ontwikkeling van de kernen en de assen N47 en N211.

De prioritaire gebieden natuur en landschap worden uitgesloten uit het Complex gaaf landschap en opgenomen in een aparte categorie (zie hierboven – prioritaire gebieden natuur en landschap).

Ruimtelijk voorkomen zonevreemde woningen

Het Complex gaaf landschap is heden minder versnipperd dan het Rasterlandschap waardoor het aantal zonevreemde woningen is beperkt tot de randen van de kernen en de linten die hierbij aansluiten. De woonlinten hebben hier momenteel nog een transparant karakter.

Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen zijn er beperkt en houden rekening met de draagkracht van de ruimte. De functies van de open ruimte krijgen hier maximale ontwikkelingsperspectieven, conform het decreet zoals voorzien in het GRS.

Inzake de woonlinten, niet erkende woonlinten en de ruimtelijk versnipperde landelijke randgebieden die niet aansluiten bij de sterker verdichte kernen, kan het niet de bedoeling zijn om de ruimtelijke dynamiek fors uit te breiden. Ontwikkelingen dienen hier afgewogen

te worden tegenover de draagkracht van de ruimte. Het versterken van de aanwezige open ruimtelfuncties blijft daarbij het streefdoel. De dichtheid van de linten wordt beperkt en de zichten op de achterliggende open gebieden worden gevrijwaard.

Inzake het vrijwaren en versterken van de open ruimte verbindingen en groene vingers dient de problematiek van de zonevreemde woningen afgewogen te worden ten aanzien van de functies van de openruimte. Dit betekent dat ook hier geen significante ruimtelijke dynamiek kan worden toegelaten. De impact van de ontwikkelingen zal ook hier eerder beperkt zijn, aangezien er geen nieuwe bijkomende zonevreemde woningen zullen worden toegestaan en geen herbestemming naar woongebied wordt nagestreefd.

Het bewaren van de open ruimte gehelen en open kouters, het beschermen en versterken van de kleine landschapselementen en het vrijwaren en versterken van de beekvalleien zijn binnen deze categorie de belangrijke doelstellingen. Er wordt een stringenter beleid geformuleerd dan voor de woningen in de categorie "Kernen". Voor de vrijkomende hoeveewoningen, door stopzetting van de landbouwactiviteit, worden specifieke regels opgelegd wat betreft de mogelijke volume uitbreidingen en nieuwbouw om het karakter van het landschap te ondersteunen.

Gelet op het belang van de openruimte en gelet op de visie om er open ruimte verbindingen en groene vingers uit te bouwen wordt het zonevreemd wonen binnen het complex gaaf landschap en de ruimtelijk versnipperde gebieden rond de kernen als complementair beschouwd en kunnen de bestaande woningen in stand worden gehouden en uitbreiden. Er wordt geen herbestemming van het gewestplan beoogd.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen bestaande zonevreemde woningen uitbreiden waarbij een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume wordt gehanteerd. Volumevermeerdering kan de 50% niet overschrijden en alle verhardingen samen bedragen maximaal 50m² tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verharding kan verantwoorden. Het herbouwen op een gewijzigde plaats is toegestaan op voorwaarde dat geen bijkomende negatieve invloed op het watersysteem wordt uitgeoefend en er geen bijkomende verdichting van het valleigebied optreedt. Het architecturale karakter en de eigenheid van de woningen wordt hierbij gevrijwaard. Het is niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten, zodoende wordt de ontwikkeling van nevenfuncties aan het wonen beperkt. Naar functies toe worden beperkingen opgelegd. Handel is niet complementair in deze zone.

Om landschappelijke redenen worden binnen het complex gaaf landschap volgende werken in rekenschap gebracht bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning: het geheel of gedeeltelijk kappen of rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen en bomenrijen. Het aanplanten van alleenstaande bomen, houtkanten en bomenrijen. Het wijzigen van lijn- en puntvormige landschapselementen. Deze voorschriften zijn daarbij niet van toepassing in de zone die rechtstreeks aansluit bij de woning (tot 15m afstand).

5.5.4 Kernen

Typering gebied

Het betreft bestaande woningen in aansluiting op bestaand woongebied zowel voor de hoofdkern Opwijk als voor de beperkte secundaire kernen Mazenzele, Nijverseel en Droeshout en enkele direct aansluitende landelijke randgebieden en woonlinten, o.a. langs de grotere transportassen N47 en N211. In de kern Mazenzele is een perceel met een bestaande eengezinswoning langs de Lepelstraat opgenomen, dat gedeeltelijk gelegen is in woongebied en waarvoor in beroep een vergunning is afgeleverd door de bestendige deputatie d.d. 05.02.1998.

Deze bestaande kernen worden in het GRS beschouwd als compacte verdichtingen in het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen zijn hier ruimer gelet op de sterke sturing door menselijke functies en de hoge dichtheid aan dynamische menselijke functies.

Ruimtelijk voorkomen zonevreemde woningen

Als gevolg van de verstedelijking deinen ook in Opwijk de kernen meer en meer uit door de verspreide open bebouwingen en woningen die deel uitmaken van de voortschrijdende lintvorming, ook buiten de woongebieden.

Ontwikkelingsperspectieven

In het kader van de uitwerking van het RUP zonevreemde woningen worden deze gebieden samengebracht in één categorie 'Kernen'. De reden tot deze beslissing kan als volgt worden onderbouwd :

Voor de kernen van Opwijk wordt een ruimtelijke dynamiek voorop gesteld die zich onderscheidt van deze die ontwikkeld wordt in het lintlandschap. Dit houdt in dat ten aanzien van de problematiek van de zonevreemde woningen een grotere soepelheid aan de dag kan gelegd worden ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden en de uitbouw van nevenfuncties voor deze gebieden die aansluiten bij de kern.

In de ruimtelijk versnipperde landelijke randgebieden en de erkende woonlinten die aansluiten bij de kernen kan ten aanzien van de zonevreemde woningen eenzelfde ruimtelijk beleid worden voorop gesteld als deze in de sterker verdichte kernen. De ruimtelijke draagkracht naar mogelijke bijkomende ontwikkelingen is hier groter dan in het lintlandschap. Door enkel de aansluitende linten op te nemen blijft de transparantie van de linten in het lintlandschap gevrijwaard.

Voor de perimeter in de kernen worden een aantal nevenfuncties toegestaan zoals de uitbouw van een tuinaanlegbedrijf en landbouwgerelateerde bedrijvigheid. Deze mogelijkheden zijn ingegeven vanuit de visie dat de randen van de kernen op de overgang tussen het woongebied en de openruimte gebieden, een grotere dynamiek mogelijk is dan in het openruimtegebied op zich, wat zich vertaalt in een grotere soepelheid naar nevenfuncties.

De delen van de N47 en de N211 die aansluiten bij de kernen werden mee opgenomen voor zover ze geen deel uitmaken van een groene vinger of een open ruimte verbinding. Op deze manier is het niet nodig een aparte categorie te voorzien en wordt er ingespeeld op de in het GRS uitgedrukte wens om het ruimtelijk beleid te differentiëren m.b.t. de as N47.

Gelet op het belang van de ruimtelijke dynamiek in de kernen wordt het zonevreemd wonen er als complementair beschouwd en kunnen de bestaande woningen in stand worden gehouden en uitgebreid. Hieraan worden evenwel een aantal voorwaarden gesteld.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen bestaande zonevreemde woningen uitgebreid waarbij een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume wordt gehanteerd. Het architecturale karakter en de eigenheid van de woningen wordt hierbij gevrijwaard. Het is niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten, zodoende wordt de ontwikkeling van nevenfuncties aan het wonen beperkt. Daarnaast kan het oprichten van bijgebouwen tot 30 m² worden onderzocht.

Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan worden toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dienstverlening, kantoorfunctie en handelsactiviteiten kunnen als complementaire functie worden toegelaten.

6 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

6.1 Plan en voorschriften

Plan 2 bestemmingsplan

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft enkel betrekking op de zonevrije woningen (met eventuele woningbijgebouwen) in het plangebied en laat voor het overige de algemene bestemmingen van het gebied ongemoeid. Het betreft een zogenaamd “perimeterplan” opgesteld voor het grondgebied van de gemeente Opwijk.

Op het grafisch plan is geen inventaris van de bestaande zonevrije woningen opgenomen. Het plan zal op termijn immers van toepassing worden voor de potentieel zonevrije woningen namelijk bestaande exploitatiewoningen van de land- en tuinbouwbedrijven of bedrijfswoningen van zonevrije bedrijven.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan regelt ook het statuut van gebouwen die, op een later tijdstip dan het van kracht worden van dit plan op grond van de relevante decretale bepalingen, een residentiële functie verkrijgen (of een functie als woningbijgebouw). In dergelijke gevallen is de functiewijziging gebaseerd op de decretale bepalingen en worden inzake het herbouwen, verbouwen of uitbreiden de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing. Dit maakt dat de toepassingsgebied van het plan in de toekomst nog zal evolueren, in die zin dat het referentiekader vormt voor een groter aantal woningen, dan dit vandaag het geval is.

De elementen uit de visie worden eveneens vertaald naar de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Ze worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel.

6.2 Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften

Niet relevant, omdat de onderliggende bestemming niet wordt opgeheven.

7 Watertoets

kaart 2 watertoets

De laatste jaren is de maatschappelijke interesse voor de waterhuishouding steeds toegenomen. Deze bezorgdheid is uitgemond in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003). Artikel 4 van dat decreet geeft de doelstellingen van het integraal waterbeleid weer: "Art. 4. Integraal waterbeleid is het beleid gericht op het gecoördineerd en geïntegreerd ontwikkelen, beheren en herstellen van watersystemen met het oog op het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van dit watersysteem als zodanig, en met het oog op het multifunctionele gebruik, waarbij de behoeften van de huidige en komende generaties in rekening wordt gebracht." Artikel 8 van dat decreet legt de watertoets op voor elk plan.

De overstromingsproblematiek is een dynamisch gegeven. Zo zijn op basis van een aantal ingrepen (het realiseren van wachtbekkens op bepaalde overstromingsgevoelige waterlopen zoals de Nijverseelbeek en de Kluisbeek om de opvangcapaciteit van waterlopen te verhogen) het aantal effectief overstromingsgevoelige terreinen binnen de gemeente Opwijk gevoelig gereduceerd. Dit blijkt althans uit een vergelijk van de waterbeleidkaarten tussen 2005 en 2007. Bijgevolg is het mogelijk dat ook andere effectief overstromingsgevoelige gebieden in de toekomst achterhaald zullen zijn.

Het RUP zonevreedde woningen beoogt het juridisch vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande zonevreedde woningen. In het RUP wordt rekening gehouden met de invloed van het watersysteem op de woningen en met de veiligheid van overige functies. In de algemene voorschriften wordt opgenomen dat het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen in overstromingsgevoelige zones slechts kan indien in het dossier wordt aangetoond dat voldoende maatregelen zullen genomen worden om het risico voor wateroverlast (voor de woning zelf maar ook voor de omgeving) te vermijden. Dit betekent dat uitbreiding of herbouwen enkel kan indien voldoende afstand tot de beekloop wordt gevrijwaard en er geen bijkomende verdichting van de beekvallei optreedt tenzij hier extra bergingscapaciteit tegenover kan worden gesteld. Voor de aanleg van het terrein wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. Het oprichten van nieuwe woningen is in toepassing van dit ruimtelijk uitvoeringsplan niet mogelijk. In overstromingsgevoelige gebieden zal het dossier worden voorgelegd voor advies van de bevoegde administratie

De watertoets vormt tezamen met de gewenste ruimtelijke structuur uit het GRS, het kader voor de ontwikkelingsperspectieven van de zonevreedde woningen. Dit betekent dat voor de woningen die gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelige gebieden een strenger beleid wordt voorop gesteld dan voor eender welke andere zonevreedde woning in het landelijk gebied.

Concreet wordt dit vertaald in een beperkt ontwikkelingsperspectief voor woningen in een overstromingsgevoelig gebied, zoals voor de zonevreedde woningen in de valleigebieden van de Brabantse beek en de Vondelbeek. Dit vertaalt zich in specifieke stedenbouwkundige voorschriften:

- Uitbreidingen van de woning kunnen niet worden gerealiseerd in de richting van een waterloop, indien dit invloed uitoefent op het valleigebied.
- Uitbreidingen van de woning mogen de 50% volumevermeerdering niet overschrijden.
- Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat geen bijkomende negatieve invloed op het watersysteem wordt uitgeoefend en er geen bijkomende verdichting van het valleigebied optreedt.

Andere effectief overstromingsgevoelige gebieden voor wateroverlast (zie kaart 2) vallen buiten het toepassingsgebied van het RUP of komen voor in zones waarin geen zonevreemde woningen gelegen zijn. Dit laatste is het geval voor het gebied in de omgeving van de Kluisbeek.

8 ***Bijlagen***

Kaart 0. Situering zonevreemde woningen

Kaart 1. VEN, vogel- en habitatrictlijngebied

Kaart 2. watertoets

Kaart 3. relictzones, ankerplaatsen en waardevolle gebouwen