

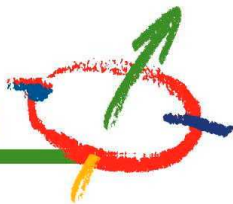
VLAAMS GEWEST
PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
GEMEENTE OPWIJK

RUP Binnengebied Manta

**STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN**

DE ONTWERPER,

EUROSENSE®
**PLANNING &
ENGINEERING**



Nerviërslaan 54 - 1780 Wommel – Tel. : 32 (0)2 460 70 00
Fax: +32 (0)2 460 49 58, E-mail: planning@eurosense.com

RUIMTELIJK PLANNERS,

L. VAN KERKHOVEN

D. BOSMANS

Opgemaakt op 19 januari 2007

Projectmedewerkers: LVK/JVC/DBs
Projectnummer: EPE025

Wijzigingen:

Aangepast aan plenaire adviezen dd. 3.10.2006

Aangepast aan tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen uitgebracht door de aangeduide administraties en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Opwijk

In zitting van

vanwege de raad,

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Gemeentezegel

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek

op het gemeentehuis werd neergelegd van tot

vanwege het college,

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Gemeentezegel

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Opwijk

In zitting van

vanwege de raad,

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Gemeentezegel

Inhoud

0.	ALGEMEEN GELDENDE BEPALINGEN.....	5
1. ZONE 1:	ZONE VOOR RESIDENTIËLE BEBOUWING.....	7
2. ZONE 2:	BUFFERZONE.....	10
3. ZONE 3:	PARKGEBIED	11

0. ALGEMEEN GELDENDE BEPALINGEN

0.1 Plandocumenten

- a) De stedenbouwkundige voorschriften
- b) De kaarten 'bestaande toestand' en 'grafisch plan' zijn afzonderlijke kaartbladen.

De kaartbladen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

0.2 Algemene voorschriften

AV1: Verklaring van voorkomende afkortingen:

- Max.: maximum
- Min.: minimum
- AV: Algemeen Voorschrift

AV2: Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij grondige verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

AV3: Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, met inbegrip van constructies dienstig voor waterzuivering, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

AV5: Watertoets:

Het plan is niet gelegen in een recent overstromingsgebied of een risicozone voor overstromingen. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem echter plaatselijk beperkt. De vigerende regelgeving t.a.v. hemelwatergebruik en infiltratievoorzieningen dient toegepast te worden.

0.3 Definitielijst

Voor de toepassing van onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Bijgebouw

Vrijstaand opgericht gebouw dat beantwoordt aan de voorschriften van de bestemmingszone waarin het is opgericht.

Bouwlaag

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.

- De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.
- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz..

Constructie

Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Gebouw

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Gesloten bebouwing

Bebouwingswijze waar de gebouwen aaneengesloten voorkomen. Er zijn geen vrijstaande zijgevels

Half open bebouwing

Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.

Hoofdgebouw

Deel van een gebouw dat zich door zijn functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is. Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar niet aan deze van aanhorigheden.

Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij enkel alleenstaande bebouwing kan voorkomen.

Plat dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

Scheidingsmuur

Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Hellend dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.

Woonlaag

Bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Bouwlagen die niet uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of permanent verblijf vormen geen woonlaag.

1. ZONE 1: ZONE VOOR RESIDENTIËLE BEBOUWING

1.1. Bestemmingsvoorschriften

1.1.1. Hoofdbestemming

De gronden op het bestemmingsplan aangeduid als zone voor residentiële bebouwing, zijn bestemd voor het oprichten van woningen en de daarbijhorende koeren en hovingen.

De deelzone grafisch op het plan afgebakend en aangeduid met 1 is daarbij bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen.

De deelzone grafisch op het plan afgebakend en aangeduid met 2 is daarbij bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen of meergezinswoningen.

1.1.2. Nevenbestemming

Het gelijkvloers van de woning mag worden benut voor vrije beroepen en diensten, die qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, supermarkten en detailhandel.

1.2. Inrichtingsvoorschriften

1.2.1. Inplanting van de percelen

Bij herverkaveling zijn gebouwen in open, halfopen en gesloten orde toegelaten.

De perceelbreedte zal minimum 7,00 meter bedragen voor gesloten bebouwing, minimum 10,00 meter voor halfopen bebouwing, en minimum 13,00 meter voor open bebouwing, behoudens bestaande percelen met een kleinere perceelbreedte en op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

De afstand van een niet-gemeenschappelijke zijgevel van het hoofdgebouw tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3,00 meter te bedragen. Deze regel geldt niet voor bestaande gebouwen.

Hoekpercelen en percelen in een configuratie voor geschakelde woningbouw kunnen van de vastgelegde perceelbreedten afwijken op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.

De Kluisbeek dient opgenomen te worden binnen deze zone op een wijze die het structurerend karakter van de beekvallei verzekert en/of versterkt. De beekloop mag verlegd worden binnen deze zone. De bedding van de waterloop, en de oevers tot op minimaal 5,00 m landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, dienen principieel vrij te blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten, e.a., houtstapelplaatsen e.a., beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Voor het oevergedeelte van de waterloop dat direct aansluit op het openbaar domein, zodanig dat de bereikbaarheid van de waterloop langs de zijde van het openbaar domein hierdoor gegarandeerd wordt, dient niet aan deze voorwaarde voldaan.

In het geval een wandel- of fietspad de beekvallei kruist kan een wandel- of fietsbruggetje voorzien worden, waarbij de verenigbaarheid van de constructie met de landschappelijke en structurerende eigenschappen van de beekvallei wordt aangetoond. De oevers van de Kluisbeek dienen beplant te worden teneinde de zichtbaarheid en hiermee de structurerende werking van de beekvallei te verzekeren. De beplanting van de oevers dient te gebeuren op een wijze die het beeld van continuïteit van de beekvallei ondersteunt. De zichtrelatie van de beekvallei vanop het openbaar domein en de leesbaarheid van de loop van de beekvallei in het landschap dient bewaard te blijven of versterkt te worden.

Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op de zone, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone.

1.2.2. Niet-bebouwde delen van het perceelsdeel

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen de bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Maximaal 20% van dit deel van het perceel mag worden verhard, ten behoeve van oprit en tuinpaden. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

1.3. Bebouwingsvoorschriften

1.3.1. Toegelaten bouwdiepte van de hoofdgebouwen

De maximum toegelaten bouwdiepte voor nieuw op te richten hoofdgebouwen bedraagt 15,00 meter. De maximum bouwdiepte van de hoofdgebouwen op de verdiepingen is 12,00 meter. De bouwdiepte is de maximaal toegestane diepte van het gebouw te rekenen vanop de denkbeeldige lijn waarmee de voorgevel van het gebouw samenvalt.

1.3.2. Hoogte van de hoofdgebouwen

Binnen de zone zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten. De maximum toegelaten kroonlijsthoogte, gerekend vanaf stoep tot bovenkant kroonlijst, bedraagt:

- 6,40 m bij een gelijkvloerse woonfunctie;
- 6,80 m bij een gelijkvloerse functie-invulling met diensten of vrije beroepen.

Alle bouwlagen van de geplande en bestaande woningen kunnen ingericht worden als woonlagen. Het volume onder de dakconstructie kan eveneens ingericht worden als woonlaag.

Deze voorschriften gelden niet voor bestaande gebouwen. Ze zijn wel van toepassing op nieuw op te trekken gebouwen of bouwlagen.

1.3.3. Plaatsing van de hoofdgebouwen ten aanzien van de voorliggende openbare weg

De voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten hoofd- of bijgebouwen dient de voorgevelbouwlijn van aangrenzende en aanpalende gebouwen te volgen. Indien geen voorgevelbouwlijn van aangrenzende of aanpalende gebouwen aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten hoofd- of bijgebouwen minimaal 5,00 meter verwijderd te zijn van de grens van het openbaar domein, desgevallend de rooilijn.

1.3.4. Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvorm is vrij te bepalen. Het dakvolume mag echter het volume van de totale onderbouw niet overheersen. De architecturale uitwerking van het dak dient hiertoe een evenwichtig totaalbeeld van het bouwwerk te verzekeren.

Bij halfopen en gesloten bebouwing dienen de dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus aan te sluiten op het aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

1.3.5. Materialen van de hoofdgebouwen

De gebruikte materialen van al de hoofdgebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen.

1.3.6. Bijgebouwen

- Plaatsing van de bijgebouwen:
Bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen binnen de zone zijn toegelaten; ingeplant op minimum 2,00 meter van een kavelgrens. De oprichting van bijgebouwen op de kavelgrens is toegelaten op voorwaarde dat een ondertekende verklaring wordt voorgelegd, waaruit blijkt dat de eigenaar van het aanpalende perceel kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en ermee akkoord gaat.
- Gabariet:
kroonlijsthoogte bij plat dak op maximum 3,00 meter en nokhoogte bij hellend dak op maximum 5,00 meter.
- Maximale oppervlakte:
De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 40m².
- Materialen van de bijgebouwen:
hiervoor dient hetzelfde materiaal als dit van het hoofdgebouw, of niet-gebruikt hout gebruikt te worden.

1.3.7. Afsluitingen

Enkel levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting al dan niet met draad versterkt zijn toegelaten tot een maximale hoogte van 1,80 meter.

Een scheidingsmuur mag verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevel, met een maximale hoogte van 2,00 meter.

2. ZONE 2: BUFFERZONE

2.1. Bestemmingsvoorschriften

De gronden, op het bestemmingsplan aangewezen als “bufferzone”, zijn bestemd als groene ruimte en dienen als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel:

- het bedrijf Manta visueel af te schermen en doorgang te verhinderen;
- een kwalitatieve milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de woonomgeving;
- te beletten dat het bedrijf zijn activiteiten uitbreidt naar aanpalende percelen.

2.2. Inrichtingsvoorschriften

De buffer die minimaal 5,00 meter breed is, dient over de totale lengte te worden ingericht met bufferbeplanting van streekeigen heesters of struiken in die mate dat een gesloten groenscherm kan bekomen worden van minimum 3 meter hoog. Dit groenscherm moet aangevuld worden met hoogstammige streekeigen bomen in die mate dat een gesloten groenscherm kan bekomen worden van minimum 7 meter hoog (bv. Es, Zomereik, Els, ...). Van deze groenaanleg dient 50% te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen).

De bufferzone dient door de verkavelaar of bouwheer aangelegd te worden vóór de ingebruikname van één van de voorliggende woonkavels binnen de zone voor residentiële bebouwing. De bufferzone wordt mee verkocht als perceelsdelen van de respectievelijke woonkavels waarop deze zich bevinden.

2.3. Bebouwingsvoorschriften

In deze zone geldt een totaal bouwverbod. Binnen deze zone zijn bovendien alle vormen van verhardingen en toeritten van gemotoriseerd verkeer absoluut verboden.

2.4. Beheersvoorschriften

Het beheer van de ‘deelzone voor buffer’ dient te voorzien in het onderhoud van de gezondheid en de omvang van het groenscherm. Er dient gesnoeid te worden naargelang de vereiste van het onderhoud voor de gebruikte soorten in het groenscherm en om de beoogde afmetingen van de buffer bij de aanleg in stand te houden. Onderhoud en herbeplanting dienen het gesloten karakter van het groenscherm permanent te verzekeren.

De instandhouding en het onderhoud van de bufferzone gebeurt door de eigenaar van de woonkavel voor het gedeelte dat zich op de betrokken kavel bevindt.

3. ZONE 3: PARKGEBIED

3.1. Bestemmingsvoorschriften

De gronden, op het bestemmingsplan aangewezen voor deze bestemming, zijn bestemd als groene ruimte en dienen als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel:

- het terrein te onderhouden en te gebruiken als parkgebied in functie van de omliggende woonomgeving;
- de beekvallei van de Kluisbeek te beschermen tegen verdere bebouwing en te ondersteunen in haar structurerende rol.

3.2. Inrichtingsvoorschriften

De percelen of delen van percelen, op het bestemmingsplan aangewezen voor deze bestemming, dienen ingericht te worden als samenhangende groenstructuur, onder de vorm van hoogstammige en laagstammige beplanting (solitaire bomen, bomenrijen of gegroepeerde bomen), heesters, struiken en groenperken, met maximaal behoud van de bestaande hoogstammige bomen. Voor de aanplant van nieuw plantgoed zal geopteerd worden voor streekeigen beplantingen.

De Kluisbeek dient opgenomen te worden binnen deze zone op een wijze die het structurerend karakter van de beekvallei verzekert en/of versterkt. De beekloop mag verlegd worden binnen deze zone. De bedding van de waterloop, en de oevers tot op minimaal 5,00 m landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, dienen principieel vrij te blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten, e.a., houtstapelplaatsen e.a., beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Voor het oevergedeelte van de waterloop dat direct aansluit op het openbaar domein, zodanig dat de bereikbaarheid van de waterloop langs de zijde van het openbaar domein hierdoor gegarandeerd wordt, dient niet aan deze voorwaarde voldaan.

In het geval een wandel- of fietspad de beekvallei kruist kan een wandel- of fietsbruggetje voorzien worden, waarbij de verenigbaarheid van de constructie met de landschappelijke en structurerende eigenschappen van de beekvallei wordt aangetoond. De oevers dienen beplant te worden teneinde de zichtbaarheid en hiermee de structurerende werking van de beekvallei te verzekeren. De beplanting van de oevers dient te gebeuren op een wijze die het beeld van continuïteit van de beekvallei ondersteunt. De zichtrelatie van de beekvallei vanop het openbaar domein en de leesbaarheid van de loop van de beekvallei in het landschap dient bewaard te blijven of versterkt te worden.

Alvorens de uitvoering van de aanlegwerken van de zone voor openbaar groen, dient een goed te keuren beplantingsplan te worden voorgelegd bij de gemeentelijke overheid.

Binnen deze zone is gemotoriseerd verkeer principieel verboden. Gemotoriseerd dienst- en onderhoudsverkeer is echter, waar noodzakelijk, beperkt toegelaten.

Fiets- en wandelverbindingen zijn in het volledige park toegelaten.

3.3. Bebouwingsvoorschriften

In deze zone geldt een bouwverbod.

Zijn toegelaten:

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het publieke en recreatieve medegebruik van het gebied (zitbanken, vuilnisbakken, ...);
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied (verlichting, toegangspoortjes, afsluitingen,...).

Maar ook:

Alle werken, handelingen, voorzieningen, maatregelen en functiewijzigingen (ev. voorgesteld in externe beheersplannen) die nuttig zijn voor de instandhouding het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu, het waterbergend vermogen en de landschapswaarden.