


STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
RUP "De Neef"
Gemeente Opwijk

Voor Antea Group, Marten Dugernier, Ruimtelijk planner	
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van	
DE SECRETARIS,	DE VOORZITTER,
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van	
DE SECRETARIS,	DE BURGEMEESTER,
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van	
DE SECRETARIS,	DE VOORZITTER,

COLOFON

Opdracht:

Stedenbouwkundige voorschriften
Gemeente Opwijk

Opdrachtgever:

Gemeente Opwijk
Ringlaan 20
1745 Opwijk

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Berchem (Antwerpen)

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2253523020/mgo /ndu

Datum:

April 2013	Concept voorontwerp
Juli 2013	Voorontwerp rev01
December 2013	Voorontwerp rev02
Februari 2015	Ontwerp
Juni 2015	Definitief RUP

status / revisie:

Vrijgave:

Marten Dugernier, Account Manager

Controle:

Marten Dugernier, Account Manager

Projectmedewerkers:

Marten Dugernier, Account Manager
Marjke Gorissen, Adviseur ruimtelijke planning

© Antea Belgium nv 2015

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vernieuwvuldigd.

INHOUD

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	4
0.1	VOORSCHRIFTEN.....	4
0.2	GERBUK VAN DE GRONDEN	4
0.3	SCHAAL EN MAATVOERING	4
0.4	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	4
0.5	WIJZIGEN BODEMRELIEF	5
0.6	MATERIAALGERBUK EN VERHARDING.....	5
0.7	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	6
0.8	AANLEG NUTSVOORZIENINGEN.....	6
0.9	BEGRIJPPEN	6
ART. 1	ZONE VOOR NIET KERNGEBONDEN LOKALE BEDRIJVIGHEID	9
ART. 2	ZONE VOOR GROENE, TRAGE VERBINDING	12
ART. 3	ZONE VOOR GROEN SCHERM	13

Art. 0 Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
		<p>0.2 Gebruik van de gronden</p> <p>Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.</p>
Ten aanzien van de indicatieve aanduidingen wordt bij de bijzondere voorschriften aangegeven in welke mate deze kunnen verschuiven ten opzichte van de op het grafisch plan ingetekende plaats.		<p>0.3 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p>
		<p>0.4 Bestaande constructies en infrastructuren</p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning indien de bestemming van de zone gerespecteerd wordt en voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.5 Wijzigen bodemreliëf</p> <p>Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een stedenbouwkundige vergunning en indien deze reliëfwijziging de natuurlijke waterafloop tussen de verschillende percelen niet belemmert.</p>
		<p>0.6 Materiaalgebruik en verharding</p> <p>Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen.</p> <p>Bij de keuze van het materiaal moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de gebouwen ten opzichte van de open ruimte en van het openbaar domein. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte.</p> <p>Verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal tenzij dit vanuit technische redenen niet haalbaar is.</p> <p><u>Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</u></p>

<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, en de provinciale verordening inzake afkoppeling verharde oppervlakten en afkoppeling hemelwater afkomstig van dakvlakken van de provincie Vlaams-Brabant blijven bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p>		<p>0.7 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer verplicht wordt opgevangen en hergebruikt en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is kan het hemelwater vertraagd worden afgevoerd.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar.</p>
		<p>0.8 Aanleg nutsvoorzieningen</p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan.</p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p>
		<p>0.9 Begrippen</p> <p>Bebouwing-terreinindex (B/T): is de verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte van alle gelijkvloerse ruimtes van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waarop gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.</p> <p>Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat dmv voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een</p>

		<p>bepaald stuk grond wordt toebedeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De <u>hoofdbestemming</u> is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die opgericht worden binnen de aangeduide bouwkaders. - De <u>nevenbestemming</u> is een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone, steeds verbonden aan een reeds gerealiseerde of gelijktijdig te realiseren hoofdbestemming. <p>Bouwhoogte: totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het gemiddelde niveau van het te bebouwen terrein en het hoogste punt van het bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, technische ruimtes, ...</p> <p>Bruto vloeroppervlakte (BVO): De bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto vloeroppervlakten van alle vloerniveau's. De bruto vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzend bouwdeel op vloerhoogte. Hierbij zijn buitenvlakken van de begrenzingen bepalend.</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Maaiveld: het bestaande terreinniveau</p> <p>Opslag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Buitenopslag:</u> opslag in open lucht - <u>Overdekte opslagruimte:</u> opslag in een gebouw of onder een overdekte ruimte (bijv. afdak). Overdekte opslagruimte wordt meegerekend in de Bebouwing-terreinindex. <p>Reclame-inrichting: drager waarop reclame kan worden aangebracht.</p> <p>Uithangbord: opschrift, vorm, beeld of een geheel van deze elementen dat geplaatst is op een gebouw en dat betrekking heeft op een activiteit die er wordt uitgeoefend.</p> <p>Verhardingspercentage: Het aandeel van de totale oppervlakte van de bestemmingszone dat maximaal mag verhard worden.</p> <p>Vloer-terreinindex (V/T): is de verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waarop gebouwd wordt, of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject. Ondergrondse</p>
--	--	--

		<p>constructies of kelderverdiepingen die niet boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte.</p> <p>Voorbouwlijn: voorste lijn van de bebouwing. Lijn waar de voorgevel wordt opgericht.</p> <p>Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>
--	--	---

Art. 1 Zone voor niet kerngebonden lokale bedrijvigheid

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Binnen deze zone kan de bestaande bedrijvigheid in stand worden gehouden (tuincentrum en schrijnwerkerij). Indien deze bedrijven in de toekomst hun activiteiten stop zetten kunnen binnen de zone ook andere activiteiten worden toegestaan. Het gaat dan vooral om activiteiten die omwille van hun aard minder in de kernen thuishoren. Onder andere volgende functies zijn mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestaand tuincentrum (groot- en kleinhandel); - Lokale ambachtelijke bedrijven en werkplaatsen die geen grote verkeersgeneratie met zich meebrengen: schrijnwerkerij, schildersbedrijf,... . De ambachtelijke bedrijvigheid mag voor de omgeving geen abnormale hinder veroorzaken. - Bedrijven die een relatie met de landbouw vertonen: loonwerker, grondwerker, herstelling landbouwmachines, groothandel in landbouwproducten... - Bedrijven met weinig verkeersgeneratie die een zekere opslagruimte vereisen: cateringbedrijf, onderhoudsbedrijf,... - Bedrijven gericht op doorgaand verkeer langs steenwegen: carwash, tankstation, ... <p>Kleinhandelsactiviteiten worden omwille van hun kerngebonden karakter expliciet uitgesloten.</p>		<p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Bestemming & nabestemming</p> <p>De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid.</p> <p>Bestaande bedrijvigheid kan behouden blijven. Bij stopzetting worden enkel functies toegestaan die niet meer hinder veroorzaken met betrekking tot verkeer, lawaai, geur en overige milieucondities dan de bestaande bedrijven.</p> <p>De bedrijven die in deze zone opgericht worden, veroorzaken geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder. Milieubelastende activiteiten die niet door middel van maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p> <p>Industriële en logistieke bedrijven worden niet toegestaan.</p> <p>Bij de inplanting van nieuwe activiteiten is bovendien iedere vorm van kleinhandel uitgesloten.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De huidige B/T bedraagt ongeveer 0,51. Deze kan met maximum 0,09 toenemen. Dit betekent een maximale bijkomende bruto oppervlakte van ongeveer 800m².</p> <p>De N47 is een gewestweg waarvoor rooilijn en bouwlijn worden opgelegd vanuit het Agentschap Wegen en Verkeer. De bebouwing dient te voorzien worden buiten de bouwvrije zone. Daarnaast dient ook ten aanzien van de aangrenzende woning en de open ruimte de nodige afstand te worden gevrijwaard en dient er ruimte te worden voorzien rond de gebouwen ten behoeve van de toegankelijkheid voor de hulpdiensten.</p> <p>Enkel kleinschalige publiciteitsinrichtingen die het straatbeeld en het landschap niet significant verstoren, zijn toegelaten. Deze kunnen tegen de gevel of als afzonderlijke constructie voorzien worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 bedrijfswoning / bedrijf - B/T max. 0,60 - Bouwhoogte 8m - Dakvorm vrij - Bouwvrije zone 5m rond gebouwen 	<p>Inrichting</p> <p>In deze zone zijn werken en handelingen toegelaten die nodig zijn om de bedrijvigheid en handelsactiviteit te behouden en te verbeteren.</p> <p>Bebouwing</p> <p>Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken en intern verbouwd worden voor zover zij aansluiten bij het karakter van de zone.</p> <p>De bebouwing dient een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen, in één aaneengesloten volume.</p> <p>Het is toegestaan per bedrijf 1 bedrijfswoning te realiseren. Het maximale volume van de bedrijfswoning bedraagt 1000m³. De bedrijfswoning dient in het bedrijf geïntegreerd te worden.</p> <p>De B/T van de gehele zone bedraagt maximum 0,60.</p> <p>De totale bouwhoogte van de gebouwen mag niet hoger zijn dan 8m.</p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p>Rondom de gebouwen dient een minimale bouwvrije zone van 5m te worden gevrijwaard.</p> <p>Reclame inrichtingen voor publiciteit en signalisatie zijn enkel toegelaten als uithangbord, al dan niet verlicht, al dan niet binnen het gevelvlak van de bebouwing en moet betrekking hebben tot de bedrijvigheid in dat gebouw. Het plaatsen van publiciteit op daken is niet toegelaten. De maximale oppervlakte bedraagt 4m². Strooiverlichting dient te worden vermeden.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De provinciale verordening hemelwater voorziet dat nieuwe verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij technisch onhaalbaar.</p> <p>De motivatie van het aantal parkeerplaatsen dient te worden toegelicht in de stedenbouwkundige aanvraag. De parkeerbehoeften kunnen aangetoond worden aan de hand van het vademecum van de Vlaamse Overheid.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 ontsluiting / bedrijf - Parkeren eigen terrein - Opslag uit het zicht - Geen strooiverlichting - Afsluitingen 	<p><u>Onbebouwde ruimte</u></p> <p>Bedienings- en ontsluitingswegen, parkings, fietsenstallingen, en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein. Deze zones van het terrein kunnen worden verhard.</p> <p>Bij de bedrijfswoning dient een kwalitatieve buitenruimte te worden gerealiseerd in de vorm van een tuin of terras.</p> <p>Er wordt maximaal 1 ontsluiting per bedrijf toegestaan met een maximale breedte van 7m waarlangs het bedrijf, parkeerruimte, enz. bereikbaar is.</p> <p>De gegenereerde parkeerbehoefte dient op het eigen terrein, binnen het plangebied en zo maximaal mogelijk geclusterd, opgevangen te worden.</p> <p>Indien opslag op het terrein gebeurt, dient dit te worden onttrokken aan het zicht. De opslag dient op een esthetische, kwalitatieve wijze visueel te worden afgeschermd.</p> <p>Voor de verlichting van de parking en opslagruimte dienen armaturen te worden gebruikt die geen strooiverlichting veroorzaken om de privacy ten aanzien van omwonenden te vrijwaren.</p> <p>Rondom de bedrijven kan een afsluiting worden voorzien. Voor afsluitingen zijn enkel palen met draad en hekwerk of afsluitingen bestaande uit beplanting toegelaten met een maximale hoogte van 2,5m.</p>

Art. 2 Zone voor groene, trage verbinding

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Er wordt een maximale hoogte opgelegd teneinde schaduwwerking op de naastliggende woning te voorkomen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Trage weg met buffer - Trage weg min. 1,5m 	<p>Gebiedscategorie: overig groen</p> <p>Bestemming & nabestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de realisatie van een trage weg in combinatie met een visuele groenbuffer.</p> <p>Inrichting</p> <p>De minimale breedte van de groenzone is aangeduid op het grafisch plan. Binnen de groene bufferzone moet een trage weg worden voorzien.</p> <p>De trage weg heeft een minimale breedte van 1,5m en dient geflankeerd te worden door een groene aanplant langs de buitenste perceelsgrens. Deze kan bestaan uit bomen, struikgewas enz. Het is toegestaan een draadafsluiting tussen private eigendommen en de trage weg te voorzien met een maximale hoogte van 2,5m.</p> <p>De groene aanplant dient een visuele afscherming ten aanzien van het bedrijf te realiseren, er dient een minimale buffering op manhoogte te worden voorzien. De maximale hoogte van de aanplant bedraagt 2m50.</p> <p>De trage weg kan verhard worden, uitsluitend in waterdoorlatend materiaal.</p> <p>Het is niet toegelaten goederen op te slaan of voertuigen te parkeren binnen deze zone. Gemotoriseerd verkeer of het inrichten van een bedrijfstoegang voor gemotoriseerd verkeer is verboden binnen deze zone.</p> <p>Beheer</p> <p>De eigenaar van het perceel waarbinnen de trage weg gelegen is dient ervoor te zorgen dat er steeds een continu tracé met een minimale breedte van 1,5m toegankelijk is voor langzaam verkeer.</p>

Art. 3 Zone voor groen scherm

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Rond de bedrijven wordt een groen scherm aangelegd. Het groen scherm zorgt voor de landschappelijke inpassing ten opzichte van de agrarische omgeving en het openbaar domein.</p> <p>Teneinde schaduwwerking op de naastliggende percelen te beperken, wordt een maximale hoogte opgelegd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Oprichten groen scherm - Hoogte min. 2m00 - Hoogte max. 3m50 - Breedte min. 5m - Afsluitingen 	<p>Gebiedscategorie: overig groen</p> <p>Bestemming & nabestemming</p> <p>Deze zone is bestemd als bouwvrije, groene zone die borg dient te staan voor de integratie van de bedrijvenzone in haar omgeving.</p> <p>Inrichting</p> <p>De minimale breedte van de groenzone is aangeduid op het grafisch plan. De hoogte bedraagt minimaal 2m00 en maximaal 3m50.</p> <p>De groenzone dient een groene en visuele buffer te zijn. Ze dient een schermfunctie te hebben naar de agrarische omgeving en naar het openbaar domein. De visuele schermfunctie dient te allen tijde gegarandeerd te zijn.</p> <p>De buffer moet worden aangeplant en blijvend ingericht met een relatief dicht groen scherm, gelaagd in hoogten, gemengd qua plantensoorten en deels blijvend groen. Minimaal 1/3 dient aangeplant te worden in altijdgroene soorten. Voor niet-altijdgroene soorten dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen soorten.</p> <p>Het is toegestaan wateropvang voorzieningen te integreren in de bufferzone indien de visuele afscherming hiermee gegarandeerd blijft.</p> <p>Het is niet toegelaten goederen op te slaan of voertuigen te parkeren binnen deze zone. Verhardingen zijn binnen deze zone niet toegestaan.</p> <p>In deze zone zijn enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen (paal en draad) met een hoogte van maximum 2,5m toegelaten. Afsluitingen kunnen ook d.m.v. een haag gerealiseerd worden.</p> <p>De groenbuffer dient ten laatste te worden aangelegd in het eerste plantseizoen na het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning op een bedrijfskavel.</p>

		Beheer De eigenaars staan in voor de aanleg en het beheer van de bestemmingszone.
--	--	---