

RUP Nanove

Toelichtingsnota

Stedenbouwkundige voorschriften

| Uitgave | Datum |
|----------|----------------|
| versie 1 | april 2006 |
| versie 2 | oktober 2006 |
| versie 3 | februari 2007 |
| versie 4 | juni 2007 |
| versie 5 | september 2007 |
| versie 6 | oktober 2007 |
| versie 7 | november 2007 |
| versie 8 | mei 2008 |



Gemeente Opwijk

RUP Nanove

mei 2008

Studiebureau VDS BVBA
Bruulstraat 35
9450 Haaltert

Tel.: 053/83.04.80
Fax.: 053/83.59.54
e-mail: planning@studiebureauvds.be

Inhoud:

Toelichtingsnota

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Inleiding | 6 |
| 2 | Inhoud van deze nota | 7 |
| 3 | Situering van het studiegebied | 8 |
| 4 | Doel van de opmaak van het RUP | 9 |
| 5 | Het RUP als uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk (GRS Opwijk) | 10 |
| 6 | Planningscontext | 14 |
| 6.1 | Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) | 14 |
| 6.2 | Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (PRS) | 14 |
| 6.3 | Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk (GRS Opwijk) | 15 |
| 6.4 | Mobiliteitsplan Opwijk | 16 |
| 7 | Bestaande structuur | 17 |
| 7.1 | Bestaande structuur: begrenzing van het plangebied | 17 |
| 7.2 | Bestaande structuur: ruimtelijk/functioneel | 17 |
| 7.3 | Bestaande structuur: juridisch | 18 |
| 7.3.1 | Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse | 18 |
| 7.3.2 | BPA Nanove | 18 |
| 7.3.3 | Monumenten en landschappen | 19 |
| 7.3.4 | Voetwegen | 19 |
| 7.3.5 | Verkavelingen | 19 |
| 7.3.6 | Andere plannen | 19 |
| 8 | Probleemstelling en oplossingsrichtingen | 20 |
| 9 | Watertoets/waterparagraaf | 23 |
| 10 | Op te heffen voorschriften | 25 |

Stedenbouwkundige voorschriften

| | | |
|---------|---|----|
| 11 | Stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting en beheer | 27 |
| 11.1 | Algemene bepalingen | 27 |
| 11.1.1 | Toepassingsgebied | 27 |
| 11.1.2 | Terminologie | 27 |
| 11.1.3 | Algemene voorschriften | 27 |
| 11.1.4 | Voorkooprecht | 29 |
| 11.2 | Bijzondere bepalingen - Bouwzones | 29 |
| 11.2.1 | Artikel 1.b – zone voor gesloten bebouwing type A | 29 |
| 11.2.2 | Artikel 2.b – zone voor gesloten bebouwing type B | 31 |
| 11.2.3 | Artikel 3.b – zone voor gesloten, half-open of open bebouwing | 32 |
| 11.2.4 | Artikel 4.b – zone voor open en halfopen bebouwing | 33 |
| 11.2.5 | Artikel 5.b – zone voor groepswoningbouw | 34 |
| 11.2.6 | Artikel 6.b – zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven | 34 |
| 11.2.7 | Artikel 7.b – zone voor openbaar nut - bejaardentehuis | 35 |
| 11.2.8 | Artikel 8.b – zone voor openbaar nut – Oude Pastorie | 35 |
| 11.2.9 | Artikel 9.b – zone voor openbaar nut - jeugdhuus | 36 |
| 11.2.10 | Artikel 10.b – zone voor openbaar nut – gemeentelijk cultureel centrum | 36 |
| 11.2.11 | Artikel 11.b – zone voor feestzaal | 36 |
| 11.2.12 | Artikel 12.b – zone voor gegroepeerde autobergplaatsen | 36 |

| | | |
|---------|--|----|
| 11.3 | Bijzondere bepalingen – Open ruimten | 37 |
| 11.3.1 | Artikel 1.o – zone voor koeren en tuinen..... | 37 |
| 11.3.2 | Artikel 2.o– zone voor openbaar groen..... | 38 |
| 11.3.3 | Artikel 3.o - zone voor voortuinen | 38 |
| 11.3.4 | Artikel 4.o – zone voor paden | 38 |
| 11.3.5 | Artikel 5.o– zone voor waterloop | 38 |
| 11.3.6 | Artikel 6.o – zone voor wegen | 39 |
| 11.3.7 | Artikel 7.o – zone voor wegen met beperkte verkeersfunctie en parkeerfunctie | 39 |
| 11.3.8 | Artikel 8.o aandacht afwerking straatbeeld – symbolische aanduiding..... | 39 |
| 11.3.9 | Artikel 9.o - zone voor voetwegen – symbolische aanduiding | 39 |
| 11.3.10 | Artikel 10.o – agrarisch gebied | 39 |
| 11.3.11 | Artikel 11.o – zone voor openbaar park | 39 |
| 11.3.12 | Artikel 12.o – zone voor landschappelijke inkleding | 40 |
| 11.3.13 | Artikel 13.o - natuurgebied..... | 40 |
| 11.3.14 | Artikel 14.o – gebied voor dagrecreatie | 40 |

RUP Nanove

TOELICHTINGSNOTA

1 Inleiding

In dit RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) wordt de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verder uitgewerkt, zoals bepaald in art. 37,3° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Volgens art. 38 § 1 bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan de volgende delen:

- 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.

Enkel het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

De toelichtingsnota heeft als dusdanig geen verordenende kracht. Ze heeft wel een waarde als inhoudelijk onderdeel van het RUP.

Dit RUP wordt opgemaakt naar aanleiding van enkele ruimtelijke problemen waarmee de gemeente Opwijk geconfronteerd wordt die veroorzaakt worden door de verouderde voorschriften van het BPA Nanove en kadert in de uitvoering van het GRS Opwijk.

In het GRS wordt voorgesteld om de kern van Opwijk verder te versterken. Er zijn geen bindende bepalingen opgenomen waarin vermeld werd om het vroegere BPA Nanove te herzien (de vorige herziening werd wel vermeld). Dit RUP kan als een vervolg hierop beschouwd worden en kadert wel volledig binnen de geest van het GRS.

Teneinde aan deze problematiek een oplossing te bieden en de visie van het GRS verder uit te werken (versterken van deze kern), werd besloten om een RUP op te maken ter vervanging van dit BPA zonder de geest en basisvisie van dit BPA aan te tasten.

Er werd besloten om niet enkel een deel te herzien, maar het volledige BPA te vervangen door een RUP (het GRS Opwijk is immers goedgekeurd waardoor het niet meer mogelijk is om BPA's op te stellen). Op deze manier kan een duidelijk dossier bekomen worden wat de verdere uitwerking van dit RUP (en het vroegere BPA) ten goede komt.

Ter realisatie van dit RUP wordt ook een onteigeningsplan gekoppeld aan dit RUP. Voor de percelen die opgenomen worden in dit onteigeningsplan, wordt ook een voorkeurecht ingevoerd.

2 Inhoud van deze nota

In eerste instantie wordt in deze nota de gemeente Opwijk en het studiegebied in het bijzonder kort gesitueerd.

Het doel van het RUP en de relatie van het RUP t.o.v. het GRS worden geschetst.

Vervolgens wordt ingegaan op de planningscontext. Hoe situeert het project zich het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant? Wat zijn andere relevante plannen?

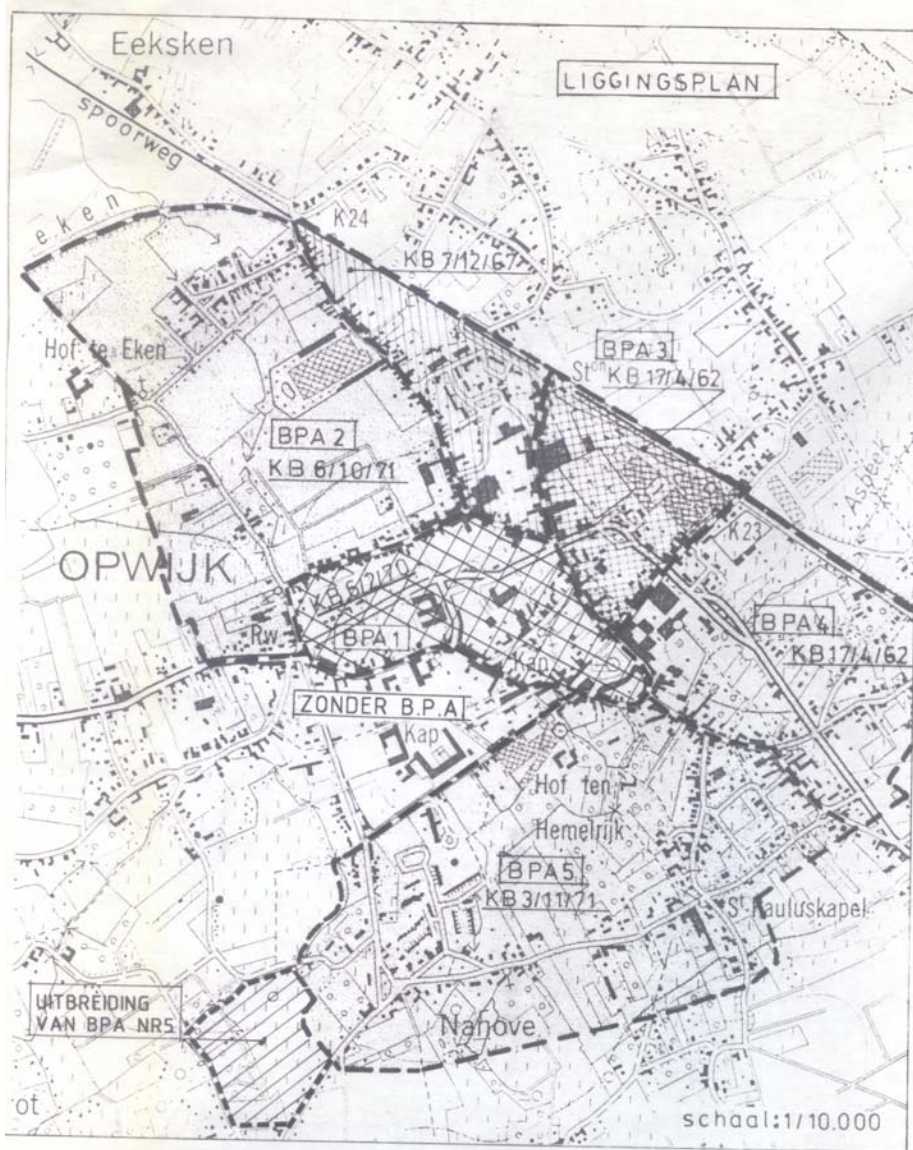
Daarna wordt ingegaan op de bestaande ruimtelijke, functionele en juridische structuur en wordt de probleemstelling en hoe hieraan een oplossing zal worden gegeven geformuleerd.

Vervolgens wordt ingegaan op de visie die op dit gebied dient ontwikkeld te worden. Deze visie resulteert in een grafisch plan waaraan specifieke stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld zijn.

Tenslotte wordt er ingegaan op de watertoets.

3 Situering van het studiegebied

(zie ook situatieplan opgenomen op het bijgevoegd plan "bestaande toestand")



situering van het studiegebied op een uittreksel van de topografische kaart, verschaald (bron: BPA Nanove)

De gemeente Opwijk ligt in het noordwesten van de provincie Vlaams-Brabant en grenst aan de provincie Oost-Vlaanderen. Aan de Oost-Vlaamse kant bevinden zich volgende buurgemeenten Aalst (Meldert; Baardegem), Lebbeke en Buggenhout. Vlaams-Brabantse buurgemeenten zijn Merchtem en Asse. Deze gemeente behoort tot het arrondissement Halle-Vilvoorde. Het studiegebied bevindt zich in het centrum van Opwijk.

4 Doel van de opmaak van het RUP

Dit RUP heeft tot doel om een oplossing te formuleren op een aantal ruimtelijke problemen die veroorzaakt worden door het BPA Nanove.

Het belangrijkste doel van dit BPA is in de eerste plaats om duidelijkheid te scheppen rond het aantal toegelaten bouwlagen en/of woonlagen in dit gebied. Dit geeft vandaag soms onduidelijkheden en leidt soms tot interpretatieproblemen.

Ook dienen er een aantal duidelijke randvoorwaarden opgelegd te worden inzake de mobiliteitsimpact die meergezinswoningen veroorzaken.

Daarnaast dienen ook een aantal diverse kleinere problemen opgelost te worden.

Een gedeelte van het BPA Nanove zal vervangen worden door het RUP "Landschappelijke overgang" dat eveneens in opmaak is. Dit gedeelte wordt niet opgenomen in dit RUP. Dit betekent dat voorlopig het bestaande BPA van kracht blijft tot dit vervangen wordt door het RUP "Landschappelijke overgang".

5 Het RUP als uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk (GRS Opwijk)



ruimtelijke principes voor de hoofdkern (bron: GRS Opwijk)

Het GRS Opwijk werd goedgekeurd in 2003. In het richtinggevend gedeelte zijn diverse bepalingen opgenomen die relevant zijn voor dit RUP.

In de ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimten (hoofdstuk III van het richtinggevend gedeelte GRS Opwijk-p. 85) is het volgende met betrekking tot dit studiegebied terug te vinden:

De hoofdkern wordt gevormd door de vierhoek Heiveld, Ringlaan, Karenveldstraat en Nanovestraat en de uitbreidingen tot aan en langsheen de spoorlijn. Het studiegebied maakt vrijwel volledig deel uit van deze hoofdkern.

Het is belangrijk om de hoofdkern compact te houden. Recente structuurbepalende elementen worden beter ingepast.

Volgende ruimtelijke principes worden gehanteerd (enkel de ruimtelijke principes die relevant zijn voor het RUP worden opgenomen en besproken):

- De beekvalleien zijn structurerende elementen. De Brabantse Beek vormt een duidelijke grens aan de bebouwing. De vallei van de Kluisbeek kan een structurerende rol spelen in het binnengebied Klarstraat, Rubensveld, Heirbaan en Esp. De Asbeek kan in het oostelijk deel van de hoofdkern de drager worden van een groene vinger die de kern binnendringt.

In het RUP zal met deze beleidsvisie verder rekening gehouden worden. De Asbeek loopt door het groene park dat zich bevindt achter het Hof ten Hemelrijk. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften die aan dit gebied gekoppeld worden, wordt opgenomen dat de Asbeek richtinggevend is voor de inrichting van dit gebied. Hierdoor worden voldoende ruimtelijke garanties ingebouwd dat deze beek zijn structurerende kwaliteiten in dit park kan behouden. Buiten het park

werd waar mogelijk de Asbeek ingetekend als waterloop waardoor deze ook behouden blijft. De Kluisbeek maakt geen deel uit van het RUP.

- Het kruispunt van Nieuwstraat met Karenveldstraat, het kruispunt van Heirbaan met Kouterlaan, het kruispunt van Sint-Paulusbaan met Steenweg op Merchtem vormen poorten tot de hoofdkern.

Deze beleidsvisie past eerder in het mobiliteitsbeleid. Er werden voldoende ruimtelijke randvoorwaarden gerealiseerd binnen het RUP om deze beleidsvisie te realiseren voor de kruispunten die deel uitmaken van dit RUP.

...

- Het centrum aan de kerk wordt als centraal element genomen en wordt ondersteund door een nieuwe publieke as van Hof ten Hemelrijk tot het gemeentehuis.

In de omgeving van Hof ten Hemelrijk worden bijkomende mogelijkheden gegeven voor diverse publieke functies. De cultuurzaal krijgt uitbreidingsmogelijkheden, de parkfunctie wordt bestendigd, het rustoord en OCMW krijgen meer uitbreidingsmogelijkheden, ... Het versterken van deze publieke functies dient verder bij te dragen tot een verdere versterking van het hoofddorp Opwijk.

...

- Er wordt een netwerk van openbare ruimten gevormd. Het plein aan kerk en gemeentehuis neemt in dit netwerk een centrale plaats in. Andere pleinen zijn gelegen langs Ringlaan en Heiveld, aan het station, enz.

Het bestaande park achter het Hof Ten Hemelrijk wordt behouden daarnaast wordt binnen het RUP verdere aandacht besteed aan openbare ruimte (omgeving rustoord/OCMW, Oude Pastorie, parking achter de feestzaal in de Oudepastoriedreef, ..) De talrijke voetwegen binnen het RUP worden behouden. Er wordt tevens een bijkomende voetgangersverbinding voorzien tussen het park achter Hof ten Hemelrijk en het rustoord/OCMW.

- De groene ruimten worden ook in een netwerk verbonden. Het park achter Hof ten Hemelrijk kan het centrum worden van deze groenstructuur. Andere groene ruimten in het woongebied zijn: het park aan "het kasteeltje", de begraafplaats, het parkje "Het Dorp", een park aan klooster en VKO, een groene ruimte langsheen Asbeek enz.

Het park achter Hof ten Hemelrijk wordt behouden en wordt verder versterkt.

...

- Er wordt een netwerk van voet- en fietswegen door het bebouwde weefsel gevormd in aansluiting op voet- en fietswegen buiten de hoofdkern.

De talrijke voetwegen binnen het RUP worden behouden. Er wordt tevens een bijkomende voetgangersverbinding voorzien tussen het park achter Hof ten Hemelrijk en het rustoord/OCMW.

- Publieke voorzieningen kunnen zich vasthechten aan de hoofdkern. Ten westen is ruimte voor de gemeentelijke werkplaatsen en een nieuwe recreatiepool. De harde elementen sluiten aan bij de bestaande bebouwing.

Rekening houdende met de uitbouw van een nieuwe recreatiepool wordt de mogelijkheid voorzien om de Groenstraat te verbreden.

De voorgestelde wijzigingen aan het BPA Nanove (via het RUP) kaderen binnen deze visies.

Aan deze ruimtelijke principes worden volgende beleidsdoelstellingen gekoppeld (enkel de beleidsdoelstellingen met betrekking tot dit RUP worden vermeld):

- Concentreren van verzorgende activiteiten (bijvoorbeeld scholen, sociale sector), kleinhandel, culturele voorzieningen, harde recreatie en kernversterkende woontypologieën in de hoofdkern

Het RUP ondersteunt deze beleidsdoelstelling: meer mogelijkheden voor het rustoord/OCMW, uitbreidingsmogelijkheden cultureel centrum, meer mogelijkheden voor de site Oude Pastorie, meer mogelijkheden voor het wonen (benutten dakverdieping), ...

- Synergie nastreven tussen verschillende voorzieningen (zoals bijvoorbeeld de koppeling tussen het nieuwe jeugdhuis en Hof ten Hemelrijk)

Het RUP behoudt de visie om het jeugdhuis in de omgeving van het Hof ten Hemelrijk te voorzien. Er wordt tevens een verbinding gemaakt tussen het park achter het Hof ten Hemelrijk en het rustoord/OCMW voor de voetgangers waardoor ook deze voorzieningen meer synergie krijgen. Daarnaast wordt in deze omgeving gewerkt met meer flexibele voorschriften en intekening op het grafisch plan zodat de verdere ontwikkeling van dit gebied eenvoudiger wordt, zonder de ruimtelijke kwaliteiten van deze omgeving aan te tasten.

- Beperkte ruimte creëren voor nieuwe voorzieningen en activiteiten in de verzorgingssector

Het bieden van meer mogelijkheden aan de site rustoord/OCMW kadert binnen deze beleidsdoelstelling.

...

- Kernversterkende projecten stimuleren

Het bieden van meer mogelijkheden voor het wonen en het oplossen van diverse stedenbouwkundige problemen kadert binnen deze beleidsdoelstelling.

In het richtinggevend gedeelte met betrekking tot de hoofdkern (hoofddorp) Opwijk wordt in de **gewenste nederzittingsstructuur** (hoofdstuk IV van het richtinggevend gedeelte GRS Opwijk –p. 106) met betrekking tot het studiegebied het volgende teruggevonden:

“

Versterken van de hoofdkern (Opwijk) en opvang van de voornaamste groei.

De voornaamste groei van nieuwe woonegelegenheden moet voor het grootste deel binnen de hoofdkern worden opgevangen. Dit moet niet alleen toelaten om de open ruimte zo goed mogelijk te vrijwaren. Het moet ook toelaten om de vele openingen in de hoofdkern op te vullen en zo door verdichting de structuur van de hoofdkern te verbeteren. Bijkomend kan dit alleen maar de draagkracht van het centrum en het handelsapparaat ondersteunen.

“

Dit RUP versterkt de mogelijkheid voor het wonen door het voorzien van meer mogelijkheden (benutten dakvolume), het voorzien van mogelijkheden in verouderde (leegstaande) bedrijfsgebouwen en de Oude Pastorie.

Het ruimtelijk beleid binnen de kern Opwijk dient erop gericht te zijn om de groei van Opwijk voornamelijk in de hoofdkern op te vangen en zo de structuur en samenhang van de hoofdkern te versterken. Grootschalige elementen worden verweven in de hoofdkern. Verdere elementen van het beleid zijn:

- Verweven van wonen, diensten en (lokale) bedrijven

Binnen het RUP worden hier voldoende mogelijkheden aan gegeven.

- Bufferen van bedrijven ten opzichte van woonomgevingen

Er komt geen storende bedrijvigheid binnen het RUP voor.

- Verdichten van de bebouwing (opvullen leemtes, opsplitsen ééngezinswoning naar meergezinswoning)

Door het verlenen van mogelijkheden voor de dakverdieping wordt de verdichting van deze kern ondersteund. Daarnaast worden ook verschillende kleine stedenbouwkundige problemen opgelost waardoor de woonkwaliteit in deze kern verder ondersteund wordt.

- Renoveren van het woonbestand

Het RUP geeft meer mogelijkheden aan bestaande gebouwen waardoor een renovatie interessanter wordt.

- Aandacht hebben voor de kwaliteit van het openbaar domein

De bestaande kwaliteiten van dit gebied worden verder versterkt en ondersteund. Het park wordt uitgebreid, meer mogelijkheden voor de site van het rustoord/OCMW, ...

- Nastreven van transparantie van randen die grenzen aan open ruimte gehelen

De bestaande mogelijkheden worden behouden.

- Compact houden van de hoofdkern door het niet ontwikkelen van een aantal zorgvuldig gekozen gronden

In het RUP wordt geen bijkomende open ruimte ingenomen.

In het GRS werden geen bindende bepalingen opgenomen met betrekking tot de herziening van het BPA Nanove via dit RUP. Er werd wel een bindende bepaling opgenomen met betrekking tot een gedeeltelijke herziening van het BPA. Deze herziening werd reeds gerealiseerd.

In de bindende bepalingen werd de kern van Opwijk aangeduid als hoofdkern (door de provincie werd dit later bevestigd door de selectie als hoofddorp in het PRS Vlaams-Brabant).

De herziening van het BPA Nanove via dit RUP wordt niet expliciet vermeld in het GRS Opwijk, doch kadert volledig binnen de ruimtelijke principes en de hieraan gekoppelde beleidsdoelstellingen van het GRS Opwijk. Dit RUP dient dan ook als een uitvoering van het GRS Opwijk beschouwd te worden.

6 Planningscontext

6.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Uit de 'Bindende bepalingen' van het RSV -goedgekeurd in 1997- blijkt dat Opwijk ligt in het buitengebied. Het 'buitengebied' is op het niveau van Vlaanderen het gebied waarin de open ruimte overweegt. Ten aanzien van het buitengebied worden verschillende doelstellingen gesteld:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied)
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten)
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

Het is de bedoeling de ontwikkeling in de kernen te bundelen. De ontwikkelingsperspectieven voor de nederzettingsstructuur in het buitengebied gaan onder meer uit van het concentreren en versterken van de centrumfunctie van de kernen, het bereikbaar houden van de voorzieningen door middel van een locatie- en mobiliteitsbeleid, en het behoud en verhogen van de kwaliteit van de woonkernen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant heeft Opwijk als hoofddorp geselecteerd. Het hoofddorp bundelt hoofdzakelijk de dynamiek. Het wonen wordt er prioritair, met aandacht voor differentiatie, gestimuleerd. Lokale voorzieningen worden uitgebouwd om het functioneren van het hoofddorp te optimaliseren.

Het project behelst een beperkt aantal aanpassingen van het bijzonder plan van aanleg Nanove. Vooreerst wenst de gemeente toe te laten dat in het plangebied een derde woonlaag mogelijk wordt in de dakkap, naast het voorzien van een derde bouwlaag voor het rusthuis. Vervolgens worden een reeks kleine aanpassingen doorgevoerd: afschaffen voetweg (geen officiële), hoekafschuiving Kattestraat, uitbreiding park, verbinding rusthuis-park, de Oude Pastorie krijgt meer mogelijkheden, de omgeving wordt aangepast in functie van parkeren, het profiel van de Groenstraat wordt verbreed, deze omgeving kan dichter worden bebouwd, een deels zonevreemd bedrijf wordt bestendigd, ...

Het vergroten van het woningaanbod binnen het juridisch beschikbaar aanbod, met respect voor de bestaande profielen (met uitzondering van het rusthuis), is verantwoord vanuit het ruimtelijke principe van bundeling. De bestaande ruimtelijke kwaliteiten blijven behouden. De parkuitbreiding, de verbinding met het rusthuis en de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden bij de aansluitende Oude Pastorie ondersteunen het belang van groene recreatieve ruimtes in een hoofdkern en waarborgen de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande functieverweving, met nieuwe mogelijkheden voor het rusthuis, bevestigen de centrumfunctie.

Dit project past binnen de opties van het RSV.

6.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (PRS)

Dit plan werd goedgekeurd in 2004.

Opwijk als hoofddorp

Opwijk werd door de provincie geselecteerd als hoofddorp. In het buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) dienen op te nemen.

De ecologische infrastructuur dient versterkt ter verbetering van de leefbaarheid van de kern.

Het wonen dient in het hoofddorp prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. De woonkwaliteit dient maximaal te worden ondersteund.

- Leegstaande woningen en gebouwen en onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg dienen prioritair benut.
- Niet-uitgeruste woongebieden kunnen aangesneden worden ten behoeve van het doelgroepenbeleid.
- Woonuitbreidings- en reservegebieden en dergelijke kunnen binnen de omschrijving van het hoofddorp aangesneden worden indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid.
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan toegelaten worden.
- Nieuwe bijkomende zoneringen voor woonwagenterreinen zijn mogelijk.

Opwijk in het Verdicht Netwerk-luwe vlek

De gemeente maakt deel uit van de deelruimte Verdicht Netwerk – luwe vlek.

De "luwe vlek" is het gebied ten westen van de A12 en ten noorden van de N9, dat in verhouding tot de rest van het verdicht netwerk weinig verstedelijkingsdruk kende.

Volgende ruimtelijke principes worden gehanteerd:

- een open ruimtegebied in het centrum van de "Vlaamse Ruit"
- landbouw als belangrijkste open ruimtefactor
- bovenlokale ontsluiting voornamelijk richten naar de randen van het gebied
- ontwikkeling van de open ruimte als symbiose tussen natuur en landschap

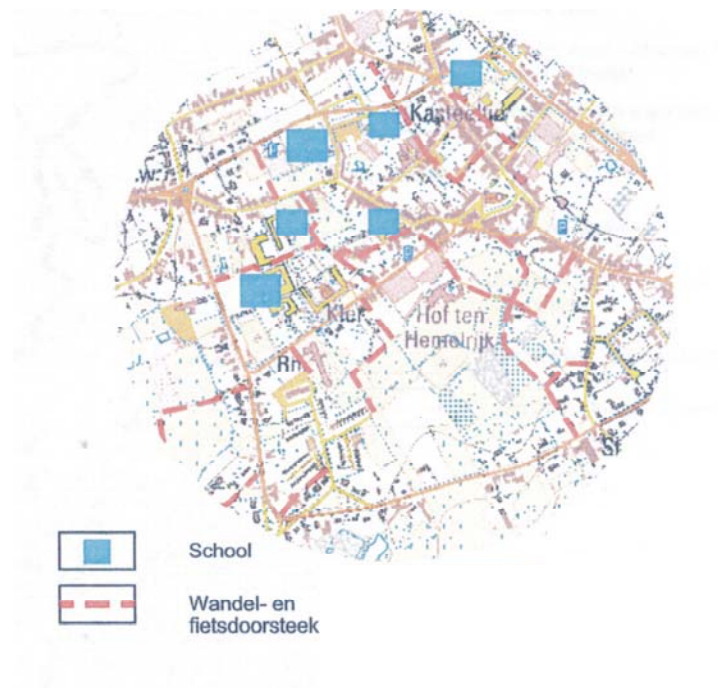
Dit RUP heeft enkel betrekking op beperkte wijzigingen van een bestaand BPA en kan dan ook gekaderd worden binnen deze visie. Opwijk is bovendien geselecteerd als hoofddorp. De voorgestelde wijzigingen dienen de verdere ontwikkeling van dit hoofddorp te ondersteunen.

6.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk (GRS Opwijk)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk werd goedgekeurd in 2003.

Omwille van het belang van het GRS in relatie tot dit RUP, werd de visie van dit plan reeds behandeld in hoofdstuk 5.

6.4 Mobiliteitsplan Opwijk



wandel- en fietsdoorsteken in Opwijk-centrum nabij schoolomgevingen (bron: Mobiliteitsplan Opwijk, beleidsplan)

De Nanovestraat, Kareneveldstraat en Droeshoutstraat zijn geselecteerd als lokale ontsluitingswegen type II. De overige wegen binnen het studiegebied zijn lokale wegen type III. Langs de lokale wegen type II wordt binnen het studiegebied geopteerd voor een snelheidsregime van 50 km/u, voor de overige wegen voor een regime van 30 km/u.

Binnen het centrum (en het studiegebied) worden enkele wandel- en fietsdoorsteken vermeld.

7 Bestaande structuur

(zie bijgevoegd plan "bestaande toestand" en bijgevoegde foto's)

7.1 Bestaande structuur: begrenzing van het plangebied

De begrenzing van dit RUP vloeit voort uit de begrenzing van het bestaande BPA Nanove en zijn wijzingen. In dit RUP wordt eveneens het BPA t.b.v. het artikel 17 opgenomen. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met het in opmaak zijnde RUP "Landschappelijke overgang".

7.2 Bestaande structuur: ruimtelijk/functioneel

Het studiegebied maakt deel uit de dorpskern van Opwijk. Binnen dit gebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen en diverse voorzieningen zoals het rustoord, cultureel centrum, Nijdrop, ...

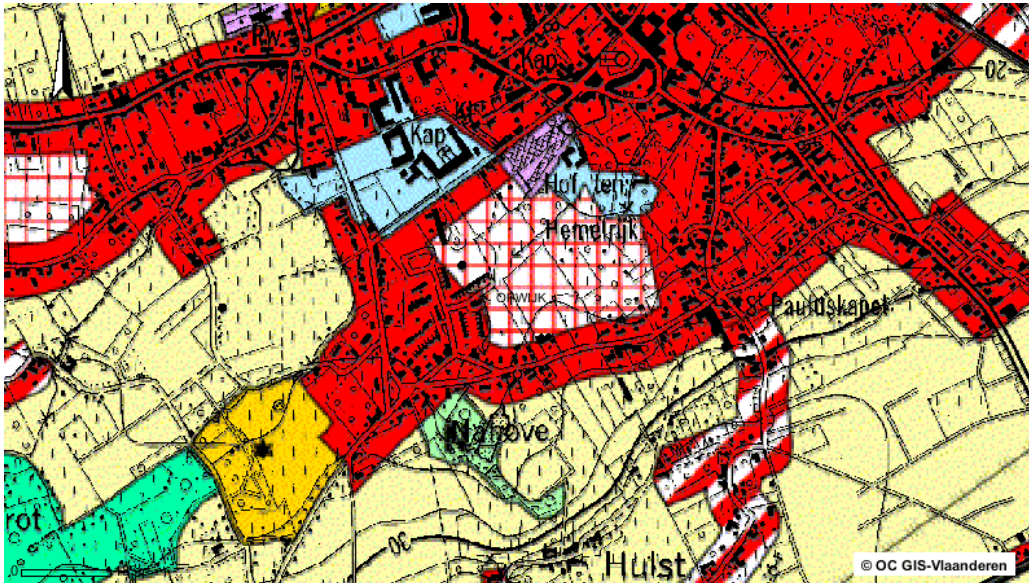
In het hart van het studiegebied bevindt zich een biologisch waardevol gebied. Deze omgeving is ingericht als een openbaar park.



uittreksel uit de biologische waarderingskaart (bron OC-GIS-Vlaanderen, niet op schaal)

7.3 Bestaande structuur: juridisch

7.3.1 Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse



uittreksel uit het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (bron: www.gisvlaanderen.be)

Het gewestplan werd gedetailleerd in het BPA Nanove (zie onder). Het is dit BPA dat vandaag de bestemming bepaald. De oorspronkelijke gewestplanbestemmingen waren:

- woongebied
- woonuitbreidingsgebied
- gebied voor KMO en ambachtelijke bedrijven
- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- recreatiegebied
- agrarisch gebied
- natuurgebied

Het BPA Nanove was hoofdzakelijk een detaillering van het gewestplan.

7.3.2 BPA Nanove

zie bijgevoegd plan "juridische toestand"

Het BPA Nanove is reeds een oud BPA. De eerste goedkeuring van dit BPA dateert van 23 februari 1955. Dit plan werd reeds verschillende keren herzien.

De laatste (volledige) herziening van dit BPA werd door de Vlaamse overheid goedgekeurd bij M.B. van 20 november 1992.

Dit plan werd nadien nog deels herzien. Deze herziening werd goedgekeurd op 5 juni 2003.

Daarnaast is er ook nog een bestemmingsplan in toepassing van art. 17 van de wet van 29 maart 1962, bestemd voor sociale verkaveling en sociale woningbouw. Dit plan werd eveneens goedgekeurd bij M.B. van 20 november 1992.

Een kopie van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen in de bijlage.

Een deel van dit BPA wordt voorlopig behouden. Dit zal op korte termijn vervangen worden door het RUP "Landschappelijke overgang".

7.3.3 Monumenten en landschappen

Er zijn geen beschermde landschappen of dorpsgezichten binnen het studiegebied (of in de onmiddellijke omgeving hiervan) aanwezig.

Er zijn twee beschermde monumenten nl.:

- De Oude Pastorie van Opwijk (met inbegrip van de bijgebouwen en de oorspronkelijk omgrachte tuin – Besluit 23/03/1998, B.S. 12/06/1998 – Oudepastoriedreef 32)
- De pastorie van Opwijk en tuin (Besluit 23/10/1997, B.S. 22/01/1998, Singel 7)

7.3.4 Voetwegen

Er bevinden zich verschillende voetwegen e.d. binnen het studiegebied. Deze zijn indicatief aangeduid op het plan "juridische toestand".

- Voetweg nr. 80 heeft een officiële breedte van 1,00 m en is gelegen op de percelen nr. 268 w 3, 268 c 4, 268 k 2 en 268 f 3. Deze voetweg maakt de verbinding met Chemin nr. 15 (Nanovestraat) en Chemin nr. 26 (Hulst).
- Voetweg nr. 64 met een officiële breedte van 1,50 m maakt de verbinding met Chemin nr. 14 (Karenveld) en voetweg nr. 40 – Chemin nr. 40 (Kloosterstraat).
- Voetweg nr. 78 maakt de verbinding met de Nanovestraat Chemin nr. 15 en voetweg nr. 81. De weg heeft een officiële wegbreedte van 1,00 m.
- Op de percelen nr. 472 c, 473 e, 470 b loopt voetweg nr. 79 met een officiële wegbreedte van 1,50 m. Voetweg nr. 79 maakt de verbinding met Chemin nr. 15 (Nanovestraat) en voetweg nr. 78.
- Daarnaast zijn er nog de voetwegen nr. 110, nr. 111 en nr. 83 met een officiële breedte van 1,00 m.

De gemeente wenst deze voetwegen voorlopig zeker te behouden maar deze niet te bevestigen in het RUP. Ook in het oorspronkelijke BPA Nanove zijn deze niet allen opgenomen in het bestemmingsplan.

Er zal wel in de stedenbouwkundige voorschriften voorzien worden dat deze voetwegen behouden en verbeterd kunnen worden.

Op deze manier wordt een zekere flexibiliteit behouden. Bovendien is het grafisch plan opgemaakt op basis van kadasterkaarten en daarmee niet het ideale instrument om de voetwegen vast te leggen.

In de bijlage is een uittreksel uit de atlas der buurtwegen opgenomen.

7.3.5 Verkavelingen

Er bevinden zich diverse verkavelingen in het studiegebied. Deze zijn aangeduid op het plan "juridische toestand". Deze verkavelingen worden behouden.

7.3.6 Andere plannen

| Type | In het gebied | Aangrenzend |
|--------------------------------|-------------------------|-------------|
| Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) | Geen | Geen |
| Habitatrichtlijngebied (SBZ-H) | Geen | Geen |
| VEN | Geen | Geen |
| Relictzone | Geen | Geen |
| Ankerplaats | Geen | Geen |
| Woningbouwgebied | Ja (volledig opgenomen) | Ja |
| Woonvernieuwinggebied | Geen | Geen |

overzicht andere plannen

8 Probleemstelling en oplossingsrichtingen

De verschillende nummers zijn aangeduid op het plan "bestaande toestand" en het plan "juridische toestand".

De vervanging van het BPA Nanove door het RUP Nanove vloeit voort uit een aantal problemen waarmee de gemeente geconfronteerd wordt:

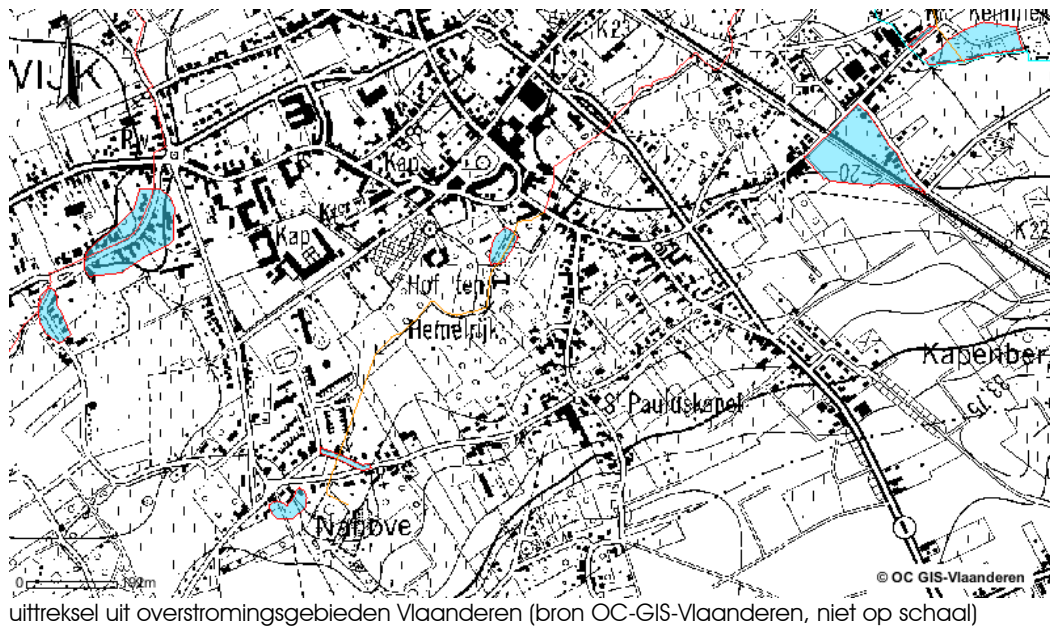
1. Er zijn verschillende BPA's van toepassing voor dit gebied, er werd recent een beperkt deel van het BPA herzien, daarnaast is er het vroegere herziene globale BPA en het aparte BPA in toepassing van art. 17 van de wet van 29 maart 1962. Dit maakt het bij het behandelen van vergunningendossiers e.d. niet duidelijker op.
 - ⇒ Daar de verschillende BPA's volledig vervangen worden door één RUP wordt het eenvoudiger om de juiste bestemming op te zoeken in het kader van het verlenen van vergunningen en dergelijke. Ook de voorschriften worden duidelijker geformuleerd. De geest van het oorspronkelijke BPA wordt weliswaar grotendeels behouden – rekening houdende dat dit gebied reeds grotendeels ingevuld is.
2. Er zijn slechts twee woonlagen toegelaten, er is nood aan een derde woonlaag rekening houdende met de hoge grondprijzen en de ligging van het studiegebied binnen de dorpskern.
 - ⇒ In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voorzien dat er drie volwaardige woonlagen kunnen gerealiseerd (benutting dakvolume). Dit betekent dat er twee bouwlagen kunnen voorzien worden en daarnaast in een benutting van het dakvolume.
3. Er is nood aan een extra verdieping binnen de zone voor openbaar nut aan het rustoord (gesitueerd op het plan "bestaande toestand").
 - ⇒ Er zijn ideeën om een nieuw gebouw te voorzien aan het rustoord. Er wordt voorgesteld teneinde deze site optimaal te kunnen benutten om een bijkomende verdieping toe te staan.
4. Er is een parkeerdruk waar te nemen binnen het studiegebied en het centrum van Opwijk in het algemeen.
 - ⇒ Bij de bouw van meergezinswoningen wordt het voorzien van minstens 1 parkeergelegenheid per wooneenheid verplicht. De reeds bestaande bouwverordening biedt hiervoor reeds een kader. Er wordt ook ruimte voorzien om bijkomende parkeermogelijkheden te voorzien.
 - ⇒ De aanleg van meer parkeerplaatsen wordt mogelijk gemaakt.
5. De omgeving van de Oude Pastorie is niet optimaal vorm gegeven (gesitueerd op het plan "bestaande toestand").
 - ⇒ De aanleg van meer parkeerplaatsen wordt mogelijk gemaakt.
6. De Oude Pastorie is een beschermd monument. Er dienen meer mogelijke functies voor dit gebouw voorgesteld te worden, vandaag is dit immers vrij beperkt volgens het huidige BPA (gesitueerd op het plan bestaande toestand).
 - ⇒ Er wordt voorgesteld om dit te verruimen naar ook horeca, wonen e.d. Het behoud van dit monument dient echter steeds voorop te staan. De nieuwe functies mogen dit niet in gevaar brengen.

7. Er is nood aan een verbinding tussen het rustoord en het park (hertoe werden reeds verschillende gronden verworven) (gesitueerd op het plan "bestaande toestand").
 - ⇒ Op het grafisch plan wordt via een pijl de verbinding tussen deze functies voorzien. Op deze manier wordt een zekere flexibiliteit ingebouwd. Deze verbinding dient een groen karakter te hebben afgestemd op de parkfunctie.
8. Het cultureel centrum is te klein, het huidige BPA biedt te weinig uitbreidingsmogelijkheden (gesitueerd op het plan "bestaande toestand").
 - ⇒ Er worden uitbreidingsmogelijkheden voorzien achteraan het cultureel centrum. Hiertoe wordt wel een compensatie voorzien daar er een beperkt deel van het openbaar park hierdoor wordt ingenomen.
9. Er is een project gepland door Haviland wat een extra belasting kan geven op de Kattestraat. Er dient nagegaan te worden of de wegenis ter ontsluiting van dit project naar de Kattestraat toe voldoende breed is om een veilige aantakking te realiseren (gesitueerd op het plan "bestaande toestand").
 - ⇒ Er wordt extra ruimte voorzien teneinde de mogelijkheid te bieden om een veilige aansluiting met de Kattestraat te realiseren.
10. In het noordwesten van het studiegebied is de woondichtheid aan de lage kant. Er dient nagegaan te worden of deze niet verhoogd kan worden (gesitueerd op het plan "bestaande toestand"). Er is ook een bestaande woning zonevremd (deze werd recent verkocht), (gesitueerd op het plan "bestaande toestand")
 - ⇒ Er worden meer bouwmogelijkheden geboden aan dit gebied; wat een verdere ontwikkeling ten goede zal komen. Er wordt ook voorgesteld om de bestaande woning zone-eigen te maken. De bestaande woning wordt niet langer in de wegenis opgenomen. Op termijn kan evenwel nog steeds beslist worden om ook deze woning te verwerven met het oog op het verbreden van de weg. Rekening houdende dat dit eerder een lange termijn visie is, wordt geopteerd om deze woning niet te bezwaren in het RUP.
11. Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de voetwegen binnen het studiegebied.
 - ⇒ De voetwegen worden zoveel mogelijk behouden.
12. Er is een probleem met de gebouwen van bvba Vidiki's (Teaterhuuse). Er loopt een voetweg (geen officiële, wel aangeduid op origineel BPA) door deze site. (gesitueerd op het plan "bestaande toestand")
 - ⇒ Er wordt voorgesteld om de mogelijkheid te bieden om dit dicht te bouwen. De bereikbaarheid dient ook via de achterkant gegarandeerd te worden. De bestaande "voetweg" biedt weinig meerwaarde (deze werd ook niet opgenomen in het mobiliteitsplan – zie boven). Er zijn voldoende mogelijkheden voor de voetganger om via andere wegen het achterliggende gebied te bereiken (dit is vandaag ook niet mogelijk via de op het plan aangeduide voetweg, deze voetweg staat niet op de atlas der voetwegen).
13. Er is een mogelijkheid om het bestaande park uit te breiden. (gesitueerd op het plan "bestaande toestand")
 - ⇒ De uitbreiding van dit park is een ruime compensatie voor de beperkte inname van het bestaande park ten behoeve van de cultuurzaal. Dit biedt ook een extra meerwaarde aan deze reeds groene omgeving en de site van de Oude Pastorie.

14. Er zijn te weinig bouwmogelijkheden voor de woning in de Gasthuisstraat nr. 48. (gesitueerd op het plan "bestaande toestand")
- ⇒ Er worden meer mogelijkheden aan deze site gegeven zodat dit perceel en de bestaande aanwezige gebouwen beter benut kunnen worden.
15. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze vroegere feestzaal zijn beperkt. (gesitueerd op het plan "bestaande toestand")
- ⇒ Er wordt voorgesteld om hier ook te voorzien dat wonen mogelijk wordt. Hiertoe wordt dit gebouw niet langer als een bijgebouw beschouwd, maar als een hoofdgebouw. Er ligt een uitgeruste weg langs dit gebouw en ook in relatie tot de omgeving is het te verantwoorden dat hier een groter volume wordt toegestaan.
16. Diverse stedenbouwkundige voorschriften zijn onduidelijk en moeilijk te interpreteren
- ⇒ De stedenbouwkundige voorschriften worden herschreven zonder de geest van het oorspronkelijke BPA aan te tasten doch met zin voor de huidige vergunningstoestand (er werden reeds tal van afwijkende vergunningen verleend).
17. Verschillende gebouwen zijn getroffen door een rooilijn, bevinden zich niet in een bebouwbaar gebied e.d.
- ⇒ Er wordt voorgesteld om de bestaande gebouwen zoveel mogelijk rechtszekerheid te bieden. Dit betekent niet dat zomaar voor alle gebouwen rechtszekerheid wordt geboden, soms is het nuttig om b.v. bepaalde rooilijnen te behouden.
18. Bij de laatste herziening werd het bestemmingsplan zeer gedetailleerd ingetekend, dit biedt geen ruimtelijke meerwaarde en beperkt de mogelijkheden bij de vergunningen te sterk.
- ⇒ Er wordt voorgesteld om een flexibelere intekening te voorzien zonder de oorspronkelijke visie van het BPA in gevaar te brengen en op een manier waarbij eveneens voldoende rekening gehouden wordt met de ruimtelijke kwaliteiten van deze omgeving.
19. Het recreatiegebied waar deze weg op uitkomt zal vermoedelijk op korte termijn ontwikkeld worden. (gesitueerd op het plan "bestaande toestand")
- ⇒ Rekening houdende met de mobiliteitsimpact van een dergelijke ontwikkeling (vermoedelijk ten behoeve van voetbal en andere open luchtsporten) is het opportuun om de mogelijkheid te voorzien om deze weg te verbreden. Er wordt hierbij zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bebouwing.

Om aan deze verschillende problemen een oplossing te bieden, worden waar nodig de betrokken percelen in een onteigeningsplan opgenomen. Als onteigenende instanties worden de gemeente en/of Haviland opgenomen. Voor de verschillende in het onteigeningsplan opgenomen percelen wordt ook een voorkooprecht ingevoerd.

9 Watertoets/waterparagraaf



Binnen het studiegebied bevindt zich een klein overstromingsgebied.

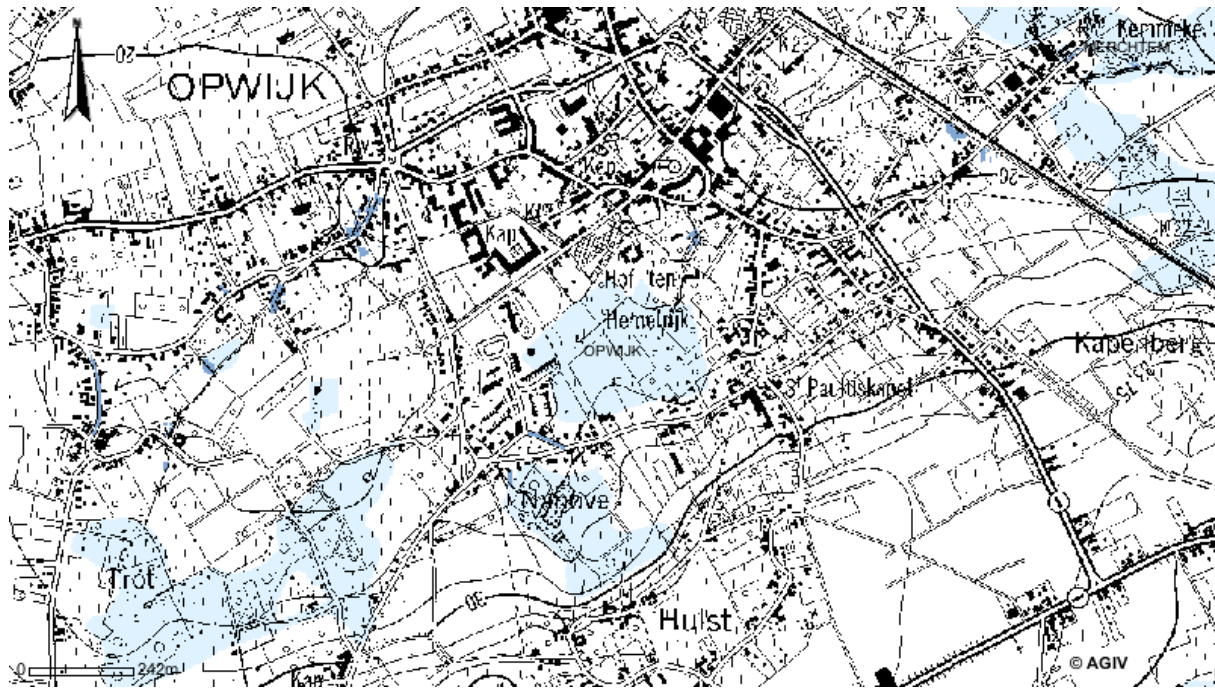
Daar dit gebied zich bevindt in het park en hier geen gebouwen voorzien worden, kan dan ook gesteld worden dat hier geen problemen zullen optreden vanuit het RUP.

De checklist watertoets zoals deze opgemaakt werd door de provincie Vlaams-Brabant kan hierbij als basis dienen. Met betrekking tot bouwen en uitbreiden van gebouwen in overstromingsgebieden worden volgende maatregelen voorgesteld (bron: provincie Vlaams-Brabant):

- kelder- en kruipkelderloos bouwen, ruimtes onder gelijkvloerse draagvloer onbenut
- geen bronbemaling bij werfaanleg
- gesloten grondbalans, geen aan- of afvoer van grond
- slechts minimale aanhoring voor noodzakelijke toegang tot het gebouw
- bebouwde oppervlakte limiteren
- geen vrijstaande bijgebouwen
- oppervlakte terrassen limiteren
- terrassen slechts op maaiveldhoogte
- toegelaten bestemmingen zo min mogelijk dynamisch
- bovengronds overstromingsgevoelig gedeelte van het gebouw vrijwaren
- slechts de aanleg van de strikt noodzakelijke parkeerterrein toelaten, in een waterdoorlatend materiaal
- ondergrondse putten en tanks maximaal vermijden. Indien onvermijdelijk, maatregelen tegen opdrijven verplichten

Voor de aanleg van nieuwe verhardingen wordt vanuit de richtlijn meegegeven dat een dergelijke functie in overstromingsgebied geweigerd moet worden.

Naast de overstromingsgebieden wordt ook nagegaan of er overstromingsgevoelige gebieden zijn.



uittreksel uit de watertoets (bron OC-GIS-Vlaanderen, niet op schaal)

Enkel binnen het park achter Hof Ten Hemelrijk en ten zuiden van de Nanovestraat zijn dergelijke gebieden terug te vinden. Binnen het RUP zijn hier geen harde bestemmingen aanwezig, waardoor de impact op de waterhuishouding dan ook beperkt blijft.

Binnen de overstromingsgevoelige gebieden worden geen significante wijzigingen naar aanleiding van het RUP voorzien, ook de omgevende gebieden wijzigen niet ingrijpend.

Algemeen kan verder gesteld worden dat wijzigingen in het volledige RUP relatief beperkt zijn en een lokaal karakter hebben.

Er treden vandaag geen problemen op met de waterhuishouding, er kan dan ook vanuit gegaan worden dat ook dit RUP geen nadelige gevolgen zal hebben op de waterhuishouding.

Er dient desalniettemin bij de verdere realisatie van dit RUP in het kader van het vergunningenbeleid nog een meer specifieke toetsing op het vlak van watertoets uitgevoerd worden.

Het schadelijk effect op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen moet beperkt worden door volgende voorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften en/of de plans op te nemen:

- In de beekvalleien zijn geen grondaanvullingen toegelaten.
- De waterloopbeheerder moet ten allen tijde kunnen beschikken over een vrije doorgang naar en langs de waterloop (en de oeverzone). Daartoe moet, overeenkomstig artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en artikels 10 en 76 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de Klokbeek en Nijverseelbeek of vanaf het einde van de oeverzone, vrij blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), van ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, van water- en rioolputten e.a., van houtstapelplaatsen e.a., van beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop en de oeverzone belemmeren.

Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden. Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd.

Alle handelingen zijn er onderworpen aan het bindende advies van de beheerder van de waterloop, of, voor zover ze vereist is door de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28.12.1967, de voorafgaande machtiging.

- Het is verboden afvalwater te lozen in de waterlopen.
- Bij de (her)aanleg van openbare riolering zal het hemelwater afkomstig van openbare wegen en pleinen na buffering à rato van 150 m³/ha verharde oppervlakte vertraagd afgevoerd (20 l/s/ha) worden naar de waterlopen.
- Niet-verontreinigd hemelwater afkomstig van privéterreinen en/of bouwwerken dient aangesloten te worden op de waterlopen onder de voorwaarden zoals opgenomen in de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten.

10 Op te heffen voorschriften

Het gewestplan werd gedetailleerd door het BPA Nanove.

Het RUP Nanove vervangt deels het BPA Nanove, dit impliceert dat alle voorschriften met betrekking tot het BPA Nanove (binnen de grens van dit RUP) opgeheven worden.

RUP Nanove

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

11 Stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting en beheer

11.1 Algemene bepalingen

11.1.1 Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige voorschriften horen bij het grafisch plan van het RUP Nanove. De algemene bepalingen hebben voorrang op de bijzondere bepalingen.

11.1.2 Terminologie

Hiernavolgend worden de volgende in de voorschriften gehanteerde termen duidelijk omschreven:

- hoofdbestemming: hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 60 % van een constructie of aangelegenheid is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloer- of grondoppervlakte.
- nevenbestemmingen: nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 40 % van een constructie of aangelegenheid is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloer- of grondoppervlakte.
- wonen: hieronder worden ook meergezinswoningen verstaan.

11.1.3 Algemene voorschriften

(HER)VERKAVELING

Bij (her)verkaveling moeten zijkavelgrenzen loodrecht op de bouwlijn worden voorzien, voor zoveel het mogelijk is.

AANSLUITEN GEVELS

Bij het bouwen op een perceel met bestaande wachtgevel op één of beide perceelsgrenzen, moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden met dien verstande, als de wachtgevels staan overeenkomstig de voorschriften van het RUP.

BESTAANDE GEBOUWEN

Aan de bestaande gebouwen en constructies welke niet beantwoorden aan de voorschriften van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan zijn ook instandhoudingswerken en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaand vergund gebouw of constructie, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, toegelaten. Onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een gebouw of constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen. Daaronder wordt ondermeer verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren of de draagstructuur. In gevallen van overmacht (b.v. zware stormschade, brand, ...) is herbouw eveneens toegestaan.

BOUWLAGEN

Een bouwlaag bedraagt min. 2,7 m en max. 3,2 m.

De dakconstructie wordt niet als bouwlaag gerekend.

VERGUNNINGEN

Vergunningen die verkregen kunnen worden ingevolge dit RUP brengen geen ontheffing mee van de verplichting tot het aanvragen van vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven.

WERKEN VAN OPENBAAR NUT

Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen (waaronder ook sociale woningen) en openbaar nut waaronder ook openbare wegen is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag. Dit betekent ook dat naast de reeds op het grafisch plan aangeduide "zone voor wegenis" en "zone voor wegen met beperkte verkeersfunctie en parkeerfunctie" nog andere zones of delen hiervan eventueel ingelijfd kunnen worden in het openbaar domein ten behoeve van wegenis e.d. (b.v. na onteigening, aankoop door de gemeente, ...)

WATERHUISHOUDING

Bij de aanleg van verhardingen en het oprichten van gebouwen dient steeds aandacht besteed te worden aan de waterhuishouding en de watertoets. Nieuwe verhardingen dienen op vakkundige wijze aangelegd en onderhouden te worden.

Het schadelijk effect op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen moet beperkt worden door:

- In de beekvalleien zijn geen grondaanvullingen toegelaten
- De waterloopbeheerder moet ten allen tijde kunnen beschikken over een vrije doorgang naar en langs de waterloop (en de oeverzone). Daartoe moet, overeenkomstig artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en artikels 10 en 76 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de beek of vanaf het einde van de oeverzone, vrij blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), van ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, van water- en rioolputten e.a., van houtstapelplaatsen e.a., van beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop en de oeverzone belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden. Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd. Alle handelingen zijn er onderworpen aan het bindende advies van de beheerder van de waterloop, of, voor zover ze vereist is door de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28.12.1967, de voorafgaande machtiging.
- Het is verboden afvalwater te lozen in de waterlopen.
- Bij de (her)aanleg van openbare riolering zal het hemelwater afkomstig van openbare wegenis en pleinen na buffering à rato van 150 m³/ha verharde oppervlakte verfraagd afgevoerd (20 l/s/ha) worden naar de waterlopen.
- Niet-verontreinigd hemelwater afkomstig van privéterreinen en/of bouwwerken dient aangesloten op de waterlopen onder de voorwaarden zoals opgenomen in de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten.μ

Afwijkingen hierop kunnen enkel mits motivatie en omwille van reeds bestaande situaties worden toegestaan mits deze de waterhuishouding niet in het gedrang brengen en conform zijn volgens de geldende wetgeving inzake.

Binnen het volledige RUP Nanove zijn steeds waterbeheersingswerken toegelaten. Deze mogen wel de bestemming van de verschillende zones niet in gevaar brengen.

BENUTTING ZOLDER

Op de zolderverdieping van de gebouwen is het steeds toegestaan om in woongegelegenheid te voorzien wanneer binnen de betrokken zone of gebied wonen toegestaan is. Dit kan ook om een aparte woonentiteit gaan. Hierbij dient steeds aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke kwaliteit van deze zolderverdieping.

GROENVOORZIENINGEN

Bij het voorzien van groenvoorzieningen dienen deze streekeigen te zijn. Het streekeigen karakter wordt bepaald door de gemeente.

MATERIALEN EN DAKVORM

De gemeente kan steeds mits motivatie afwijken van de voorschriften opgenomen bij de bijzondere bepalingen inzake materialen en dakvorm. De afwijkingen mogen in geen geval de bestemming van de betrokken zone in gevaar brengen. Deze afwijking kan ook een beperking inhouden.

ERFSCHIEDINGEN

De gemeente kan steeds mits motivatie afwijken van de voorschriften opgenomen bij de bijzondere bepalingen inzake de erfscheidingen. De afwijkingen mogen in geen geval de bestemming van de betrokken zone in gevaar brengen. Deze afwijking kan ook een beperking inhouden.

11.1.4 Voorkooprecht

Op de gebieden aangeduid op het grafisch plan met de aanduiding "zone waar het voorkooprecht geldt" wordt conform artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn latere wijzigingen een voorkooprecht ingevoerd met volgende volgorde:

1. de gemeente Opwijk
2. de intercommunale Haviland

11.2 Bijzondere bepalingen - Bouwzones

11.2.1 Artikel 1.b – zone voor gesloten bebouwing type A

BESTEMMING

Binnen deze zone zijn volgende bestemmingen als hoofdbestemming toegelaten wonen, handel (kleinhandel en horeca e.d.) en diensten (vrije beroepen, hotels, kantoren, financiële instellingen e.d.). Handel en diensten zijn enkel toegelaten indien ze geen hinderende weerslag hebben op de omliggende omgeving.

BOUWLIJN

Voor de relatie van de bouwlijn t.o.v. de rooilijn verwijzen we naar het bijhorende grafisch plan. De afstand van de bebouwing t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 0 m.

PERCEELSBREEDTE

De perceelsbreedte dient minstens 6 m te bedragen indien het gaat om nieuwe verkavelingen en/of indien de materiële mogelijkheid hiertoe bestaat.

BOUWDIEPTE

De bouwdiepte op het gelijkvloers dient minstens 8 m te bedragen.

De bouwdiepte op de verdiepingen dient minstens 8 m en maximum 12 m te bedragen.

BOUWHOOGTE - BOUWLAGEN

Voor het maximum aantal toegelaten bouwlagen verwijzen we naar het bijhorende grafisch plan.

DAKVORM

De dakhelling dient verplicht hellend te zijn. De dakhelling dient minstens 30° en maximum 60° te bedragen. Voor een gebouw met meerdere bouwlagen mag het bijgebouw steeds voorzien worden van een plat dak.

MATERIALEN

De zichtbare delen van de gevels, alsmede het metselwerk dat boven de daken uitsteekt zullen met zorg worden ontworpen en uitgevoerd met dezelfde materialen als de voorgevel.

De kleur en de aard van de materialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen. Het gebruik van schreeuwende helgekleurde materialen, zichtbare betonplaten of sintelstenen zijn niet toegelaten.

Voor de bouw van autobergplaatsen zijn niet toegelaten: betonplaten of metalen boxen.

De bijgebouwen dienen te worden opgericht in harmonie met het hoofdgebouw en de onmiddellijke omgeving.

Als dakbedekking zijn enkel pannen, natuur- of kunstleien, zink of andere gelijkwaardige materialen toegelaten.

Helle en glanzende kleuren zijn niet toegelaten.

UITBOUWEN

Onder uitbouwen worden verstaan balkons, loggia's, standvensters, ...

Volgende voorschriften zijn hierop van toepassing:

- de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte. De uitbouwen moeten gedimensioneerd worden volgens het ritme van de gevel.
- de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt minimum 1 m en tussen de constructie en de zijgevel minimum 0,80 m.
- voor loggia's en gesloten balkons wordt de uitbouw beperkt tot 30 cm.
- standvensters in het dak zijn toegelaten.
- de uitbouwen mogen de nokhoogte van het dak niet overschrijden.

AFSLUITINGEN

Op de zij- en achterperceelsgrenzen mogen afsluitingen worden gerealiseerd met baksteen-muren met een hoogte van max. 2 m (bovenrand deksteen).

Levende hagen zijn eveneens toegelaten, alsook draadafsluitingen al dan niet met grondplaat en stijlen in beton en houten panelen. De maximumhoogte bedraagt 2 m.

11.2.2 Artikel 2.b – zone voor gesloten bebouwing type B

BESTEMMING

Binnen deze zone is wonen als hoofdbestemming toegelaten. Als nevenbestemming zijn toegelaten handel (kleinhandel en horeca e.d.) en diensten (vrije beroepen, hotels, kantoren, financiële instellingen e.d.). Handel en diensten zijn enkel toegelaten indien ze geen hinderende weerslag hebben op de omliggende omgeving.

BOUWLIJN

Voor de relatie van de bouwlijn t.o.v. de rooilijn verwijzen we naar het bijhorende grafisch plan. De afstand van de bebouwing t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 0 m.

PERCEELSBREEDTE

De perceelsbreedte dient minstens 6 m te bedragen indien het gaat om nieuwe verkavelingen en/of indien de materiële mogelijkheid hiertoe bestaat.

BOUWDIEPTE

De bouwdiepte op het gelijkvloers dient minstens 8 m te bedragen. De bouwdiepte op de verdiepingen dient minstens 8 m en maximum 12 m te bedragen.

BOUWHOOGTE - BOUWLAGEN

Voor het maximum aantal toegelaten bouwlagen verwijzen we naar het bijhorende grafisch plan.

DAKVORM

De dakhelling dient verplicht hellend te zijn. De dakhelling dient minstens 30° en maximum 60° te bedragen. Voor een gebouw met meerdere bouwlagen mag het bijgebouw steeds voorzien worden van een plat dak.

MATERIALEN

De zichtbare delen van de gevels, alsmede het metselwerk dat boven de daken uitsteekt zullen met zorg worden ontworpen en uitgevoerd met dezelfde materialen als de voorgevel.

De kleur en de aard van de materialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen. Het gebruik van schreeuwende helgekleurde materialen, zichtbare betonplaten of sintelstenen zijn niet toegelaten.

Voor de bouw van autobergplaatsen zijn niet toegelaten: betonplaten of metalen boxen.

De bijgebouwen dienen te worden opgericht in harmonie met het hoofdgebouw en de onmiddellijke omgeving.

Als dakbedekking zijn enkel pannen, natuur- of kunstleien, zink of andere gelijkwaardige materialen toegelaten.

Helle en glanzende kleuren zijn niet toegelaten.

UITBOUWEN

Onder uitbouwen worden verstaan balkons, loggia's, standvensters, ...

Volgende voorschriften zijn hierop van toepassing:

- de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte. De uitbouwen moeten gedimensioneerd worden volgens het ritme van de gevel.
- de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt minimum 1 m en tussen de constructie en de zijgevel minimum 0,80 m.

- voor loggia's en gesloten balkons wordt de uitbouw beperkt tot 30 cm.
- standvensters in het dak zijn toegelaten.
- de uitbouwen mogen de nokhoogte van het dak niet overschrijden.

AFSLUITINGEN

Op de zij- en achterperceelsgrenzen mogen afsluitingen worden gerealiseerd met baksteen-muren met een hoogte van max. 2 m (bovenrand deksteen).

Levende hagen zijn eveneens toegelaten, alsook draadafsluitingen al dan niet met grondplaat en stijlen in beton en houten panelen. De maximumhoogte bedraagt dan 2 m.

11.2.3 Artikel 3.b – zone voor gesloten, half-open of open bebouwing

BESTEMMING

Binnen deze zone is wonen als hoofdbestemming toegelaten. Als nevenbestemming zijn toegelaten handel (kleinhandel en horeca e.d.) en diensten (vrije beroepen, hotels, kantoren, financiële instellingen e.d.). Handel en diensten zijn enkel toegelaten indien ze geen hinderende weerslag hebben op de omliggende omgeving.

BOUWLIJN

Voor de relatie van de bouwlijn t.o.v. de rooilijn verwijzen we naar het bijhorende grafisch plan.

De afstand van de bebouwing t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 0 m of minstens 3 m.

PERCEELSBREEDTE

De perceelsbreedte dient minstens 15 m voor een open bebouwing, minstens 9 m voor een halfopen bebouwing en minstens 6 m voor een gesloten bebouwing te bedragen indien het gaat om nieuwe verkavelingen en/of indien de materiële mogelijkheid hiertoe bestaat.

BOUWDIEPTE

De bouwdiepte op het gelijkvloers dient minstens 8 m te bedragen.

De bouwdiepte op de verdiepingen dient minstens 8 m en maximum 12 m te bedragen.

BOUWHOOGTE - BOUWLAGEN

Voor het maximum aantal toegelaten bouwlagen verwijzen we naar het bijhorende grafisch plan.

DAKVORM

De dakhelling dient verplicht hellend te zijn. De dakhelling dient minstens 30° en maximum 60° te bedragen. Voor een gebouw met meerdere bouwlagen mag het bijgebouw steeds voorzien worden van een plat dak.

MATERIALEN

Alle gevels zullen met zorg worden ontworpen en uitgevoerd en met dezelfde materialen worden opgericht. Een beperking van het aantal aangewende materialen dient te worden nagestreefd. De kleur en de aard van de materialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen.

Als dakbedekking zijn enkel pannen, natuur- of kunstleien, zink of andere gelijkwaardige materialen toegelaten.

Helle en glanzende kleuren zijn niet toegelaten.

UITBOUWEN

Onder uitbouwen worden verstaan balkons, loggia's, standvensters, ...

Volgende voorschriften zijn hierop van toepassing:

- de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte. De uitbouwen moeten gedimensioneerd worden volgens het ritme van de gevel.
- de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt minimum 1 m en tussen de constructie en de zijgevel minimum 0,80 m.
- voor loggia's en gesloten balkons wordt de uitbouw beperkt tot 30 cm
- standvensters in het dak zijn toegelaten.
- de uitbouwen mogen de nokhoogte van het dak niet overschrijden.

AFSLUITINGEN

Op de zij- en achterperceelsgrenzen mogen afsluitingen worden gerealiseerd met baksteen-muren met een hoogte van max. 2 m (bovenrand deksteen).

Levende hagen zijn eveneens toegelaten, alsook draadafsluitingen al dan niet met grondplaat en stijlen in beton en houten panelen. De maximumhoogte bedraagt dan 2 m.

11.2.4 Artikel 4.b – zone voor open en halfopen bebouwing

BESTEMMING

Binnen deze zone is wonen als hoofdbestemming toegelaten. Als nevenbestemming zijn toegelaten handel (kleinhandel en horeca e.d.) en diensten (vrije beroepen, hotels, kantoren, financiële instellingen e.d.). Handel en diensten zijn enkel toegelaten indien ze geen hinderende weerslag hebben op de omliggende omgeving.

BOUWLIJN

Voor de relatie van de bouwlijn t.o.v. de rooilijn verwijzen we naar het bijhorende grafisch plan. Er kan hier maximum 3 m van afgeweken worden.

De afstand van de bebouwing t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 0 m of minstens 3 m.

PERCEELSBREEDTE

De perceelsbreedte dient minstens 15 m voor een open bebouwing en minstens 9 m voor een halfopen bebouwing te bedragen indien het gaat om nieuwe verkavelingen en/of indien de materiële mogelijkheid hiertoe bestaat.

BOUWDIEPTE

De bouwdiepte op het gelijkvloers dient minstens 8 m te bedragen.

De bouwdiepte op de verdiepingen dient minstens 8 m en maximum 12 m te bedragen.

BOUWHOOGTE - BOUWLAGEN

Voor het maximum aantal toegelaten bouwlagen verwijzen we naar het bijhorende grafisch plan.

DAKVORM

De dakhelling dient hellend of plat te zijn. De dakhelling voor een hellend dak dient minstens 30° en maximum 60° te bedragen. Voor een gebouw met meerdere bouwlagen mag het bijgebouw steeds voorzien worden van een plat dak.

MATERIALEN

Alle gevels zullen met zorg worden ontworpen en uitgevoerd en met dezelfde materialen worden opgericht. Een beperking van het aantal aangewende materialen dient te worden nagestreefd. De kleur en de aard van de materialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen.

Als dakbedekking zijn enkel pannen, natuur- of kunstleien, zink of andere gelijkwaardige materialen toegelaten.

Helle en glanzende kleuren zijn niet toegelaten.

UITBOUWEN

Onder uitbouwen worden verstaan balkons, loggia's, standvensters, ...

Volgende voorschriften zijn hierop van toepassing:

- de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte. De uitbouwen moeten gedimensioneerd worden volgens het ritme van de gevel.
- de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt minimum 1 m en tussen de constructie en de zijgevel minimum 0,80 m.
- voor loggia's en gesloten balkons wordt de uitbouw beperkt tot 30 cm.
- standvensters in het dak zijn toegelaten.
- de uitbouwen mogen de nokhoogte van het dak niet overschrijden.

AFSLUITINGEN

Op de zij- en achterperceelsgrenzen mogen afsluitingen worden gerealiseerd met baksteen-muren met een hoogte van max. 2 m (bovenrand deksteen).

Levende hagen zijn eveneens toegelaten, alsook draadafsluitingen al dan niet met grondplaat en stijlen in beton en houten panelen. De maximumhoogte bedraagt dan 2 m.

11.2.5 Artikel 5.b– zone voor groepswoningbouw

BESTEMMING

Deze zone heeft als hoofdbestemming groepswoningbouw. Indien niet storend voor de woonfunctie zijn eveneens handels- en dienstverlenende functies en horeca toegelaten.

Stedenbouwkundige vergunningen kunnen slechts verleend worden op basis van een goedgekeurd verkavelingsplan met voorschriften of een inrichtingsplan dat bij de vergunning gevoegd dient te worden.

11.2.6 Artikel 6.b – zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven

BESTEMMING

Binnen deze zone zijn groothandel, magazijnen en niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven en magazijnen als hoofdbestemming toegelaten.

BOUWLIJN

Voor de relatie van de bouwlijn t.o.v. de rooilijn verwijzen we naar het bijhorende bestemmingsplan.

BOUWHOOGTE - BOUWLAGEN

Een maximale bouwhoogte van 4,5 m (gemeten tot de bovenkant van de kroonlijst) is toegelaten. In de Nanovestraat en de Steenweg op Merchtem wordt de bouwhoogte van de gebouwen beperkt tot 3,20 m langsheen de perceelsgrenzen en mag onder een hoek van 45° opklimmen tot max. 4,5 m, gemeten tot de bovenkant van de kroonlijst.

De hoogte van de nok wordt beperkt tot max. 7 m.

DAKVORM

De dakhelling dient hellend of plat te zijn. De dakhelling voor een hellend dak dient maximum 45° te bedragen.

MATERIALEN

De bijgebouwen dienen te worden opgericht in harmonie met het hoofdgebouw en de onmiddellijke omgeving.

AFSLUITINGEN

Op de rooilijn en de zijperceelsgrenzen zullen de afsluitingen bestaan uit levende hagen met een maximum hoogte van 2 m. Gemetste pijlers voor het hekwerk zijn toegelaten.

11.2.7 Artikel 7.b– zone voor openbaar nut - bejaardentehuis

BESTEMMING

Binnen deze zone zijn volgende bestemmingen als hoofdbestemming en/of nevenbestemming toegelaten: openbaar nut, wonen, recreatie (geen verblijfsrecreatie) en openbaar groen.

Vergunningen kunnen enkel verleend worden op basis van een inrichtingsplan dat bij de vergunningsaanvraag dient gevoegd te worden. Uit dit inrichtingsplan moet blijken hoe de globale invulling van deze zone gebeurt.

11.2.8 Artikel 8.b– zone voor openbaar nut– Oude Pastorie

BESTEMMING

Binnen deze zone zijn volgende bestemmingen als hoofdbestemming toegelaten: openbaar nut, wonen, recreatie, horeca in relatie tot de zone voor openbaar nut– cultureel centrum en openbaar groen.

Deze bestemmingen mogen geen hinder veroorzaken aan de omgeving in het bijzonder op vlak van milieu en mobiliteit. Het architecturaal karakter van de bestaande gebouwen dient behouden te blijven. De bestaande bebouwing mag uitgebreid worden mits het architecturaal karakter van de bestaande bebouwing gerespecteerd blijft en mits respect voor deze groene omgeving.

11.2.9 Artikel 9.b – zone voor openbaar nut - jeugdhuis

BESTEMMING

Deze zone heeft als hoofdbestemming het huisvesten van functies zoals jeugdhuis, museum, cultuur e.a. Deze lijst is niet limitatief.

Een woning is slechts toegelaten als nevenbestemming in zover deze nodig is voor de uitbating van de instelling.

Alle handelingen, werken of wijzigingen dienen zo opgevat te worden dat ze niet storend zijn voor de nabije zone voor openbaar park. De vergunningsaanvragen voor aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht onderworpen nieuwbouw dienen expliciet aan te geven hoe deze werken de functie en het karakter van de zone voor openbaar park respecteren, zonodig door toevoeging van een beplantingsplan.

BOUWLIJN

De rooilijn valt samen met de bouwlijn.

TERREINBEZETTING

Een terreinbezetting van 100 % is toegelaten.

11.2.10 Artikel 10.b – zone voor openbaar nut – gemeentelijk cultureel centrum

BESTEMMING

Deze zone heeft als hoofdbestemming het huisvesten van het gemeentelijk cultureel centrum of gelijkaardige activiteiten met een openbaar karakter.

Een woning is slechts toegelaten als nevenbestemming voor zover deze nodig is voor de uitbating van de instelling.

11.2.11 Artikel 11.b – zone voor feestzaal

BESTEMMING

Deze zone heeft als hoofdbestemmingen wonen en feestzaal.

BOUWHOOGTE - BOUWLAGEN

Er zijn max. 2 bouwlagen toegelaten.

BOUWDIEPTE

De bouwdiepte van gelijkvloers en verdieping mag uitgebreid worden tot de achterliggende zaal – de bestaande toestand is maatgevend.

11.2.12 Artikel 12.b – zone voor gegroepede autobergplaatsen

BESTEMMING

Binnen deze zone is volgende bestemming als hoofdbestemming toegelaten: gegroepede autobergplaatsen.

BOUWLIJN

De afstand van de bebouwing t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 0 m of minstens 2 m.
De afstand van de bebouwing t.o.v. van de achterliggende perceelsgrens dient 0 m of minstens 2 m te bedragen.

BOUWHOOGTE - BOUWLAGEN

De kroonlijsthoogte is beperkt tot max. 3 m.

DAKVORM

De dakhelling dient hellend of plat te zijn. De dakhelling voor een hellend dak dient maximum 45° te bedragen.

MATERIALEN

Alle gevels zullen met zorg worden ontworpen en uitgevoerd en met dezelfde materialen worden opgericht.

Een beperking van het aantal aangewende materialen dient te worden nagestreefd. De kleur en de aard van de materialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen.

Als dakbedekking zijn enkel pannen, natuur- of kunstleien, zink of andere gelijkwaardige materialen toegelaten.

Helle en glanzende kleuren zijn niet toegelaten.

11.3 Bijzondere bepalingen – Open ruimten

11.3.1 Artikel 1.o – zone voor koeren en tuinen

BESTEMMING

Binnen deze zone zijn volgende bestemmingen als hoofdbestemming toegelaten koeren en tuinen.
Als nevenbestemming zijn bijgebouwen toegelaten.

Kleine constructies zoals evacuatietrap, prieeltjes, zithoek en terrasverhardingen en andere tuinconstructies zijn toegelaten.

Eveneens toegelaten is een gemeenschappelijke ondergrondse kelderconstructie met autostelplaatsen e.a. afgewerkt met een gelijkvloerse daktuin.

BOUWLIJN

De afstand van de bebouwing t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 0 m - mits akkoord van de buren - of minstens 2 m.

De afstand van de bebouwing t.o.v. van de achterliggende perceelsgrens dient 0 m – mits akkoord van de buren - of minstens 2 m te bedragen.

TERREINBEZETTING

De maximale terreinbezetting met gebouwen bedraagt:

- bij gesloten bebouwing 20 % van de betrokken zone
- bij halfopen bebouwing 10 % van de betrokken zone
- bij open bebouwing 5 % van de betrokken zone

MATERIAAL

De materialen moeten harmoniëren met de omgeving.

BOUWHOOGTE - BOUWLAGEN

Er is 1 bouwlaag toegelaten. De kroonlijsthoogte is max.3 m en de nokhoogte max. 3,5 m.

DAKVORM

De dakhelling dient hellend of plat te zijn. De dakhelling voor een hellend dak dient maximum 45° te bedragen.

11.3.2 Artikel 2.o– zone voor openbaar groen

BESTEMMING

Binnen deze zone is volgende bestemming als hoofdbestemming toegelaten: openbaar groen. Tevens zijn als hoofdbestemming toegelaten inrichtingen voor laagdynamische recreatie zoals b.v. petanquebanen, speeltoestellen e.d.

11.3.3 Artikel 3.o - zone voor voortuinen

BESTEMMING

Binnen deze zone is volgende bestemming als hoofdbestemming toegelaten: voortuin. Als nevenbestemming zijn volgende bestemmingen toegelaten: opritten, terrassen.

AFSLUITINGEN

Op de rooilijn en de zijperceelsgrenzen zullen de afsluitingen bestaan uit levende hagen met een max. hoogte van 1 m of tuinmuren met een max. hoogte van 1 m. Gemetselde pijlers voor het hekwerk zijn toegelaten. Ook draadafsluitingen met een max. hoogte van 1 m zijn toegelaten.

VERHARDINGEN

Max. 50 % van deze zone mag verhard worden. Deze verhardingen dienen uitgevoerd in waterdoorlaatbare materialen. De gemeente kan indien aangetoond kan worden dat deze verharding geen negatieve impact heeft op de waterhuishouding, een afwijking hierop toestaan.

11.3.4 Artikel 4.o – zone voor paden

BESTEMMING

Binnen deze zone zijn volgende bestemmingen als hoofdbestemming toegelaten: paden en openbaar groen.

11.3.5 Artikel 5.o– zone voor waterloop

BESTEMMING

Binnen deze zone is volgende bestemming als hoofdbestemming toegelaten: waterloop.

11.3.6 Artikel 6.o – zone voor wegen

BESTEMMING

Binnen deze zone zijn volgende bestemmingen als hoofdbestemming toegelaten: wegen en openbaar groen.

11.3.7 Artikel 7.o – zone voor wegen met beperkte verkeersfunctie en parkeerfunctie

BESTEMMING

Binnen deze zone zijn volgende bestemmingen als hoofdbestemming toegelaten: wegen met beperkte verkeersfunctie en parkeerfunctie en openbaar groen.

Er moet in het ontwerp van de wegenis voldoende aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van de fietser en voetganger.

Een aangepaste beplanting moet voorzien worden bij de realisatie van de infrastructuurwerken.

11.3.8 Artikel 8.o aandacht afwerking straatbeeld – symbolische aanduiding

Ter hoogte van deze aanduiding dient door middel van de inrichting van de achterliggende parking (in de zone voor wegen met beperkte verkeersfunctie en parkeerfunctie) het gesloten karakter van het straatbeeld van de Oude Pastoriedreef benadrukt worden door middel van groenvoorzieningen e.d.

11.3.9 Artikel 9.o - zone voor voetwegen – symbolische aanduiding

Deze aanduiding heeft als doel om de toegang tot het gebied waarop deze aanduiding geplaatst wordt te verbeteren. Dit betekent dat op het perceel waar deze aanduiding zich bevindt een vrije doorgang gegarandeerd dient te zijn. Deze doorgang kan enkel gebruikt worden door zachte vervoersmodi zoals fietsers en voetgangers en mag niet gebruikt worden door personenauto's e.d. Deze doorgang dient continu te zijn en een groen karakter te hebben.

11.3.10 Artikel 10.o – agrarisch gebied

BESTEMMING

Binnen deze zone is volgende bestemming als hoofdbestemming toegelaten: agrarisch gebied. In dit gebied zijn enkel agrarische gebouwen, zonder enige woonfunctie toegelaten.

BOUWLIJN

De gebouwen dienen zich op minstens 3 m van de perceelsgrenzen te bevinden.

BOUWHOOGTE

De nokhoogte mag max. 7 m bedragen.

11.3.11 Artikel 11.o – zone voor openbaar park

BESTEMMING

Deze zone wordt bestemd als openbaar park.

PARKKARAKTER

Het karakter van de bestaande aanleg dient bewaard te blijven, zoals de fruitbomen, aanplanting, voetwegen etc. De aanwezigheid van de beek dient richtinggevend te zijn voor de inrichting van dit gebied.

Langsheen de beek zal een zone van minstens 5 m gevrijwaard worden teneinde een actief ecologisch verantwoord oeverbeheer mogelijk te maken.

Het voorzien van rustbanken en ander parkmeubilair zijn toegelaten.

Beperkte aanbouwen aan het Hof ten Hemelrijk, zoals een brandweg e.d. zijn toegelaten.

Er dient een inrichtingsplan en beheersplan voor dit parkgebied opgesteld te worden.

Zolang het beheersplan niet is goedgekeurd door het Agentschap Natuur en Bos of indien er beheersdaden voorgesteld worden afwijkend van dit beheersplan dienen deze ter bindend advies aan het Agentschap Natuur en Bos voorgelegd te worden.

11.3.12 Artikel 12.o – zone voor landschappelijke inkleding

BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor de aanleg van beplante openbare groene ruimten met hoog- en laagstammige bomen, dienende tot groenschermen ter inkleding van de nieuwbouw.

11.3.13 Artikel 13.o - natuurgebied

BESTEMMING

Binnen deze zone is volgende bestemming als hoofdbestemming toegelaten: natuurgebied.

Als nevenbestemming is dit gebied bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Enkel agrarische gebouwen zonder enige woonfunctie zijn toegelaten.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intense veeteelt zijn verboden.

BOUWLIJN

De gebouwen dienen zich op minstens 3 m van de perceelsgrenzen te bevinden.

BOUWHOOGTE

De nokhoogte mag max. 7 m bedragen.

11.3.14 Artikel 14.o – gebied voor dagrecreatie

BESTEMMING

Binnen deze zone is volgende bestemming als hoofdbestemming toegelaten: recreatie (geen verblijfsrecreatie) en sport.

Alle nodige en functionele infrastructuur nodig om de hierboven vermelde bestemming te realiseren is toegelaten.

BOUWLIJN

De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen is minstens 5 m.

BOUWHOOGTE

De hoogte van de gebouwen tot aan de kroonlijst is max. 7 m (dit geldt niet voor overdekte tribunes).

MATERIALEN

Gebouwen en constructies dienen in harmonie te zijn met de omgeving.

INRICHTINGSPLAN

Een stedenbouwkundige vergunning binnen dit gebied kan slechts vergund worden indien dit past binnen een bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bij te voegen inrichtingsplan.

Geraadpleegde werken:

Gemeente Opwijk en Architect Van Avermaet, BPA Nanove herziening, 2003
Gemeente Opwijk en Astroplan, BPA Nanove, 1992
Gemeente Opwijk en D+A, Mobiliteitsplan, beleidsplan, 2004
Gemeente Opwijk en Studiegroep Omgeving, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk, 2003
GIS-Vlaanderen, cd-rom raster bestand gewestplannen, 1999
GIS-Vlaanderen, cd-rom topografische kaarten Vlaams-Brabant 1/10.000, 2001
Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997
Provincie Vlaams-Brabant, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, 2004
www.gisvlaanderen.be

Bijlage 1: oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften

Bijlage 2: verslag plenaire vergadering en binnengekomen adviezen

Bijlage 3: uittreksel atlas der buurtwegen

Opgemaakt door:

Studiebureau VDS
Bruulstraat 35
9450 Haalfert

De stedenbouwkundige:

Ing. Jo Van de Sype,
ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Opwijk

in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat Onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis van Opwijk van tot

de Secretaris

de Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Gezien en aangenomen door de provincie Vlaams-Brabant

De bestendige deputatie