

**GEMEENTE OPWIJK
RUP WIJZIGEN VAN HET AANTAL
WOONLAGEN IN KERNWOONGEBIEDEN**

**Verordenend deel /
Stedenbouwkundige voorschriften**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 september 2009	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
J. Van Damme	L. Van Biesen – Van der Borght
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 19 oktober 2009 tot en met 18 december 2009 Namens het college	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
J. Van Damme	L. Van Biesen – Van der Borght
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 maart 2010	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
J. Van Damme	L. Van Biesen – Van der Borght

COLOFON

Opdracht:

RUP Wijzigen van het aantal woonlagen in kernwoongebieden

Opdrachtgever:

Gemeente Opwijk
GAC II
Ringlaan 20
1745 Opwijk

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

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

kwaliteitslabel
ISO 9001:2000

Identificatienummer:

1933313007_SV/dbo

Datum:

februari 2010

status / revisie:

ontwerp

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager

Ruimtelijk planner:

Dirk Bosmans

INHOUD

ALGEMEEN GELDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN AV	4
AV1. VERKLARENDE BEGRIPPENLIJST.....	4
AV2. ALGEMENE BEPALINGEN	5
SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	6
ART 1. KERNWOONGEBIED VOOR BEBOUWING MET MAXIMAAL 3 BOUWLAGEN EN MAXIMAAL 3 WOONLAGEN	6
ART 2. KERNWOONGEBIED VOOR BEBOUWING MET MAXIMAAL 2 BOUWLAGEN EN MAXIMAAL 3 WOONLAGEN	8

ALGEMEEN GELDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (AV)

AV1. VERKLARENDE BEGRIPPENLIJST

AV1.1. Bijgebouw

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

AV1.2. 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.

AV1.3. Bouwlijn

De bouwlijn is de denkbeeldige lijn waarop de voor- of achtergevel dient opgericht te worden en welke bepaald wordt in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook beschreven als de voorgevelbouwlijn/voorbouwlijn en achtergevelbouwlijn/achterbouwlijn.

AV1.4. Gebouw

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

AV1.5. Gesloten bebouwing

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

AV1.6. Halfopen bebouwing

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

AV1.7. Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij enkel alleenstaande bebouwing kan voorkomen.

AV1.8. Plat dak

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

AV1.9. 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.

AV2. ALGEMENE BEPALINGEN

AV2.1. Plandocumenten

Het grafisch plan en het plan bestaande toestand vormen samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

AV2.2. Bestaande elementen

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, behalve wanneer dit anders gespecificeerd wordt in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

AV2.3. Toepassing van voorschriften m.b.t. volumes en afmetingen

Stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot volumes en afmetingen van gebouwen zijn enkel van toepassing op gebouwen met een woonfunctie, of een gemengde functie waaronder wonen, en op gebouwen waarvoor een functiewijziging naar een woonfunctie of een gemengde functie waaronder wonen wordt aangevraagd.

AV2.4. Waterhuishouding

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

AV2.5. Bouwkundig erfgoed

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een gebouw of gebouwencomplex voorkomend op de door de Vlaamse overheid vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed dient aan te tonen dat het behoud en/of het herstel van de erfgoedwaarde van het gebouw worden nagestreefd. De erfgoedwaarde heeft betrekking op de oorspronkelijke bouwstijl, de oorspronkelijke compositie van de bouwonderdelen onderling, de gevelmaterialen, de bouwtechnieken, specifieke architecturale elementen, en/of het waardevolle karakter van het bouwblok als architecturaal geheel, dewelke het gebouw of gebouwencomplex in zijn oorspronkelijke vorm zijn waardevol karakter verlenen. Deze elementen worden bij de vergunningsaanvraag op het plan aangeduid.

AV2.6. Archeologisch vooronderzoek

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor vervangingsnieuwbouw of nieuwbouw kan de noodzaak tot archeologisch vooronderzoek afgetoetst worden.

SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART 1. KERNWOONGEBIED VOOR BEBOUWING MET MAXIMAAL 3 BOUWLAGEN EN MAXIMAAL 3 WOONLAGEN

1.1. Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.

Het kernwoongebied is bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gebouwen met gemengde woonfunctie binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal drie. Boven de kroonlijst mag maximaal 1 woonlaag gerealiseerd worden. Iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst geldt als volwaardige woonlaag.

1.2. Bebouwingsvoorschriften

1.2.1. Plaatsing van hoofdgebouwen

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen.

Hoofdgebouwen dienen tot op de kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met een wachtgevel van de bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel.

1.2.2. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

Binnen de zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal drie volle bouwlagen toegelaten. De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan drie bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de buitengevel behouden blijft. Indien meer dan 60% van de buitengevel wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 3.

De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en wordt gerekend vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 9,00 meter. De kroonlijsthoogte is te meten in het midden van de voorgevelbouwlijn.

De nokhoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en bedraagt maximaal 13,00 meter.

1.2.3. Toegelaten geveluitwerking en dakvormen voor hoofdgebouwen

De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitgewerkt worden als garagepoort tot maximaal 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw. Tenminste mag evenwel steeds een garagepoort met een maximum breedte van 2,40 meter voorzien worden.

Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

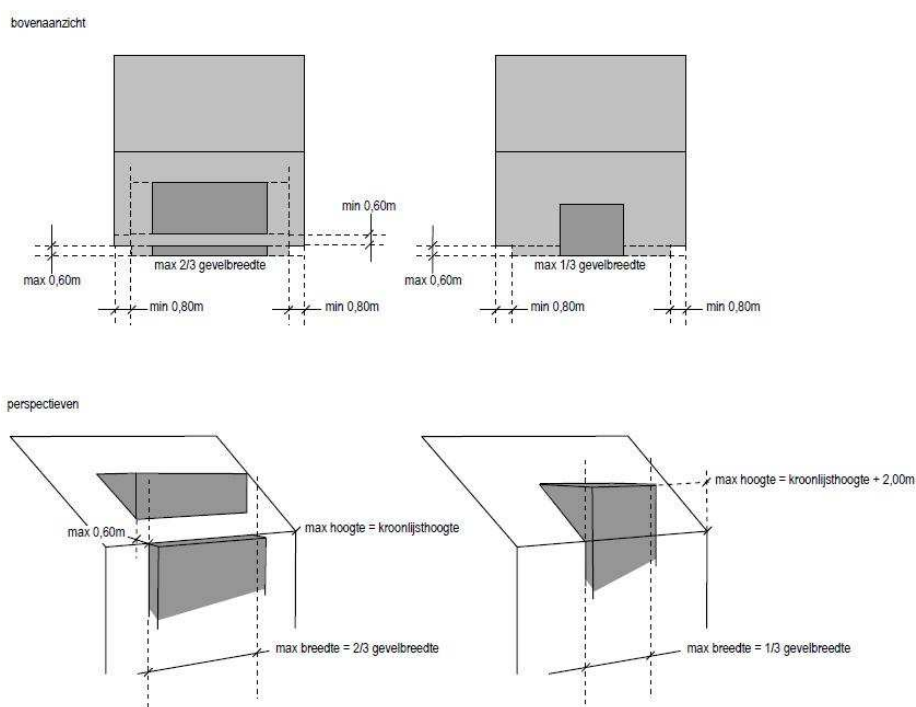
- maximaal 0,60m tov gevelvlak uitspringen;
- minimaal 0,80m tov van de zijgevels verwijderd zijn en gedimensioneerd zijn volgens het ritme van de gevel;

- maximaal $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte in beslag nemen. Indien de uitbouw zich beperkt tot $\frac{1}{3}$ van de gevelbreedte, mag deze doorlopen tot in het dak en dit tot een maximale hoogte van 2,00m tav de kroonlijst; in dit laatste geval worden geen verdere uitbouwen in het dak toegelaten.

De dakvorm is vrij te kiezen, met een maximale dakhelling van 45° . De nok van een hellend dak mag daarbij niet afgeplat worden. De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten evenwel harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

- minimaal 0,60m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;
- minimaal 0,80m t.o.v. van de zijgevels verwijderd zijn en gedimensioneerd zijn volgens het ritme van het dak;
- maximaal $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte in beslag nemen.



1.2.4. Materialen van hoofdgebouwen en bijgebouwen

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. Inrichtingsvoorschriften

1.3.1. Continuïteit trage wegverbindingen

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

ART 2. KERNWOONGEBIED VOOR BEBOUWING MET MAXIMAAL 2 BOUWLAGEN EN MAXIMAAL 3 WOONLAGEN

2.1. Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.

Het kernwoongebied is bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gebouwen met gemengde woonfunctie binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal drie. Boven de kroonlijst mag maximaal 1 woonlaag gerealiseerd worden. Iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst geldt als volwaardige woonlaag.

2.2. Bebouwingsvoorschriften

2.2.1. Plaatsing van hoofdgebouwen

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen.

Hoofdgebouwen dienen tot op de kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met een wachtgevel van de bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel.

2.2.2. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

Binnen de zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal twee volle bouwlagen toegelaten. De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de buitengevel behouden blijft. Indien meer dan 60% van de buitengevel wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 2.

De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en wordt gerekend vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,40 meter. De kroonlijsthoogte is te meten in het midden van de voorgevelbouwlijn.

De nokhoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en bedraagt maximaal 10,50 meter.

2.2.3. Toegelaten geveluitwerking en dakvormen voor hoofdgebouwen

De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitgewerkt worden als garagepoort tot maximaal 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw. Tenminste mag evenwel steeds een garagepoort met een maximum breedte van 2,40 meter voorzien worden.

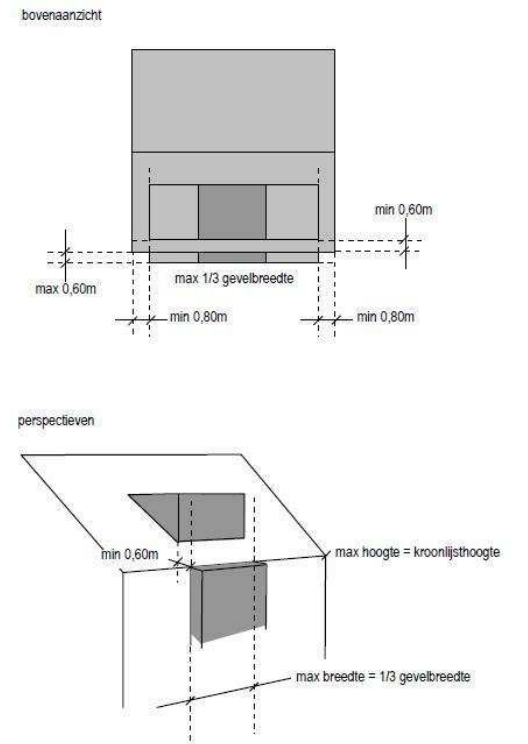
Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

- maximaal 0,60m tov gevelvlak uitspringen;
- minimaal 0,80m tov van de zijgevels verwijderd zijn en gedimensioneerd zijn volgens het ritme van de gevel;
- maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen, en de kroonlijst van het dak niet overschrijden.

De dakvorm is vrij te kiezen, met een maximale dakhelling van 45°. De nok van een hellend dak mag daarbij niet afgeplat worden. De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten evenwel harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze :

- minimaal 0,60m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;
- minimaal 0,80m t.o.v. van de zijgevels verwijderd zijn en gedimensioneerd zijn volgens het ritme van het dak
- maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen



2.2.4. Materialen van hoofdgebouwen en bijgebouwen

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.

2.3. Inrichtingsvoorschriften

2.3.1. Continuïteit trage wegverbindingen

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