

GEMEENTE OPWIJK
RUP Gasthuis
Verordenend deel /
Stedenbouwkundige voorschriften

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



COLOFON

Opdracht:

RUP Gasthuis

Opdrachtgever:

Gemeente Opwijk

GAC II

Ringlaan 20

1745 Opwijk

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv

Posthofbrug 10

2600 Antwerpen

Tel 03/221.55.00

Fax03/221.55.03

www.anteagroup.com

Identificatienummer:

1289293017_SV/dbo

Datum:

april 2012

status / revisie:

ontwerp RUP

Vrijgave:

Contract Manager

Jan Parys, ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Ruimtelijk planner:

Dirk Bosmans

Koen Janssens

© Antea Belgium N.V. 2012

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever 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 vermenigvuldigd.

Inhoud

0	<i>Algemene Bepalingen</i>	4
1	<i>Art. 1 – Projectzone 1: Wonen, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen</i>	8
2	<i>Art. 2 – Projectzone 2: Wonen met landschappelijk karakter</i>	14
3	<i>Art. 3 – Projectzone 3: Wonen met landschappelijk karakter</i>	18
4	<i>Art. 4 – Zone voor wonen met handelskarakter</i>	26
5	<i>Art. 5 – Zone voor wonen</i>	30
6	<i>Art. 6 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen</i>	39
7	<i>Art. 7 – Zone voor landschapspark</i>	41
8	<i>Art. 8 – Zone voor landschapspark met recreatief karakter</i>	43
9	<i>Art. 9 – Zone voor trage wegen, indicatief tracé</i>	45
10	<i>Art. 10. Zone voor wegenis en openbaar domein</i>	46
11	<i>Art. 11. Zone voor spoorinfrastructuur</i>	48
12	<i>Art. 12. Agrarisch gebied</i>	49

0 Algemene Bepalingen

0.1 Voorschriften

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.

0.2 Schaal en maatvoering

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.

0.3 Bestaande vergunde bebouwing en functies

Voor bestaande in hoofdzaak vergunde en vergund geachte, niet-verkrotte constructies vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande bouwvolumes en verharde oppervlaktes, voor zover de aanvraag betrekking heeft op:

- het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken;
- het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande bouwvolume, tenzij anders bepaald;
- heropbouw / restauratie volgens de bestaande vergunde of vergund geachte toestand, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften.

Ook bestaande vergunde of vergund geachte functies kunnen blijven voortbestaan, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen of de verlenging van de noodzakelijke milieuvergunningen.

0.4 Nieuwe gebouwen en constructies

Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.

0.5 Gebruik van materialen

Voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden.

Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning, en behoudens indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.

0.6 Woningbouw in relatie tot sociaal woonbeleid of doelgroepenbeleid

Van de in dit RUP opgenomen criteria betreffende ééngezins- en meergezinswoningen kan afgeweken worden, indien het woningbouw betreft in relatie tot het sociaal woonbeleid en/of het doelgroepenbeleid, voor zover ze de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van de zone in kwestie niet in het gedrang brengen.

0.7 Overdekte terrassen en afgesloten ruimten in aansluiting met de voorgevel

Al dan niet overdekte terrassen en afgesloten ruimten kunnen toegestaan worden in aansluiting met de voorgevel, binnen de voortuinstrook of op het openbaar domein, voor zover tenminste steeds een voetpad van 1,50 meter breed gevrijwaard blijft.

0.8 Gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut

Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits de kleinschaligheid hiervan gewaarborgd is en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.

0.9 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 of aan het waardevol karakter van de gebouwen.

Regenwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk hergebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

Riolering en oppervlaktewater mogen niet afwateren in de spoorweggrachten.

0.10 Reservatiestrook en uitrusting waterloop

De ligging van de waterloop op het grafisch plan is indicatief aangeduid, doch de inrichting ervan is verplicht.

De gronden binnen een strook van 5 meter aan weerszijden van de waterloop zijn bestemd voor het behoud, herstel en inrichting van de waterloop en de bijhorende groenaanleg, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone. De zone is bedoeld om de natuurlijke ontwikkeling van de waterloop te waarborgen en te voorzien in de opvang van het oppervlaktewater.

Alle handelingen voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop zijn toegelaten. Waterlopen worden steeds open aangelegd, en dienen ten allen tijde rechtstreeks bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein zonder tussenliggende constructies, ondergrondse constructies, afsluitingen of beplanting, tenminste binnen een strook van 5m langs de waterloop, m.u.v. constructies in functie van het beheer van de waterloop en de waterhuishouding. De collectoren en overwelvingen van waterlopen mogen in principe niet overbouwd worden.

0.11 Archeologisch vooronderzoek

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan de noodzaak tot archeologisch vooronderzoek afgetoetst te worden:

- voorafgaand aan vergunningsaanvragen of delen van vergunningsaanvragen die een invloed hebben op de ondergrond, binnen art. 2, art. 3, art. 3bis, art. 6, art. 7 en art. 8, dient een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te gebeuren door een archeoloog. Indien een archeologische opgraving noodzakelijk is, dient daar voldoende tijd voor vrijgemaakt, in overleg met de bevoegde entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed.

0.12 Begrippen

Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:

- Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.
- Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, met uitzondering van balkons en niet-overdekte terrassen.
- Bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of de bovenkant van de nok.
- Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).
- Bouwstrook het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan worden.
- Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.
- Groene verharding: waterdoorlatende verharding, met vegetatie begroeid of bestaande uit losse natuurlijke materialen.
- Hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.
- Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.
- Kroonlijst: het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
- Kroonlijsthoogte: de kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan de bovenzijde van de kroonlijst.
- Netto-vloeroppervlakte: de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzende bouwdelen of scheidingswanden, gemeten op vloerniveau.

- Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd.
- Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.
- Nokhoogte: de nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.
- Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
- Terreinbezetting: (bebouwingspercentage) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel.
- Woongelegenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.
- Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.

1 **Art. 1 – Projectzone 1: Wonen, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen**

1.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen / gemeenschapsvoorzieningen

Tijdelijke bestemming:

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van een brouwerij en de bijhorende bedrijfsruimten, voor zover de bedrijvigheid verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Nevenbestemming:

Het inrichten van één enkele woongelegenheden voor de directie of het bewakingspersoneel van het bedrijf is toegelaten binnen deze bestemmingszone, voor zover deze fysisch geïntegreerd is binnen de bedrijfsgebouwen. Het inrichten van administratieve gebouwen en sociale inrichtingen in functie van de hoofdbestemming is toegelaten.

Het inrichten van één enkele handelszaak voor de rechtstreekse verkoop van dranken is toegestaan, voor zover deze in exploitatie gekoppeld is aan de activiteiten van de brouwerij, en voor zover deze beperkt wordt tot een oppervlakte van maximum 400m².

Het inrichten van kleinschalige logiesverstreckende bedrijven met toeristische dienstverlening, waarbij maximaal 4 kamers en/of accommodaties worden ingericht, is toegestaan voor zover deze verweefbaar en bestaanbaar zijn met de omgevende woonfunctie.

Nabestemmingen:

In geval van stopzetting van de brouwerij op deze locatie, verkrijgen de gronden de nabestemming zoals bepaald in dit artikel. Met de stopzetting van de bedrijvigheid op deze locatie wordt bedoeld: de vrijwillige stopzetting, het faillissement, de vereffening van het bedrijf, of de herlocalisatie van de bedrijvigheid. Eigendomsoverdracht geeft geen aanleiding tot het ingaan van de nabestemming.

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van een zone voor wonen, socio-culturele voorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen, kleinhandel, kantoren en diensten, zoals:

- voor het oprichten van woningen en de daarbij horende private, collectieve en (semi-) publieke tuinen en binnenplaatsen;
- voor het oprichten van kleinhandelszaken van lokale betekenis
- voor het oprichten van gebouwen voor kantoren en/of diensten met laagdynamisch karakter. Met laagdynamisch karakter wordt bedoeld kantoren en/of diensten die omwille van hun aard niet of weinig verkeersgenererend zijn;
- voor het inrichten van gemeenschapsvoorzieningen voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening en verenigbaar zijn met de woonfunctie;
- voor het inrichten van publieke ruimte in functie van de woonkwaliteit en leefbaarheid met betrekking tot de bestemmingen wonen, kleinhandel, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten. Deze vormt een verlenging van de bestemmingen van het openbaar domein, en behoudt hierbij principieel het openbaar karakter. Zijn toegelaten: groenfunctie, pleinfunctie, recreatieve functie en verkeersfunctie indien noodzakelijk voor de erfontsluiting, voor zover deze een lokaal karakter hebben en verenigbaar zijn met de woon-, kantoren en dienstenfunctie. Naast de aanleg van de rijbaan kunnen zones met een verkeersvrij karakter of openbare groenfunctie worden afgebakend;

- ...

Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen of op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, grootschalige detailhandels of supermarkten, personeelsintensieve activiteiten.

Het inrichten van kleinschalige logiesverstreckende bedrijven met toeristische dienstverlening, waarbij maximaal 4 kamers en/of accommodaties worden ingericht, is toegestaan voor zover deze verweefbaar en bestaanbaar zijn met de omgevende woonfunctie.

1.2 Inrichting

De bebouwing dient gerealiseerd te worden in een globaal bouwproject voor de gehele zone, of welafgeleide deelgebieden. Het globaal bouwproject vormt een architecturaal samenhangend geheel. Voor nieuwe gebouwen en constructies geldt bovendien een bijzondere architecturale kwaliteit in functie van het representatief karakter van de zone. Ongelijkvloerse parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen het globaal bouwproject.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning moet op het inplantingsplan de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de globale ontwikkeling van het plangebied van dit RUP aantonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:

- ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
- realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
- inpassing in de bestaande ordening: het project moet zich verplicht inpassen in de bestaande geordende ruimte, daarbij maximaal gebruik makend van bestaande wegen voor de perceelsontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels;
- inpassing van het te behouden waardevolle brouwerijgebouw: het project dient de integratie en/of de verweving van het te behouden gebouw te garanderen, in functie van herbestemming van het gebouw als beeldbepalend element binnen de projectzone.

Te behouden gebouw:

Het waardevolle brouwerijgebouw wordt aangeduid op het grafisch plan als “te behouden gebouw”. De buitengevels worden daarbij verplicht behouden.

De bouwfysische toestand van het gebouw kan niet aangegrepen worden om het gebouw te laten afbreken. Voor het gebouw zijn slechts werken toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebouw en zijn onmiddellijke omgeving. Dit houdt naast het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingwerken ook verbouwingen en de oprichting van nieuwe constructies en gebouwen in aansluiting met de bestaande waardevolle gebouw in, voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het waardevolle gebouw. Uitbreiding van het bestaande gebouw is toegelaten voorzover:

- de gevelopbouw van het bestaande gebouw behouden wordt;
- duurzame gevel- en dakmaterialen worden gebruikt, en deze esthetisch verantwoord zijn;
- bestaande zichtlijnen van en naar het gebouw worden gevrijwaard van op het openbaar domein.

Terreinbezetting en vloeroppervlakte:

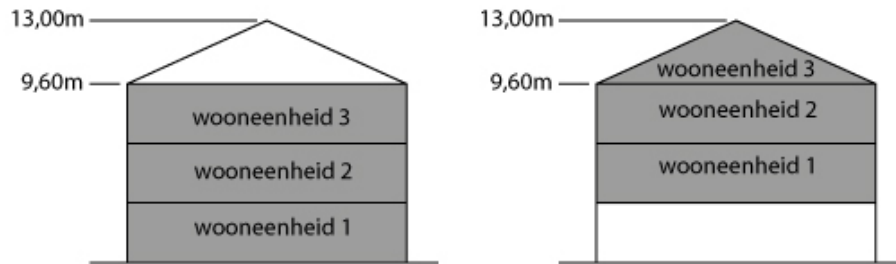
- Voor de totale oppervlakte van de bestemmingszone geldt een maximale terreinbezetting van 30%, exclusief het als “te behouden” aangeduide brouwerijgebouw.
- Minimaal 50% van de gerealiseerde vloeroppervlakte is bestemd voor wonen.
- Maximaal 50% van de gerealiseerde vloeroppervlakte is bestemd voor socioculturele en gemeenschapsvoorzieningen, of voor kleinhandel, diensten en kantoren.
- Kleinhandel kan enkel ingericht worden op het gelijkvloers, en bijgevolg slechts één bouwlaag omvatten. Voor kleinhandelszaken geldt bovendien een maximale vloeroppervlakte van 400 m² per kleinhandelsvestiging.

Plaatsing van nieuwe gebouwen:

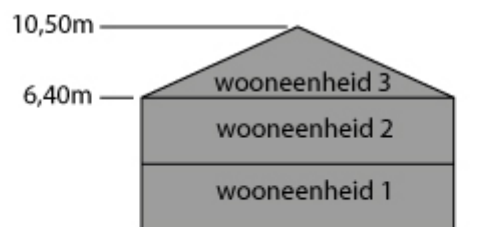
- Voorgevels worden verplicht georiënteerd naar het voorliggend openbaar domein. De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen langs de Fabrieksstraat valt samen met de rooilijn, of is er maximaal 3,00 m van verwijderd.
- Vrijstaande zijgevels van hoofdgebouwen in halfopen en open orde worden op een minimale afstand van 4,00 meter tot de zijkavelgrenzen geplaatst. Gemeenschappelijke zijgevels van hoofdgebouwen in halfopen of gesloten orde worden opgericht op de perceelsgrenzen. Het oprichten van nieuwe wachtgevels is niet toegelaten.
- Bijgebouwen (inclusief garages, overdekte autostaanplaatsen en tuinbergingen) dienen fysisch geïntegreerd te worden in het bouwvolume van het hoofdgebouw, of tenminste hiermee een aansluitend geheel te vormen. Losstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten.

Afmetingen en vorm van wooneenheden:

- Een divers aanbod aan woningtypes kan voorzien worden: zowel ééngezins- als meergezinswoningen zijn mogelijk.
- In deelzone 1, voor nieuw op te richten hoofdgebouwen langs de Ringlaan is het toegelaten:
 - o 3 volle bouwlagen te realiseren voor de ganse bebouwbare oppervlakte, met een maximale kroonlijsthoogte van 9,60 meter, en een maximale nokhoogte van 13,00 meter. De nok van een hellend dak mag daarbij niet afgeplat worden.
 - o maximaal 3 in de hoogte gestapelde wooneenheden zijn toegelaten, waarvoor alle bouwlagen en het dakvolume aangewend kunnen worden als woonlaag. Boven de kroonlijst mag daarbij maximaal 1 woonlaag gerealiseerd worden. Het is niet toegelaten duplexen te realiseren binnen het dakvolume.
 - o de dakvorm vrij te kiezen: bij voorkeur worden platte daken, lessenaarsdaken of boogdaken gerealiseerd. Lessenaarsdaken kunnen een maximale dakhelling van 30° hebben. Het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw niet overheersen. Daktuinen en dakterrassen zijn overal toegelaten en worden maximaal gericht naar de publieke binnenruimte van de zone of de zone voor wonen in landschappelijk kader, met betrekking tot de zichtrelatie. Alle materiaalgebruik in functie van het alternatief opwekken van energie voor eigen gebruik, is toegestaan.



- In deelzone 2, voor nieuw op te richten hoofdgebouwen, is het toegelaten:
 - o 2 volle bouwlagen te realiseren voor de ganse bebouwbare oppervlakte, met een maximale kroonlijsthoogte van 6,40 meter, en een maximale nokhoogte van 10,50 meter. De nok van een hellend dak mag daarbij niet afgeplat worden.
 - o maximaal 3 in de hoogte gestapelde wooneenheden zijn toegelaten, waarvoor alle bouwlagen en het dakvolume aangewend kunnen worden als woonlaag. Boven de kroonlijst mag daarbij maximaal 1 woonlaag gerealiseerd worden. Het is niet toegelaten duplexen te realiseren binnen het dakvolume.
 - o de dakvorm vrij te kiezen. Het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw niet overheersen. Daktuinen en dakterrassen zijn overal toegelaten en worden maximaal gericht naar de publieke binnenruimte van de zone of de zone voor wonen in landschappelijk kader, met betrekking tot de zichtrelatie. Alle materiaalgebruik in functie van het alternatief opwekken van energie voor eigen gebruik, is toegestaan.



- Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.
- Per wooneenheid moet een minimale netto vloeroppervlakte van 80 m² voorzien worden, waarbij de verschillende woonruimten in rechtstreekse onderlinge verbinding staan.
- Per wooneenheid moet een minimale oppervlakte van 40 m² voor ééngezinswoningen en 20 m² voor meergezinswoningen aan private buitenruimte voorzien worden, onder de vorm van een tuin, terras, dakterras, patio, dewelke rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de private woonvertrekken. Collectieve buitenruimten vallen buiten deze bepaling.

Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen die na verloop van tijd hun uitzicht behouden.

Publieke ruimte:

De zone kan gedeeltelijk ingericht worden als publieke ruimte in functie van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid met betrekking tot de aanwezige woonfunctie en de omliggende bestemmingen, en in functie van het groene representatieve karakter van de zone. De aanleg ervan dient in te staan voor het openbaar karakter. De inrichting van groenzones, fiets- en wandelpaden, plein- en recreatieve voorzieningen, dient aangepast te zijn aan de functie en het gebruik van de publieke ruimte (o.a. inrichting, materiaalkeuze, wegprofiel, straat- en pleinmeubilair, kunstwerken, waterelementen en groenelementen):

- verhardingen zijn bij voorkeur waterdoorlaatbaar (de rijbaan kan hiervan afwijken);
- er wordt waar mogelijk gewerkt met “groene” en waterdoorlatende verhardingen;
- de zone wordt bij voorkeur uitgerust met begeleidend en structurerend groen in de vorm van opgaande beplanting (laan- en/of solitaire bomen) en heestermassieven in functie van een samenhangend beplantingspatroon over de grenzen van verschillende bouwzones heen, en in samenhang met de aanleg van de aanpalende delen van het openbaar domein.

Terreininname en -aanleg:

Tenminste 30% van de zone-oppervlakte moet gebruikt worden voor de inrichting van publieke ruimte (inclusief weg- en ontsluitingsinfrastructuur).

Zijn algemeen toegelaten binnen de zone:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het publieke hoofdgebruik van het gebied (straat- en pleinmeubilair: zitbanken, vuilnisbakken, ...), architecturale elementen gericht op de kwaliteit van de publieke ruimte, kunstwerken, ...);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied (verlichting, toegangspoortjes, afsluitingen,...);
- kleinschalige infrastructuur voor nutsvoorzieningen.

Parkeren:

Parkeervoorzieningen in functie van de woonentiteiten, de socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen, kleinhandel en diensten, dienen geclusterd gerealiseerd te worden in een ondergrondse parkeergarage onder de bouwvolumes en/of onder de publieke ruimte.

Individuele garages of overdekte autostaanplaatsen, of individuele toegangen tot garages of autostaanplaatsen zijn niet toegestaan. Garages of autostaanplaatsen moeten geclusterd ondergronds georganiseerd worden met een gezamenlijke toegang.

Bovengrondse parkeerplaatsen op het onbebouwd terrein zijn niet toegestaan, met uitzondering van parkeerplaatsen voor minder mobiele.

Trage wegen, indicatief tracé:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor trage wegen, volgens artikel 9 van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 1. Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van de paden verzekerd te worden binnen deze zone.

Wegenis en openbaar domein:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein, volgens artikel 10bis van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 1. Ingeval een bestaande weg aansluit op onderhavige zone, dient de continuïteit ervan verzekerd te worden binnen deze zone.

2 **Art. 2 – Projectzone 2: Wonen met landschappelijk karakter**

2.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van een woonproject:

- voor het oprichten van woningen en de daarbij horende private, collectieve en (semi-) publieke tuinen en binnenplaatsen;
- voor het inrichten van publieke ruimte en groenvoorzieningen in functie van de woonkwaliteit en leefbaarheid met betrekking tot de woonbestemming. Deze vormen een verlenging van de bestemmingen van het openbaar domein, en behouden hierbij principieel het openbaar karakter. Zijn toegelaten: groenfunctie, park- en pleinfeldfunctie, recreatieve functie en verkeersfunctie indien noodzakelijk voor de erfontsluiting, voor zover deze een lokaal karakter hebben en verenigbaar zijn met de woonfunctie. Naast de aanleg van de rijbaan kunnen zones met een verkeersvrij karakter of openbare groenfunctie worden afgebakend.

Nevenbestemmingen:

Toegelaten nevenfuncties zijn vrije beroepen, kleinhandel, diensten en openbare voorzieningen indien de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Nevenfuncties zijn beperkt tot de gelijkvloerse verdieping en tot een oppervlakte van maximum 1.000 m². Deze functies situeren zich hoofdzakelijk langs de zijde van de Gasthuisstraat. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen of op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen.

Het inrichten van kleinschalige logiesverstrekende bedrijven met toeristische dienstverlening, waarbij maximaal 4 kamers en/of accommodaties worden ingericht, is toegestaan voor zover deze verweefbaar en bestaanbaar zijn met de omgevende woonfunctie.

2.2 **Inrichting**

De bebouwing dient gerealiseerd te worden in een globaal bouwproject voor de gehele zone, of welafgeleide deelgebieden. Het globaal bouwproject vormt een architecturaal samenhangend geheel. Voor nieuwe gebouwen en constructies geldt bovendien een bijzondere architecturale kwaliteit in functie van het representatief karakter van de zone. Ongelijkvloerse parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen het bouwvolume van het globaal bouwproject.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag ingepast wordt in de globale ontwikkeling van het plangebied zoals bedoeld volgens dit RUP, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:

- ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
- realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;

- inpassing in de bestaande ordening: het project moet zich verplicht inpassen in de bestaande geordende ruimte, daarbij maximaal gebruik makend van bestaande wegen voor de perceelsontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels;
- inpassing t.a.v. bestaande bebouwing en bestaande huiskavels: het project dient de integratie en/of de verweving van de bestaande bebouwing en huiskavels volgens de goede ruimtelijke ordening te garanderen. De bestaande bebouwing en bestaande huiskavels kunnen daarbij, hetzij opgenomen worden in het project volgens de geldende voorschriften, hetzij afwijken van de voorschriften m.b.t. afmetingen, volumes, dichtheden en plaatsing in functie van het behoud van de bestaande situatie.

Wonen:

Terreinbezetting:

De terreinbezetting bedraagt maximaal 20% van de zone-oppervlakte. De te realiseren vloeroppervlakte bedraagt maximaal 50% van de zone-oppervlakte.

Plaatsing:

- Bebouwing is toegelaten onder de vorm van:
 - o Geschakelde of gekoppelde bebouwing van ééngezinswoningen, met een totale vloeroppervlakte van ca. 150 m² en een buitenruimte van minimaal 50 m². De gemiddelde kavelgrootte bedraagt 300 m²;
 - o Per wooneenheid moet een minimale netto vloeroppervlakte van 80 m² voorzien worden, waarbij de verschillende woonruimten in rechtstreekse onderlinge verbinding staan. Zorgwoningen en sociale woningen vallen niet onder deze bepaling. In de appartementen worden fietsenstallingen en voldoende ruimte voor een huisvuilcontainer (selectieve ophaling) voorzien.
- Vrijstaande zijgevels van hoofdgebouwen in halfopen en open orde worden op een minimale afstand van 3,00 meter tot de zijkavelgrenzen geplaatst. Gemeenschappelijke zijgevels van hoofdgebouwen in halfopen of gesloten orde worden opgericht op de perceelsgrenzen. Het oprichten van nieuwe wachtgevels is niet toegelaten.
- Bijgebouwen kunnen worden opgetrokken mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en mits deze qua afmetingen en voorkomen beperkt worden tot het ruimtelijk aanvaardbare. Per wooneenheid is 1 losstaand bijgebouw toegestaan. De gevels van losstaande bijgebouwen dienen op minimum 2,00 meter van alle eigendomsgrenzen en op minimum 5,00 meter achter de achterste achtergevelbouwlijn. Plaatsing op minder dan 2,00 meter van de eigendomsgrenzen is mogelijk mits gemeen akkoord van beide eigenaars of een gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

Afmetingen en vorm:

- Een divers aanbod aan woningtypes kan voorzien worden: zowel ééngezins- als meergezinswoningen zijn mogelijk.
- Met betrekking tot de bouwhoogte voor hoofdgebouwen:
 - o in deelzone 1: vier volle bouwlagen te realiseren met een maximale totale bouwhoogte van 15,00 meter (nokhoogte);
 - o in deelzone 2: drie volle bouwlagen te realiseren met een maximale totale bouwhoogte van 13,00 meter (nokhoogte);
 - o in deelzone 3: twee volle bouwlagen te realiseren met een maximale totale bouwhoogte van 10,50 meter (nokhoogte).
- De dakvorm is vrij te bepalen. Het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw niet overheersen. Daktuinen en dakterrassen zijn overal toegelaten en worden maximaal gericht naar het landschapspark met betrekking tot de zichtrelatie. Alle

materiaalgebruik in functie van het alternatief opwekken van energie voor eigen gebruik, is toegestaan.

- Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.

Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen die na verloop van tijd hun uitzicht behouden.

Parkeren:

Voor meergezinswoningen met meer dan 3 wooneenheden, dienen de - parkeervoorzieningen geclusterd gerealiseerd te worden in een ondergrondse parkeergarage onder het bouwvolume.

Onbebouwde perceelsdelen:

- De niet-bebouwde delen van de percelen gelegen binnen de bestemmingszone, dienen ingericht te worden als private of collectieve tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.
- M.b.t. de perceelsafsluiting zijn enkel levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting, al dan niet met draad versterkt, en houten afsluitingen toegelaten tot een maximale hoogte van 2,00 meter. Een scheidingsmuur mag verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevelbouwlijn, met een maximale hoogte van 2,00 meter.

Publieke ruimte:

De inrichting van wegen, groenzones, fiets- en wandelpaden, plein- en recreatieve voorzieningen, dient aangepast te zijn aan de functie en het gebruik van de publieke ruimte (o.a. inrichting, materiaalkeuze, wegprofiel, straat- en pleinmeubilair, kunstwerken, waterelementen en groenelementen):

- de wegen binnen de projectzone worden structureel ontworpen in functie van een 30km/h zone en hebben een erf functie;
- verhardingen zijn bij voorkeur waterdoorlaatbaar (de rijbaan kan hiervan afwijken);
- er wordt waar mogelijk gewerkt met "groene" en waterdoorlatende verhardingen;
- de zone wordt uitgerust met begeleidend en structurerend groen in de vorm van opgaande beplanting (laan- en/of solitaire bomen) en heestermassieven in functie van een samenhangend beplantingspatroon over de grenzen van verschillende bouwzones heen, en in samenhang met de aanleg van de aanpalende delen van het openbaar domein.

Terreininname en -aanleg:

Zijn algemeen toegelaten binnen de zone:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het publieke hoofdgebruik van het gebied (straat- en pleinmeubilair: zitbanken, vuilnisbakken, ...), architecturale elementen gericht op de kwaliteit van de publieke ruimte, kunstwerken, ...);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied (verlichting, toegangspoortjes, afsluitingen,...);
- kleinschalige infrastructuur voor nutsvoorzieningen.

Trage wegen, indicatief tracé:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor trage wegen, volgens artikel 9 van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 2. Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van de paden verzekerd te worden binnen deze zone.

Wegenis en openbaar domein:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein, volgens artikel 10bis van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 2. Ingeval een bestaande weg aansluit op onderhavige zone, dient de continuïteit ervan verzekerd te worden binnen deze zone.

3 **Art. 3 – Projectzone 3: Wonen met landschappelijk karakter**

3.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van een woonproject:

- voor het oprichten van woningen en de daarbij horende private, collectieve en (semi-) publieke tuinen en binnenplaatsen;
- voor het inrichten van publieke ruimte en groenvoorzieningen in functie van de woonkwaliteit en leefbaarheid met betrekking tot de woonbestemming. Deze vormen een verlenging van de bestemmingen van het openbaar domein, en behouden hierbij principieel het openbaar karakter. Zijn toegelaten: groenfunctie, park- en pleinfeldfunctie, recreatieve functie en verkeersfunctie indien noodzakelijk voor de erfontsluiting, voor zover deze een lokaal karakter hebben en verenigbaar zijn met de woonfunctie. Naast de aanleg van de rijbaan kunnen zones met een verkeersvrij karakter of openbare groenfunctie worden afgebakend.

Nevenbestemmingen:

Toegelaten nevenfuncties zijn vrije beroepen, diensten en openbare voorzieningen indien de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Deze nevenfuncties kunnen enkel voorkomen in hetzelfde bouwvolume waar zich één of meerdere wooneenheden bevinden en de maximale vloeroppervlakte per vestiging van nevenfunctie bedraagt daarbij 100m² voor elke wooneenheid binnen het betreffende bouwvolume. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen of op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen.

Het inrichten van kleinschalige logiesverstreckende bedrijven met toeristische dienstverlening, waarbij maximaal 4 kamers en/of accommodaties worden ingericht, is toegestaan voor zover deze verweefbaar en bestaanbaar zijn met de omgevende woonfunctie.

3.2 **Inrichting**

De bebouwing dient gerealiseerd te worden in een globaal bouwproject voor de gehele zone, of welafgeleide deelgebieden. Het globaal bouwproject vormt een architecturaal samenhangend geheel. Voor nieuwe gebouwen en constructies geldt bovendien een bijzondere architecturale kwaliteit in functie van het representatief karakter van de zone. Ongelijkvloerse parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen het bouwvolume van het globaal bouwproject.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag ingepast wordt in de globale ontwikkeling van het plangebied zoals bedoeld volgens dit RUP, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:

- ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
- realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;

- inpassing in de bestaande ordening: het project moet zich verplicht inpassen in de bestaande geordende ruimte, daarbij maximaal gebruik makend van bestaande wegen voor de perceelsontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels;
- inpassing t.a.v. bestaande bebouwing en bestaande huiskavels: het project dient de integratie en/of de verweving van de bestaande bebouwing en huiskavels volgens de goede ruimtelijke ordening te garanderen. De bestaande bebouwing en bestaande huiskavels kunnen daarbij, hetzij opgenomen worden in het project volgens de geldende voorschriften, hetzij afwijken van de voorschriften m.b.t. afmetingen, volumes, dichtheden en plaatsing in functie van het behoud van de bestaande situatie.
- bijdrage die geleverd wordt aan de beeldkwaliteit van de publieke ruimte ten overstaan van het de omgevende bestemmingen: het project dient de realisatie van kwalitatieve publieke ruimte te omvatten in functie van tenminste de eigen woongebouwen. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit en het materiaalgebruik in relatie tot de functie van het gebied en de vooropgestelde hoogwaardige inrichting van de publieke ruimte.
- realisatie van het landschapspark behorend bij projectzone 3, de trage wegen, wegenis en openbaar domein: elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe woonbebouwing binnen deze bestemmingzone dient ofwel:
 - o de inrichting en de aanleg van alle gronden met bestemming art. 3bis - "zone voor landschapspark behorend bij projectzone 3" te omvatten, evenals de binnen art. 3 en 3bis gelegen stroken van art. 9 - "zone voor trage wegen" en art. 10bis - zone voor wegenis en openbaar domein, indicatief tracé", waarbij:
 - de maatregelen tot aanleg, beplanting, onderhoud en beheer volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het desbetreffend artikel 3bis, 9 en/of 10bis worden opgenomen en verduidelijkt;
 - de realisatie van de bestemmingen volgens de artikels 3bis, 9 en 10bis uiterlijk gebeurt in het plantseizoen dat volgt op de datum van het verlenen van de eerste vergunning voor nieuwe woonbebouwing;
 - o aan te tonen dat de bestemmingen volgens de artikels 3bis, 9 en 10bis reeds gerealiseerd werden of gerealiseerd zullen worden volgens een geldende niet-vernietvervalende vergunning.
- aandacht voor maatregelen m.b.t. geluidshinder vanaf de spoorlijn: het project dient uit te gaan van een minimalisatie van het aantal door geluid vanaf de spoorlijn gehinderde wooneenheden.

Wonen:

Terreinbezetting:

De terreinbezetting bedraagt maximaal 35% van de oppervlakte van de betreffende deelzone.

Plaatsing:

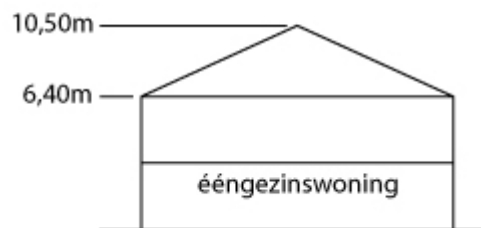
- In de bouwvrije zone, zoals aangeduid op het grafisch plan, geldt een absoluut bouwverbod.
- Voorgevels worden verplicht georiënteerd naar het voorliggend openbaar domein. De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen dient min. 3,00 meter en max. 8,00 meter verwijderd te zijn van de grens van het openbaar domein, desgevallend de rooilijn.
- Bebouwing is toegelaten onder de vorm van geschakelde, gekoppelde of open bebouwing. Vrijstaande zijgevels van hoofdgebouwen in halfopen en open orde worden

op een minimale afstand van 3,00 meter tot de zijkavelgrenzen geplaatst. Gemeenschappelijke zijgevels van hoofdgebouwen in halfopen of gesloten orde worden opgericht op de perceelsgrenzen. Wachtgevels worden afgewerkt als volwaardige zijgevels.

- Aaneengesloten bebouwing is toegestaan tot een maximale totale gevelbreedte van 21,00 meter te meten op de grens met het openbaar domein, en met maximaal 3 gekoppelde of geschakelde woonentiteiten.
- Bijgebouwen groter dan 10 m² (inclusief garages, overdekte autostaanplaatsen en tuinbergingen) dienen fysisch geïntegreerd te worden in het bouwvolume van het hoofdgebouw, of tenminste hiermee een aansluitend geheel te vormen. Per wooneenheid is één enkel losstaand bijgebouw toegelaten, kleiner dan 10 m², voor zover deze gekoppeld op de perceelsgrenzen worden opgericht. Als de hoofdgebouwen als 1 bouwproject gebouwd worden moeten de bijgebouwen onderdeel uitmaken van de aanvraag en worden ze bij voorkeur twee aan twee gekoppeld op de perceelsgrens.

Afmetingen en vorm:

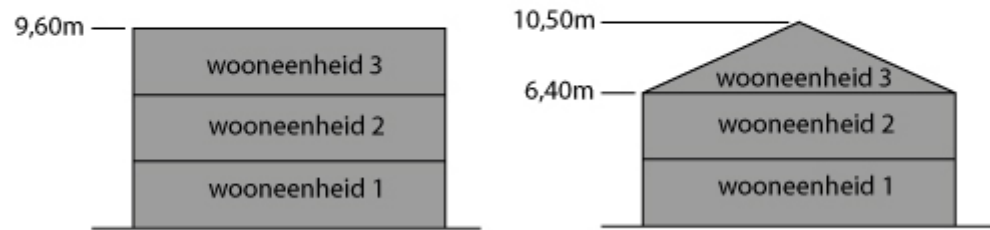
- Tenminste 1/3 van de oppervlakte van de bestemmingszone dient gebruikt te worden voor de realisatie van ééngezinswoningen:
 - o Met betrekking tot de bouwhoogte voor nieuw op te richten hoofdgebouwen is het toegelaten om maximaal twee volle bouwlagen en maximum 2 woonlagen te realiseren voor de ganse bebouwbare oppervlakte.
 - o Hierbij is het toegestaan een maximale kroonlijsthoogte van 6,40 meter voor gebouwdelen met 2 bouwlagen, en een maximale nokhoogte van 10,50 meter bij hellende daken te realiseren. De nok van een hellend dak mag daarbij niet afgeplat worden.



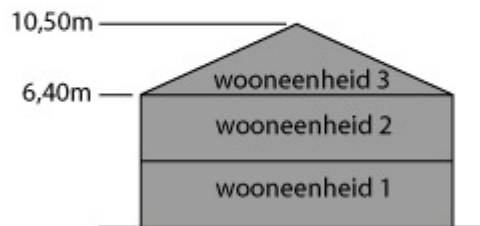
- o De dakvorm is vrij te bepalen. Het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw niet overheersen.
- Maximaal 2/3 van de oppervlakte van de bestemmingszone mag gebruikt worden voor de realisatie van meergezinswoningen.

Met betrekking tot de bouwhoogte voor nieuw op te richten hoofdgebouwen:

- o is het toegelaten om voor maximum 50% van de op te richten meergezinswoningen twee volle bouwlagen te realiseren voor de ganse bebouwbare oppervlakte, en een derde volle bouwlaag voor de ganse bebouwbare oppervlakte voor zover het bouwproject geen hellende daken of boogdaken bevat. Het aantal toegelaten wooneenheden dat in de hoogte gestapeld wordt, bedraagt maximum 3, waarbij alle bouwlagen en het dakvolume aangewend kunnen worden als woonlaag. Boven de kroonlijst mag daarbij maximaal 1 woonlaag gerealiseerd worden. Het is niet toegelaten duplexen te realiseren binnen het dakvolume.



- o kunnen voor tenminste 50% van de op te richten meergezinswoningen slechts twee volle bouwlagen gerealiseerd worden. Het aantal toegelaten wooneenheden dat in de hoogte gestapeld wordt, bedraagt maximum 3, waarbij alle bouwlagen en het dakvolume aangewend kunnen worden als woonlaag. Boven de kroonlijst mag daarbij maximaal 1 woonlaag gerealiseerd worden. Het is niet toegelaten duplexen te realiseren binnen het dakvolume.



- o Hierbij is het toegestaan een maximale kroonlijsthoogte van 6,40 meter voor gebouwdelen met 2 bouwlagen, 9,60 meter voor gebouwdelen met 3 bouwlagen, en een maximale nokhoogte van 10,50 meter bij hellende daken te realiseren. De nok van een hellend dak mag daarbij niet afgeplat worden.
 - o De dakvorm voor meergezinswoningen is vrij te bepalen: bij voorkeur worden platte daken, lessenaarsdaken of boogdaken gerealiseerd. Lessenaarsdaken kunnen een maximale dakhelling van 30° hebben. Het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw niet overheersen. Daktuinen en dakterrassen zijn overal toegelaten en worden maximaal gericht naar de publieke binnenruimte van de zone of de zone voor wonen in landschappelijk kader, met betrekking tot de zichtrelatie. Alle materiaalgebruik in functie van het alternatief opwekken van energie voor eigen gebruik, is toegestaan.
- Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.
 - Per wooneenheid moet een minimale netto vloeroppervlakte van 80 m² voorzien worden, waarbij de verschillende woonruimten in rechtstreekse onderlinge verbinding staan. Zorgwoningen en sociale woningen vallen niet onder deze bepaling.
 - Per wooneenheid moet een minimale oppervlakte van 40 m² voor ééngesinswoningen en 20 m² voor meergezinswoningen aan private buitenruimte voorzien worden, onder de vorm van een tuin, terras, dakterras, patio, dewelke rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de private woonvertrekken. Collectieve buitenruimten vallen buiten deze bepaling.

Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen die na verloop van tijd hun uitzicht behouden.

Onbebouwde perceelsdelen:

- De niet-bebouwde delen van de percelen gelegen binnen de bestemmingszone, dienen ingericht te worden als private of collectieve tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.
- M.b.t. de perceelsafsluiting zijn enkel levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting, al dan niet met draad versterkt, en houten afsluitingen toegelaten tot een maximale hoogte van 2,00 meter. Een scheidingsmuur mag verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevelbouwlijn, met een maximale hoogte van 2,00 meter.

Parkeren:

Bewonersparkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden, hetzij op het eigen perceel, hetzij geclusterd op het openbaar domein binnen de eigen deelzone. Bezoekersparkeerplaatsen worden bij voorkeur geclusterd op het openbaar domein binnen de eigen deelzone.

Parkeerplaatsen op het eigen perceel worden verplicht geïntegreerd in het hoofdvolume of gerealiseerd onder de vorm van een individuele garage of overdekte autostaanplaats die fysisch aansluiten aan het hoofdvolume. Voor meergezinswoningen met meer dan 3 wooneenheden, dienen de parkeervoorzieningen geclusterd gerealiseerd te worden in een ondergrondse parkeergarage onder het bouwvolume.

De parkeervoorzieningen behorend tot het openbaar domein in deze zone dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. Per vijf parkeerplaatsen dient bovendien tenminste één hoogstamboom geplaatst te worden.

Publieke ruimte:

Tenminste 20% van de zoneoppervlakte dient ingericht worden als publieke ruimte in functie van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid met betrekking tot de aanwezige woonfunctie en de omliggende bestemmingen, en in functie van het groene representatieve karakter van de zone. De aanleg ervan dient in te staan voor het openbaar karakter. De inrichting van groenzones, fiets- en wandelpaden, plein- en recreatieve voorzieningen, dient aangepast te zijn aan de functie en het gebruik van de publieke ruimte (o.a. inrichting, materiaalkeuze, wegprofiel, straat- en pleinmeubilair, kunstwerken, waterelementen en groenelementen):

- verhardingen zijn bij voorkeur waterdoorlaatbaar (de rijbaan kan hiervan afwijken);
- er wordt waar mogelijk gewerkt met “groene” en waterdoorlatende verhardingen;
- de zone wordt uitgerust met begeleidend en structurerend groen in de vorm van opgaande beplanting (laan- en/of solitaire bomen) en heestermassieven in functie van een samenhangend beplantingspatroon over de grenzen van verschillende bouwzones heen, en in samenhang met de aanleg van de aanpalende delen van het openbaar domein.

Terreininname en -aanleg:

Zijn algemeen toegelaten binnen de zone:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het publieke hoofdgebruik van het gebied (straat- en pleinmeubilair: zitbanken, vuilnisbakken, ...), architecturale elementen gericht op de kwaliteit van de publieke ruimte, kunstwerken, ...);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied (verlichting, toegangspoortjes, afsluitingen,...);
- kleinschalige infrastructuur voor nutsvoorzieningen.

Trage wegen, indicatief tracé:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor trage wegen, volgens artikel 9 van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 3. Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van de paden verzekerd te worden binnen deze zone.

Wegenis en openbaar domein:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein, volgens artikel 10bis van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 3. Ingeval een bestaande weg aansluit op onderhavige zone, dient de continuïteit ervan verzekerd te worden binnen deze zone.

3.3 Art. 3bis – Deelzone voor landschapspark

3.3.1 Bestemming

De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijke landschap als landschapspark behorend bij de woonbebouwing van projectzone 3, met als doel:

- het terrein te behouden en verder te ontwikkelen als valleigebied met open landschappelijk karakter, ter versterking van de natuurlijke omgeving van de Asbeekloop. Begrazing van de gronden is toegelaten in functie van het ecologisch beheer van de zone, en in functie van kleinschalige veehouderij of beweiding zonder de vestiging van een landbouwzetel binnen deze zone;
- de bebouwing, vertuining en compartimentering van de gronden binnen deze zone tegen te gaan.
- het terrein te ontwikkelen in functie van natuurlijke waterberging in aansluiting met de Asbeekloop, ter voorkoming van wateroverlast in de bebouwde omgeving.

De gronden binnen deze zone zijn bovendien bestemd voor publiek recreatief medegebruik van het natuurlijke landschap, met als doel:

- het toegankelijk maken van het valleigebied voor trage weggebruikers, in functie van de beleving van de open ruimte als landschapspark.

3.3.2 Inrichting

De percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen ingericht te worden als natuurlijk valleilandschap met open karakter. De gronden worden hierbij in alle gevallen vrijgehouden van bebouwing, verhardingen, met uitzondering van:

- natuurlijke of losse verhardingen in functie van de aanleg van een tracé voor trage wegen in het kader van het publieke recreatieve medegebruik voor voetgangers, fietsers en/ of ruiters, volgens art. 9;
- verhardingen en uitrustingen in functie van de aanleg van een publiek tracé voor wegenis en openbaar domein volgens art. 10bis;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het beheer van het landschapspark in functie van de hoofdbestemming (toegangspoortjes, afsluitingen, etc.) en/of het beheer van de Asbeekloop;
- werken die noodzakelijk worden geacht voor het behoud en de uitbouw van het landschapspark, als voor het toegankelijk maken ervan;

- alle werken, handelingen, voorzieningen, maatregelen en functiewijzigingen die nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en de waterbeheersing.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten onder de vorm van levende afsluitingen bestaande uit streekeigen en inheemse planten (zowel hoog- als laagstammig als klimplanten, onder de vorm van heggen, houtkanten of bomenrijen), houten hekwerk of palen met draadwerk tot een maximale hoogte van 1,60 meter.

De zone wordt aangelegd en instandgehouden als natuurlijke groene ruimte met streekeigen en inheemse beplanting en grassen. Bebossing met hoogstambomen dient vermeden te worden in functie van het behoud van het open karakter van de zone en de zichtrelaties vanuit de omliggende bestemmingszones. Hoogstambomen zijn wel toegelaten als perceelsrandbegroeiing. Bestaande kleine landschapselementen, bestaande hoogstambomen en bestaande streekeigen beplanting dienen maximaal behouden te blijven op hun huidige plaats.

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan.

Trage wegen, indicatief tracé:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor trage wegen, volgens artikel 9 van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 3bis. Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van de paden verzekerd te worden binnen deze zone.

Wegenis en openbaar domein:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein, volgens artikel 10bis van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 3bis. Het traject moet zo kort mogelijk zijn tussen de zones bestemd volgens art. 3 en art. 10, en dient verplicht aan te sluiten op de zone bestemd volgens art. 5.

3.3.3 Beheer

De eigenaar van de gronden staat in voor het beheer van het landschapspark en de bijhorende inrichting. Voor het beheer van de zone dient een beheersplan te worden opgemaakt.

3.4 Recht van voorkoop

Voor gronden gelegen binnen dit artikel 3: “Zone voor wonen met landschappelijk karakter” geldt een recht van voorkoop. De begunstigen van dit recht van voorkoop zijn de gemeente Opwijk, de Sociale Huisvestingsmaatschappijen, en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Willen twee of meer begunstigen hun recht van voorkoop uitoefenen, dan wordt het goed toegewezen in de hierna vermelde volgorde:

1. De Gemeente Opwijk;
2. De Sociale Huisvestingsmaatschappijen;
3. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
4. Vlabinvest.

Voor gronden gelegen binnen het artikel 3bis – “deelzone voor landschapspark” geldt een recht van voorkoop. De begunstigen van dit recht van voorkoop zijn de gemeente Opwijk en de door de gemeente aangestelde intercommunale. Willen beide begunstigen hun recht van voorkoop uitoefenen, dan wordt het goed toegewezen in de hierna vermelde volgorde:

1. de gemeente Opwijk;
2. de door de gemeente aangestelde Intercommunale.

Het recht van voorkoop is 15 jaar geldig vanaf de datum van inwerkingtreding van de voorschriften van het RUP.

4 **Art. 4 – Zone voor wonen met handelskarakter**

4.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en meergezinswoningen en de daarbij horende private, collectieve en (semi-) publieke tuinen en binnenplaatsen, kantoren, handel en horeca, diensten en vrije beroepen, indien de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen of op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen.

Het inrichten van kleinschalige logiesverstreckende bedrijven met toeristische dienstverlening, waarbij maximaal 4 kamers en/of accommodaties worden ingericht, is toegestaan voor zover deze verweefbaar en bestaanbaar zijn met de omgevende woonfunctie.

Ingeval één of meerdere bovenverdiepingen bestemd worden voor huisvesting en op de gelijkvloerse bouwlaag zich een andere functie bevindt dan wonen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op het openbaar domein te bereiken ingang.

De gronden aangeduid als deelzone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn bovendien bestemd voor lokale gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, onder de vorm van een gemeentelijk administratief centrum. Deze deelzone kan eveneens bestemd worden in functie van een onderwijsinstelling, socio-culturele activiteiten, een verenigingsgebouw, een ontmoetingscentrum of een jeugdcentrum,

4.2 **Inrichting**

Te behouden gebouw:

Het waardevolle gemeentehuis wordt aangeduid op het grafisch plan als “te behouden gebouw”. De buitengevels worden daarbij verplicht behouden.

De bouwfysische toestand van een gebouw kan niet aangegrepen worden om het gebouw te laten afbreken. Voor het gebouw zijn slechts werken toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebouw en zijn onmiddellijke omgeving. Dit houdt naast het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingwerken ook verbouwingen en de oprichting van nieuwe constructies en gebouwen in aansluiting met de bestaande waardevolle gebouw in, voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het waardevolle gebouw. Uitbreiding van het bestaande gebouw kan indien:

- de gevelopbouw van het bestaande waardevolle gebouw worden verplicht behouden;
- duurzame gevel- en dakmaterialen worden gebruikt, en indien deze esthetisch verantwoord zijn;
- nieuwe gebouwen kunnen enkel aansluiten op het te behouden gebouw op de gelijkvloerse verdieping.

Perceelsafmetingen:

Bij herverkaveling bedraagt de minimale perceelsbreedte 6,00 meter.

Plaatsing:

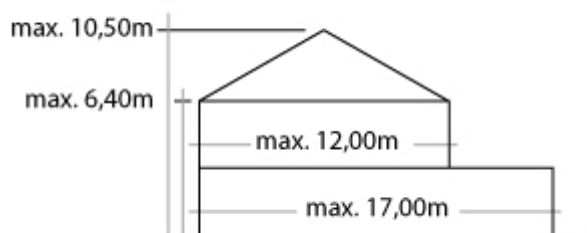
- Bebouwing wordt gerealiseerd onder de vorm van aaneengesloten bebouwing. Bebouwing in de zone die eveneens bestemd wordt voor gemeenschapsvoorzieningen, en grenst aan de zone voor wonen, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen (art. 1), kan hiervan afwijken.
- Voorgevels worden verplicht georiënteerd naar het voorliggend openbaar domein. De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen valt verplicht samen met de grens van het openbaar domein, desgevallend de rooilijn. Voor de zone die eveneens bestemd wordt voor gemeenschapsvoorzieningen is het bovendien toegelaten om een voorgevel op te richten zowel aan de zijde van de Marktstraat als aan de zijde van de zone voor wonen, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen (art. 1).
- Bijgebouwen kunnen worden opgetrokken mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en mits deze qua afmetingen en voorkomen beperkt worden tot het ruimtelijk aanvaardbare. Per wooneenheid is 1 losstaand bijgebouw toegestaan. De gevels van losstaande bijgebouwen dienen op minimum 2,00 meter van alle eigendomsgrenzen en op minimum 5,00 meter achter de achterste achtergevelbouwlijn. Plaatsing op minder dan 2,00 meter van de eigendomsgrenzen is mogelijk mits gemeen akkoord van beide eigenaars of een gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

Afmetingen en vorm:

- 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.

Maximaal 3 woonlagen zijn toegelaten, zijnde de inrichting van een woonlaag in beide volle bouwlagen én een woonlaag in het dakvolume. Boven de kroonlijst mag maximaal 1 woonlaag gerealiseerd worden. Iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst geldt als volwaardige woonlaag. Duplex-appartementen in het dakvolume zijn niet toegestaan.

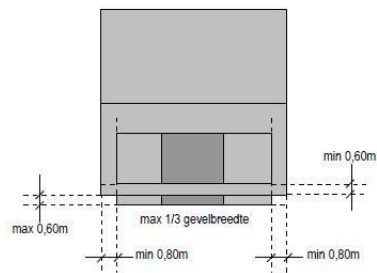
- De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en wordt gerekend vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,40 meter. De kroonlijsthoogte is te meten in het midden van de voorgevelbouwlijn. De nokhoogte bedraagt maximaal 10,50 meter. De nok van een hellend dak mag daarbij niet afgeplat worden.
- De bouwdiepte voor hoofdgebouwen bedraagt maximum 17,00 meter op niveau van het maaiveld en max. 12,00 meter voor de verdieping. De bouwdiepte van een gelijkvloerse bouwlaag die bestemd is voor handel, horeca of diensten of vrije beroepen, kan hiervan afwijken tot een maximale bouwdiepte van 25,00 meter, op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik. Voor de zone die eveneens bestemd wordt voor gemeenschapsvoorzieningen is de maximale bouwdiepte vrij te bepalen.



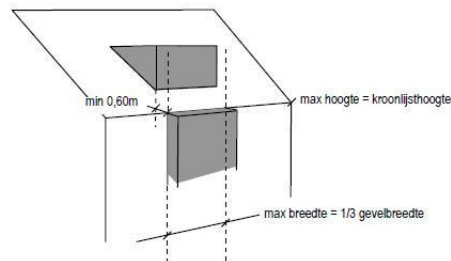
- Met betrekking tot de geveluitwerking en de dakvorm voor nieuw op te richten hoofdgebouwen:

- 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

bovenaanzicht



perspectieven



- Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.
- Per wooneenheid moet een minimale netto vloeroppervlakte van 80 m² voorzien worden, waarbij de verschillende woonruimten in rechtstreekse onderlinge verbinding staan.
- Per wooneenheid moet een minimale oppervlakte van 40 m² voor ééngezinswoningen en 20 m² voor meergezinswoningen aan private buitenruimte voorzien worden, onder de vorm van een tuin, terras, dakterras, patio, dewelke rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de private woonvertrekken. Collectieve buitenruimten vallen buiten deze bepaling.

Beeldwaarde van het dorpsplein

Bij werken en handelingen dient aandacht uit te gaan naar het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande voorgevels (in hoofdzaak de gevelordonnantie of gevelvlakverdeling), met betrekking tot het behoud van de beeldwaarde van het dorpsplein. Waar mogelijk kunnen deze voorgevels of de beeldbepalende elementen ervan geïntegreerd of geïmplementeerd worden in nieuwe bouwprojecten. In dit kader kan afgeweken worden van bovenstaande bepalingen m.b.t. afmetingen en vorm.

Parkeren:

Voor meergezinswoningen met meer dan 3 wooneenheden, dienen de parkeervoorzieningen geclusterd gerealiseerd te worden in een ondergrondse parkeergarage onder het bouwvolume.

Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen die na verloop van tijd hun uitzicht behouden.

Onbebouwde perceelsdelen:

- De niet-bebouwde delen van de percelen gelegen binnen de bestemmingszone, dienen ingericht te worden als private of collectieve tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Maximaal 20% van dit deel van het perceel mag worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden en toeritten tot de achterliggende perceelsdelen. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.
- M.b.t. de perceelsafsluiting zijn enkel levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting, al dan niet met draad versterkt, houten afsluitingen en muren in metselwerk toegelaten tot een maximale hoogte van 2,00 meter.

5 **Art. 5 – Zone voor wonen**

5.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Hoofdbestemming:

- Deelzones 1 en 2: De gronden zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en meergezinswoningen en de daarbij horende private, collectieve en (semi-)publieke tuinen en binnenplaatsen.
- Deelzone 3: De gronden zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en de daarbij horende private, collectieve en (semi-)publieke tuinen en binnenplaatsen. Het oprichten van meergezinswoningen is niet toegelaten.

Nevenbestemming

Naast de hoofdbestemming zijn nevenbestemmingen voor kantoren, handel en horeca, diensten en vrije beroepen toegelaten, indien de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen of op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen. De maximale vloeroppervlakte per vestiging van nevenfunctie is beperkt tot:

- voor de percelen langs de centrale boulevard, zoals aangeduid op het grafisch plan de volledige gelijkvloerse bouwlaag, voor zover deze ontsloten wordt via de centrale boulevard.
- voor de overige percelen maximum 100m² per wooneenheid in het gebouw.

Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen of op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen.

Het inrichten van kleinschalige logiesverstrekende bedrijven met toeristische dienstverlening, waarbij maximaal 4 kamers en/of accommodaties worden ingericht, is toegestaan voor zover deze verweefbaar en bestaanbaar zijn met de omgevende woonfunctie.

Ingeval één of meerdere bovenverdiepingen bestemd worden voor huisvesting en op de gelijkvloerse bouwlaag zich een andere functie bevindt dan wonen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op het openbaar domein te bereiken ingang.

5.2 Inrichting

Perceelsafmetingen:

Bij herverkaveling bedraagt de minimale perceelsbreedte 6,00 meter voor gesloten bebouwing, 9,00 meter voor halfopen bebouwing en 15,00 voor open bebouwing.

Plaatsing:

- Voorgevels worden verplicht georiënteerd naar het voorliggend openbaar domein.
- Voor gebouwen gelegen langs het gedeelte van de Wallekensweg dat grenst aan de zone voor spoorinfrastructuur (art. 11) dient de voorgevelbouwlijn verplicht min. 3,00 meter en max. 8,00 meter verwijderd te zijn van de grens van het openbaar domein, desgevallend de rooilijn. Voor bestaande gebouwen wordt deze regel geldig bij herbouw en bij verbouwingswerken waarbij tenminste 60% van de oppervlakte buitengevels vervangen wordt. Art. 0.3 “Bestaande vergunde bebouwing en functies” is hier niet van toepassing m.b.t. de ligging van de voorgevelbouwlijn.
- Voor overige gebouwen dient waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen. Indien deze niet aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn min. 3,00 meter en max. 8,00 meter verwijderd te zijn van de grens van het openbaar domein, desgevallend de rooilijn.
- Vrijstaande zijgevels van hoofdgebouwen in halfopen en open orde worden op een minimale afstand van 3,00 meter tot de zijkavelgrenzen geplaatst. Gemeenschappelijke zijgevels van hoofdgebouwen in halfopen of gesloten orde worden opgericht op de perceelsgrenzen. Wachtgevels worden afgewerkt als volwaardige zijgevels.
- Bebouwing wordt gerealiseerd onder de vorm van gesloten, halfopen of open bebouwing.
- Bijgebouwen kunnen worden opgetrokken mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en mits deze qua afmetingen en voorkomen beperkt worden tot het ruimtelijk aanvaardbare. Per wooneenheid is 1 losstaand bijgebouw toegestaan. De gevels van losstaande bijgebouwen dienen op minimum 2,00 meter van alle eigendomsgrenzen en op minimum 5,00 meter achter de achterste achtergevelbouwlijn. Plaatsing op minder dan 2,00 meter van de eigendomsgrenzen is mogelijk mits gemeen akkoord van beide eigenaars of een gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.
- Vloerpeilen van toegangen voor nieuw op te richten woningen of woningbijgebouwen langs de Broekstraat tussen de Ringlaan en spoorlijn dienen voldoende hoog ingericht te worden, teneinde schade vanwege afstromend hemelwater te voorkomen.
- Nieuwe ondergrondse constructies zijn niet toegestaan langs de Broekstraat tussen de Ringlaan en spoorlijn.

Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen die na verloop van tijd hun uitzicht behouden.

Parkeren:

Voor meergezinswoningen, binnen deelzone 1 en deelzone 2, met meer dan 3 wooneenheden, dienen de parkeervoorzieningen geclusterd gerealiseerd te worden in een ondergrondse parkeergarage onder het bouwvolume.

Onbebouwde perceelsdelen:

- De niet-bebouwde delen van de percelen gelegen binnen de bestemmingszone, dienen ingericht te worden als private of collectieve tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Maximaal 50% van de voortuin mag worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden en toeritten tot de achterliggende perceelsdelen. In functie van een nevenbestemming voor kantoren, handel en horeca, diensten of vrije beroepen, of in functie van openbaar nut, kan hiervan afgeweken worden. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.
- M.b.t. de perceelsafsluiting zijn enkel levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting, al dan niet met draad versterkt, en houten afsluitingen toegelaten tot een maximale hoogte van 2,00 meter. Een scheidingsmuur mag verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevelbouwlijn, met een maximale hoogte van 2,00 meter.

Perceelsafsluitingen die grenzen aan de zone art. 8 'zone voor landschapspark met recreatief karakter' kunnen in uitzondering hiervan opgericht worden in metselwerk tot een hoogte van 1,80m.

Trage wegen, indicatief tracé:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor trage wegen, volgens artikel 9 van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 5. Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van de paden verzekerd te worden binnen deze zone.

Wegenis en openbaar domein:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein, volgens artikel 10bis van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 5. Ingeval een bestaande weg aansluit op onderhavige zone, dient de continuïteit ervan verzekerd te worden binnen deze zone.

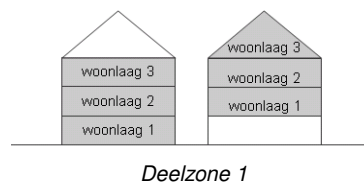
Een bijkomende wegontsluiting kan voorzien worden voor de ontsluiting van nieuwe woonontwikkelingen in het gebied tussen de Wallekensweg en Broekstraat.

Afmetingen en vorm:

Deelzone 1:

- Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn 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.

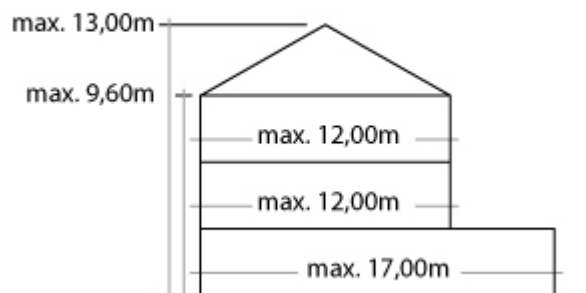
Maximaal 3 woonlagen zijn toegelaten, zijnde de inrichting van een woonlaag in drie volle bouwlagen zonder woonlaag in het dakvolume, of de inrichting van een woonlaag in twee volle bouwlagen én een woonlaag in het dakvolume. Boven de kroonlijst mag maximaal 1 woonlaag gerealiseerd worden. Iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst geldt als volwaardige woonlaag. Duplex-appartementen in het dakvolume zijn niet toegestaan.



- De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en wordt gerekend vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 9,60 meter. De kroonlijsthoogte is te meten in het midden van de voorgevelbouwlijn. De nokhoogte bedraagt maximaal 13,00 meter. De nok van een hellend dak mag daarbij niet afgeplat worden.

Indien het gelijkvloers wordt ingericht voor kantoren, handel en horeca, diensten of vrije beroepen, kan de kroonlijsthoogte opgetrokken worden tot max. 10,00m, en de nokhoogte tot max. 14,00m.

- De bouwdiepte voor hoofdgebouwen bedraagt maximum 17,00 meter op niveau van het maaiveld en max. 12,00 meter voor de verdieping. De bouwdiepte van een gelijkvloerse bouwlaag die bestemd is voor handel, horeca of diensten, kan hiervan afwijken op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.

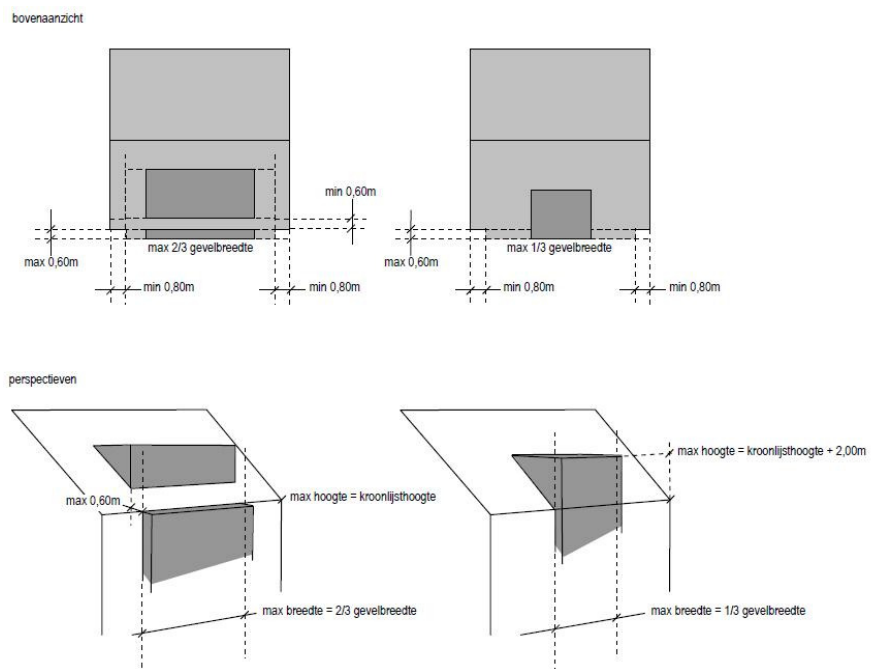


Deelzone 1

- Met betrekking tot de geveluitwerking en de dakvorm voor nieuw op te richten hoofdgebouwen:
 - o 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 t.o.v. gevelvlak uitspringen;
 - minimaal 0,80m t.o.v. van de zijgevels verwijderd zijn en gedimensioneerd zijn volgens het ritme van de gevel;
 - maximaal 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen. Indien de uitbouw zich beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte, mag deze doorlopen tot in het dak en dit tot een maximale hoogte van 2,00m t.a.v. 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 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen



Deelzone 1

- Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.
- Per wooneenheid moet een minimale netto vloeroppervlakte van 80 m² voorzien worden, waarbij de verschillende woonruimten in rechtstreekse onderlinge verbinding staan.
- Per wooneenheid moet een minimale oppervlakte van 40 m² voor ééngesinswoningen en 20 m² voor meergezinswoningen aan private buitenruimte voorzien worden, onder de vorm van een tuin, terras, dakterras, patio, dewelke rechtstreeks toegankelijk zijn

vanuit de private woonvertrekken. Collectieve buitenruimten vallen buiten deze bepaling.

Deelzone 2:

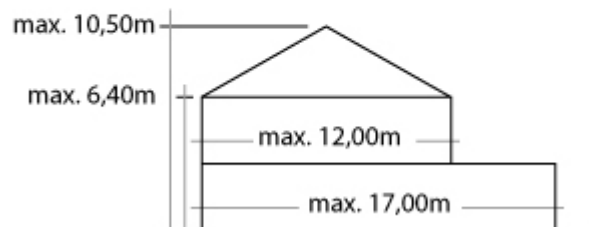
- Binnen de deelzone 2 zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal twee volle bouwlagen toegelaten. De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de buitengevel behouden blijft.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

Binnen de deelzone 2 zijn maximaal 3 woonlagen toegelaten, zijnde de inrichting van een woonlaag in beide volle bouwlagen én een woonlaag in het dakvolume. Boven de kroonlijst mag maximaal 1 woonlaag gerealiseerd worden. Iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst geldt als volwaardige woonlaag. Duplex-appartementen in het dakvolume zijn niet toegestaan.



Deelzone 2

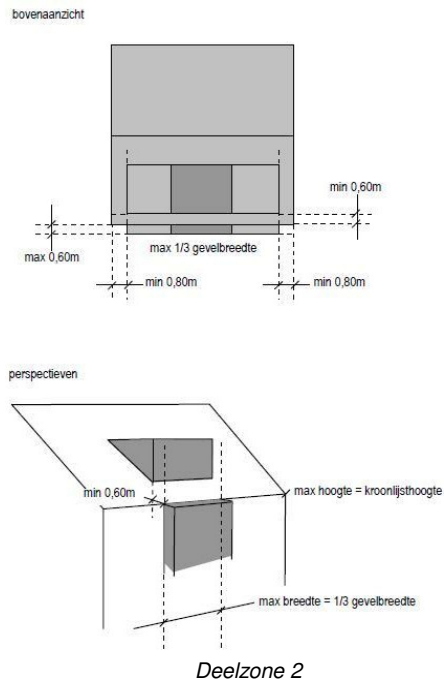
- De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en wordt gerekend vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,40 meter. De kroonlijsthoogte is te meten in het midden van de voorgevelbouwlijn. De nokhoogte bedraagt maximaal 10,50 meter.
- De bouwdiepte voor hoofdgebouwen bedraagt maximum 17,00 meter op niveau van het maaiveld en max. 12,00 meter voor de verdieping. De bouwdiepte van een gelijkvloerse bouwlaag die bestemd is voor handel, horeca of diensten, kan hiervan afwijken op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.



Deelzone 2

- Met betrekking tot de geveluitwerking en de dakvorm voor nieuw op te richten hoofdgebouwen:
 - o 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.
 - o Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:
 - maximaal 0,60m t.o.v. gevelvlak uitspringen;
 - minimaal 0,80m t.o.v. 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



- Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.
- Per wooneenheid moet een minimale netto vloeroppervlakte van 80 m² voorzien worden, waarbij de verschillende woonruimten in rechtstreekse onderlinge verbinding staan.
- Per wooneenheid moet een minimale oppervlakte van 40 m² voor ééngesinswoningen en 20 m² voor meergezinswoningen aan private buitenruimte voorzien worden, onder de vorm van een tuin, terras, dakterras, patio, dewelke rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de private woonvertrekken. Collectieve buitenruimten vallen buiten deze bepaling.

Deelzone 3:

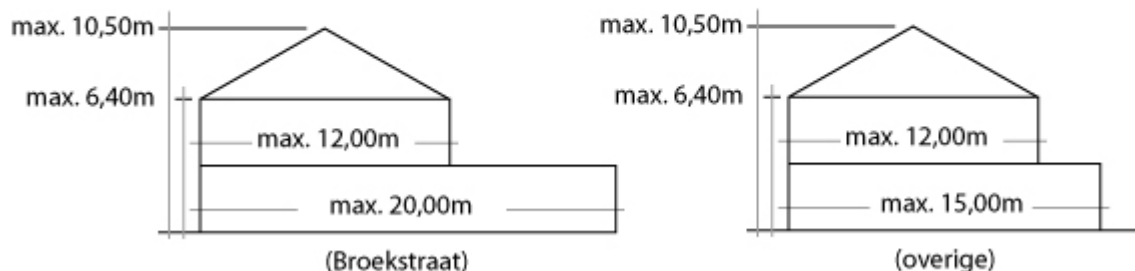
- Binnen de deelzone 3 zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal twee volle bouwlagen toegelaten. De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de buitengevel behouden blijft. Indien meer dan 60% van de buitengevel wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 2.

Binnen de deelzone 3 zijn maximaal 2 woonlagen toegelaten. Boven de kroonlijst mag geen woonlaag gerealiseerd worden.



Deelzone 3

- 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 bedraagt maximaal 10,50 meter.
- De bouwdiepte bedraagt maximum 20,00 meter voor hoofdgebouwen gelegen langs de Broekstraat, en 15,00 meter voor de overige hoofdgebouwen, gemeten op niveau van het maaiveld. De bouwdiepte voor de verdieping bedraagt max. 12,00 meter. De bouwdiepte van een gelijkvloerse bouwlaag die bestemd is voor handel, horeca of diensten, kan hiervan afwijken tot een maximale bouwdiepte van 25,00 meter, op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.



Deelzone 3

- Met betrekking tot de geveluitwerking en de dakvorm voor nieuw op te richten hoofdgebouwen:
 - o 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.
 - o Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:
 - maximaal 0,60m t.o.v. gevelvlak uitspringen;
 - minimaal 0,80m t.o.v. 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.
 - o 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.
- Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.

5.3 Art. 5bis – Deelzone voor kleinbedrijf

5.3.1 Bestemming

De gronden gelegen in de deelzone voor kleinbedrijf zijn naast de bestemming voor wonen volgens de artikels 5.1 en 5.2, bestemd voor het uitbaten van de bestaande lokale en kleinschalige ambachtelijke activiteiten en/of handelsactiviteiten, of vergelijkbare activiteiten inzake ruimtelijke dynamiek en impact, voor zover deze verweefbaar en bestaanbaar zijn met de omgevende woonfunctie. Dit houdt in dat er productieruimten, stockageruimten, onderhoudsruimten, magazijnen, toonzalen en winkelruimten, kantoorruimten, kleedruimtes, refter, etc. mogelijk zijn. De uitbating van slechts één enkel bedrijf per aaneengesloten aanduiding van deelzone op het grafisch plan wordt toegestaan. Opsplitsing in meerdere uitbatingen is niet toegestaan. Alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten in open lucht zijn verboden. Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn verboden. Deze activiteiten kunnen aanwezig zijn zonder dat de woonfunctie aanwezig is.

5.3.2 Inrichting

De algemene inrichtingsvoorschriften en de inrichtingsvoorschriften volgens de desbetreffende deelzone 1, 2 of 3 zijn geldig, zoals bepaald in art. 5.1., waarbij:

- de bouwdiepte van een gelijkvloerse bouwlaag die bestemd is voor kleinbedrijf, kan afwijken op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik;
- voor de ratio bebouwd terrein / onbebouwd terrein wordt uitgegaan van de aanleg van een groenbuffer over de totaliteit van de perceelsgrenzen met de zij- en achtertuinen van aanpalende woonkavels. De groenbuffer bestaat uit een dicht en ondoordringbaar scherm van bladhoudende beplanting met een minimale breedte van 1,50m en een minimale hoogte van 1,80 m en een maximale hoogte van 2,50m;
- de bebouwde delen van het terrein worden maximaal geclusterd, en aan de voorzijde van het perceel gesitueerd nabij het openbaar domein;
- de onbebouwde delen van het terrein worden maximaal geclusterd tot een aaneengesloten ruimte.

De bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die bovendien niet verkrot zijn, gelegen binnen onderhavige zone, op het grafisch plan grafisch aangeduid, kunnen:

- verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Instandhoudingswerken worden beschouwd als verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume.
- herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, ook als de woning of de constructie geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar. De grondinname van het herbouwd bouwvolume dient voor minstens 75% overeen te komen met de voormalige grondinname.
- uitgebreid worden met een maximale volumeuitbreiding van 50% t.a.v. het bestand vergund of vergund geacht volume bij de inwerkingtreding van het RUP echter niet overschrijden.

Elke uitbreiding moet gebeuren in directe aansluiting van de bestaande gebouwen.

De niet-bebouwde delen van de zone zijn uitsluitend bestemd voor:

- rijstroken, parkeerplaatsen, opritten, laad- en losplaatsen, enz. in functie van de bestaande activiteiten.
- verhardingen en toegangen tot achterliggende percelen.
- koeren, tuinen, bufferzones en beplanting.

6 **Art. 6 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen**

6.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding : gemeenschapsvoorzieningen

De gronden zijn bestemd voor lokale gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, onder de vorm van een gemeentelijk administratief centrum (deelzone 1), rust- en verzorgingsinstelling en/of zorgwonen (deelzone 2).

De deelzones 1 en 2 kunnen eveneens bestemd worden in functie van:

- woningbouw in relatie tot het sociaal woonbeleid en/of het doelgroepenbeleid, voor zover ze de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van de zone in kwestie niet in het gedrang brengen;
- een onderwijsinstelling, socio-culturele activiteiten, een verenigingsgebouw, een ontmoetingscentrum of een jeugdcentrum,

6.2 **Inrichting**

Zijn algemeen toegelaten binnen de zone:

- het aanbrengen van infrastructuur gericht op hoofdgebruik van het gebied als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (interne wegenis en parkeerruimte, straatmeubilair, ...);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied (verlichting, toegangspoortjes, afsluitingen,...);
- kleinschalige infrastructuur voor nutsvoorzieningen.

Deelzone 1: zone voor gemeentelijk administratief centrum:

Plaatsing:

- De maximale terreinbezetting bedraagt 60% van de deelzone-oppervlakte.

Afmetingen en vorm:

- Voor nieuw op te richten hoofdgebouwen is het toegelaten:
 - o 3 volle bouwlagen te realiseren met een maximale kroonlijsthoogte van 9,60 meter;
 - o platte daken of hellende daken te realiseren. Hellende daken zijn enkel toegelaten onder de vorm van lessenaarsdaken of zadeldaken, met een maximale dakhelling van 45°. Het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw niet overheersen. Daktuinen en dakterrassen zijn toegelaten. Alle materiaalgebruik in functie van het alternatief opwekken van energie voor eigen gebruik, is toegestaan.
- Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.

Deelzone 2: zone voor rust- en verzorgingstehuis en/of zorgwonen:

Plaatsing:

- De voorgevels worden georiënteerd naar het voorliggend openbaar domein langs de Ringlaan, en langs de zone voor indicatief tracé van openbaar domein. De voorgevelbouwlijn is minimaal 5,00 meter verwijderd van het openbaar domein, desgevallend de rooilijn.
- Bebouwing is toegelaten onder de vorm van één enkel bouwvolume, of onder de vorm van geschakelde, gekoppelde of open bebouwing. De bebouwing bevindt zich tenminste 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.
- De maximale terreinbezetting bedraagt 60% van de deelzone-oppervlakte.

Afmetingen en vorm:

- Voor nieuw op te richten hoofdgebouwen is het toegelaten:
 - o 2 volle bouwlagen te realiseren met een maximale kroonlijsthoogte van 6,40 meter;
 - o platte daken of hellende daken te realiseren. Hellende daken zijn enkel toegelaten onder de vorm van lessenaarsdaken of zadeldaken, met een maximale dakhelling van 45°. Het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw niet overheersen. Daktuinen en dakterrassen zijn toegelaten. Alle materiaalgebruik in functie van het alternatief opwekken van energie voor eigen gebruik, is toegestaan.
- Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.

Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen die na verloop van tijd hun uitzicht behouden.

Parkeren:

Voor woongebouwen met meer dan 3 wooneenheden, dienen de parkeervoorzieningen geclusterd gerealiseerd te worden in een ondergrondse parkeergarage onder het bouwvolume.

Onbebouwde perceelsdelen:

- M.b.t. de perceelsafsluiting zijn enkel levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting, al dan niet met draad versterkt, en houten afsluitingen toegelaten tot een maximale hoogte van 2,00 meter. In deelzone 1 zijn eveneens muren in metselwerk toegestaan met een maximale hoogte van 2,00 meter. In deelzone twee mag een scheidingsmuur verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevelbouwlijn, met een maximale hoogte van 2,00 meter.

7 **Art. 7 – Zone voor landschapspark**

7.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding : overig groen - gemengd openruimtegebied

De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijke landschap, met als doel:

- het terrein te behouden en verder te ontwikkelen als valleigebied met open landschappelijk karakter, ter versterking van de natuurlijke omgeving van de Asbeekloop. Begrazing van de gronden is toegelaten in functie van het ecologisch beheer van de zone, en in functie van kleinschalige veehouderij of beweiding zonder de vestiging van een landbouwzetel binnen deze zone;
- de bebouwing, vertuining en compartimentering van de gronden binnen deze zone tegen te gaan.
- het terrein te ontwikkelen in functie van natuurlijke waterberging in aansluiting met de Asbeekloop, ter voorkoming van wateroverlast in de bebouwde omgeving.

De gronden binnen deze zone zijn bovendien bestemd voor het recreatief medegebruik van het natuurlijke landschap, met als doel:

- het toegankelijk maken van het valleigebied voor trage weggebruikers, in functie van de beleving van de open ruimte als landschapspark.

7.2 **Inrichting**

De percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen ingericht te worden als natuurlijk valleilandschap met open karakter. De gronden worden hierbij in alle gevallen vrijgehouden van bebouwing, verhardingen, met uitzondering van:

- natuurlijke of losse verhardingen in functie van de aanleg van een tracé voor trage wegen in het kader van het recreatieve medegebruik voor voetgangers, fietsers en/ of ruiters, volgens art. 9;
- verhardingen en uitrustingen in functie van een brandweg voor de bereikbaarheid en de veiligheid van gebouwen binnen art. 8. Deze zo goed mogelijk aan te sluiten op de te beveiligen bebouwing en mag niet leiden tot versnippering van de zone;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het beheer van het landschapspark in functie van de hoofdbestemming (toegangspoortjes, afsluitingen, etc.) en/of het beheer van de Asbeekloop;
- werken die noodzakelijk worden geacht voor het behoud en de uitbouw van het landschapspark, als voor het toegankelijk maken ervan;
- alle werken, handelingen, voorzieningen, maatregelen en functiewijzigingen die nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en de waterbeheersing.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten onder de vorm van levende afsluitingen bestaande uit streekeigen en inheemse planten (zowel hoog- als laagstammig als klimplanten, onder de vorm van heggen, houtkanten of bomenrijen), houten hekwerk of palen met draadwerk tot een maximale hoogte van 2,00 meter.

De zone wordt aangelegd en instandgehouden als natuurlijke groene ruimte met streekeigen en inheemse beplanting en grassen. Bebossing met hoogstambomen dient vermeden te worden in functie van het behoud van het open karakter van de zone en de zichtrelaties vanuit de omliggende bestemmingszones. Hoogstambomen zijn wel toegelaten als perceelsrandbegroeiing. Bestaande kleine landschapselementen, bestaande

hoogstambomen en bestaande streekeigen beplanting dienen maximaal behouden te blijven op hun huidige plaats.

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan.

Trage wegen, indicatief tracé:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor trage wegen, volgens artikel 9 van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 7. Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van de paden verzekerd te worden binnen deze zone.

7.3 Beheer

Voor gronden gelegen binnen dit artikel 7: "Zone voor landschapspark" geldt een recht van voorkoop. De begunstigen van het recht van voorkoop zijn de gemeente Opwijk en de door de gemeente aangestelde intercommunale. Willen beide begunstigen hun recht van voorkoop uitoefenen, dan wordt het goed toegewezen in de hierna vermelde volgorde:

1. de gemeente Opwijk;
2. de door de gemeente aangestelde Intercommunale.

Het recht van voorkoop is 15 jaar geldig vanaf de datum van inwerkingtreding van de voorschriften van het RUP.

De eigenaar van de gronden staat in voor het beheer van het landschapspark en de bijhorende inrichting. Voor het beheer van de zone dient een beheersplan te worden opgemaakt.

8 Art. 8 – Zone voor landschapspark met recreatief karakter

8.1 Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding : overig groen - gemengd openruimtegebied

De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijke landschap, met als doel:

- het terrein te behouden en verder te ontwikkelen als valleigebied met open landschappelijk karakter, ter versterking van de natuurlijke omgeving van de Asbeekloop. Begrazing van de gronden is toegelaten in functie van het ecologisch beheer van de zone, en in functie van kleinschalige veehouderij of beweiding zonder de vestiging van een landbouwzetel binnen deze zone;
- het toegankelijk maken van het valleigebied voor trage weggebruikers, in functie van de beleving van de open ruimte als landschapspark;
- de bebouwing, vertuining en compartimentering van de gronden binnen deze zone tegen te gaan.

De gronden binnen deze zone zijn eveneens bestemd voor het inrichten een beperkte recreatieve functie onder de vorm van kleinschalige en lokale recreatieve voorzieningen en hun bijhorende neveninfrastructuur, voor zover deze verenigbaar zijn met het natuurlijk landschap en de omliggende woonomgeving:

- overdekte recreatieve voorzieningen zijn enkel toegestaan in functie van een overdekte rijpiste voor paarden en bijhorende infrastructuur;
- openlucht speel- en sportterreinen met losse verhardingen of zonder verhardingen, zoals een openlucht rijpiste voor paarden, speelweide/-bos, etc. zijn toegestaan. Openlucht speel- en sportterreinen met vaste verhardingen zijn niet toegestaan.
- verblijfsrecreatie is niet toegelaten;
- één enkele woongelegenheden is toegelaten in functie van de uitbating van de recreatieve voorziening.

8.2 Inrichting

De percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen ingericht te worden als natuurlijk valleilandschap met open karakter. De gronden worden hierbij in alle gevallen vrijgehouden van bebouwing, verhardingen, met uitzondering van:

- de oprichting van infrastructuur in functie van een beperkte recreatieve activiteit, met o.m. een overdekte rijpiste, stallingen, bergingen, een verenigingslokaal en onthaal en alle bijhorende kwalitatieve voorzieningen die al dan niet sanitair en verwarming behoeven, evenals één enkele woning in functie van de recreatieve uitbating, maximaal gegroepeerd ter hoogte van het openbaar domein van de Wallekensweg, en gerealiseerd in een minimum aantal bouwvolumes, onder volgende voorwaarden:
 - o de terreinbezetting bedraagt maximaal 20% van de totale zone-oppervlakte;
 - o de maximale kroonlijsthoogte voor nieuwe gebouwen bedraagt 7,50 meter, de nokhoogte 11,00. De bestaande woning kan steeds worden verbouwd en herbouwd binnen het bestaande en vergunde of vergund geachte bouwvolume.
- natuurlijke of losse verhardingen in functie van de aanleg van een tracé voor trage wegen volgens art. 9.

- verhardingen en uitrustingen in functie van de aanleg van een tracé voor wegenis en openbaar domein volgens art. 10bis;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het beheer van het landschapspark in functie van de hoofdbestemming (toegangspoortjes, afsluitingen, etc.) en/of het beheer van de Asbeekloop;
- het aanbrengen van kleinschalige spelinfrastructuur ten behoeve van het goed inrichten van een openlucht sport- of speelterrein (bv. klimrekken, klimtoestellen, sporttoestellen) is toegelaten met een max. gezamenlijke oppervlakte van 250m².
- werken die noodzakelijk worden geacht voor het behoud en de uitbouw van het landschapspark, als voor het toegankelijk maken ervan;
- alle werken, handelingen, voorzieningen, maatregelen en functiewijzigingen die nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en de waterbeheersing.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten onder de vorm van levende afsluitingen bestaande uit streekeigen en inheemse planten (zowel hoog- als laagstammig als klimplanten, onder de vorm van heggen, houtkanten of bomenrijen), houten hekwerk of palen met draadwerk tot een maximale hoogte van 2,00 meter.

De zone wordt aangelegd en instandgehouden als natuurlijke groene ruimte met streekeigen en inheemse beplanting en grassen. Bebossing met hoogstambomen dient vermeden te worden in functie van het behoud van het open karakter van de zone en de zichtrelaties vanuit de omliggende bestemmingszones. Hoogstambomen zijn wel toegelaten als perceelsrandbegroeiing. Bestaande kleine landschapselementen, bestaande hoogstambomen en bestaande streekeigen beplanting dienen maximaal behouden te blijven op hun huidige plaats.

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan.

Trage wegen, indicatief tracé:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor trage wegen, volgens artikel 9 van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 1. Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van de paden verzekerd te worden binnen deze zone.

Wegenis en openbaar domein:

De zones aangeduid als indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein, volgens artikel 10bis van deze voorschriften, kunnen als dusdanig bestemd en ingericht worden ongeacht de voorschriften van dit artikel 8.

9 **Art. 9 – Zone voor trage wegen, indicatief tracé**

9.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur.

Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend, doch de inrichting van het tracé is verplicht. De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd voor openbare wegen in functie van traag verkeer (fietsers, voetgangers, ...) en de daarbij horende ruimtes en openbaar groen.

Landbouwverkeer in functie van de ontsluiting voor aanpalende landbouwgebieden, alsook occasioneel werfverkeer voor het onderhoud van de spoorlijn (stroken grenzend aan art. 11) en hulpdiensten zijn toegestaan.

De gronden opgenomen in het tracé zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening, na volledige inrichting en uitrusting.

9.2 **Inrichtingsvoorschriften**

Binnen deze zone geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

- het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen en straatmeubilair;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen (verkeerspaaltjes, afsluitingen, etc.);
- het aanbrengen van architecturale elementen gericht op de kwaliteit van het openbaar domein.

Het indicatief tracé heeft een maximale breedte van 4,00 meter over de gehele lengte. De aanleg ervan dient in overeenstemming te zijn met de functie van de weg en de omgeving.

Het tracé voor trage wegen kan verhard worden in functie van de bestemming.

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes zijn toegestaan.

De aanleg van het tracé voor trage wegen dient rekening te houden met de toegankelijkheidsprincipes.

Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op het tracé voor trage wegen, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden.

Het tracé voor trage wegen dient uitgerust te worden met begeleidend groen in de vorm van laanbomen, groenblijvende heestermassieven en/of groenperken.

9.3 **Beheer**

De trage wegen worden na de aanleg met de volledige uitrusting overgedragen aan de gemeente Opwijk, dewelke verder instaat voor het beheer en het onderhoud ervan.

10 **Art. 10. Zone voor wegenis en openbaar domein**

10.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Deze gronden zijn bestemd voor wegen en spoorwegen met verkeers- of verblijfsfunctie of en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen en spoorwegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening, na volledige inrichting en uitrusting.

10.2 **Inrichting**

De percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen ingericht te worden als openbaar domein in functie van de weg, de spoorweg en de omgeving. De zone kan verhard worden in functie van de bestemming.

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

De zone kan uitgerust worden met begeleidend groen onder de vorm van groenperken, groenblijvende heestermassieven en/of hoogstambomen. Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zal het dossier getoetst worden aan wijze waarop de beplanting wordt gebruikt, en de bijdrage die geleverd wordt aan de kwaliteit van het openbaar domein.

De aanleg van de zone voor openbaar domein dient rekening te houden met de toegankelijkheidsprincipes. Een toegankelijkheidsadvies dient ingewonnen te worden. Daarnaast worden bestaande zichtlijnen van en naar de zone voor culturele voorzieningen van op het openbaar domein gevrijwaard.

Er geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

- het oprichten van overdekte fietsenstallingen ter hoogte van het gemeentehuis in art. 4;
- het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals fietsenstallingen, signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen (verkeerspaaltjes, afsluitingen, etc.);
- het aanbrengen van architecturale elementen gericht op de kwaliteit van het openbaar domein, kunstwerken, ...).

10.3 **Art. 10bis – Zone voor wegenis en openbaar domein, indicatief tracé**

Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend, doch de inrichting van het tracé is verplicht. De breedte van het indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein bedraagt maximum 10,00 meter.

10.4 Beheer

Het openbaar domein wordt aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting door de eigenaar(s) van de gronden. Onder een voldoende uitrusting wordt verstaan: het voorzien van voldoende verlichting, groenvoorzieningen onder de vorm van laanbomen en andere beplanting, en kleinschalige infrastructuur voor toegankelijkheid en publiek gebruik (straatmeubilair).

Het openbaar domein wordt na de aanleg met de volledige uitrusting overgedragen aan de gemeente Opwijk, dewelke verder instaat voor het beheer en het onderhoud ervan.

11 **Art. 11. Zone voor spoorinfrastructuur**

11.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Deze zone is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.

11.2 **Inrichting**

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de exploitatie aan de spoorinfrastructuur en haar aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

11.3 **Beheer**

De beheerder van de spoorinfrastructuur staat eveneens in voor het onderhoud ervan.

12 **Art. 12. Agrarisch gebied**

12.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw

De zone is bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.