

RUP Station

VOORSCHRIFTEN
maart 2012



Gemeente Opwijk
Marktstraat 55 • 1745 Opwijk



colofon

RUP Station

Opdrachtgever:

gemeente Opwijk

Opdrachthouder:

D+A Consult

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper te Opwijk,

Wouter Roesems

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	voorstudie RUP Meerweg + RUP Station	05/09/07-fvi	dro/wro	1.1
2	voorontwerp	07/12/07-jde	dro	2.1
	voorontwerp – aanpassing ifv. overleg gemeente dd. 06/02/2008 28/02/2008 21/03/2008 08/07/2008 01/10/2008	02/06/09-jvo	wro	2.1
	voorontwerp – aanpassing ingevolge overleg gemeente dd. 02/10/2009	24/03/10-wro	wro	2.2
	voorontwerp + mer-screening	20/05/10-wro	wro	2.3
	voorontwerp + mer-screening	17/09/10-cdl	wro	2.4
	voorontwerp + mer-screening	03/12/10-jde	wro	2.5
	voorontwerp + mer-screening	18/03/2011	wro	2.6
	voorontwerp plenaire vergadering	10/06/2011	wro	2.7.
	voorontwerp versie verzoek tot raadpleging	08/08/2011-evl	wro	2.8
3	ontwerp – versie GR1	17/10/2011-evl	wro	3.1
	ontwerp – versie GR1	03/11/2011-evl	wro	3.2
4	Versie GR2	01/03/2012-wro	wro	4.1

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Opwijk in zitting van</p> <p>Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p>Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Opwijk bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van</p> <p>..... tot en met</p> <p>Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p>Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Opwijk, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p>Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Opwijk, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p>Gemeentezegel</p>

Inhoudstafel

Algemene bepalingen	5
1. Terminologie	5
2. Voorafgaande bepalingen	7
Bepalingen per zone	12
3. Zone voor openbare wegenis	12
4. Zone voor wonen in kerngebied – A	15
5. Zone voor wonen in kerngebied - B	22
6. Projectzone Vitsgaard.....	27
7. Projectzone site Vanbreuze	31
8. Zones voor gemeenschapsvoorzieningen	43
9. Specifieke zones	47

Algemene bepalingen

1. Terminologie

<u>45°-regel</u>	Bij toepassing van de 45°-regel dient de inplantingsafstand groter of gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het gebouw.
<u>Aan het wonen verwante voorzieningen en/of bedrijvigheid</u>	Voorzieningen en/of bedrijvigheid met lokaal cliënteel of activiteiten die een wisselwerking vertonen met het woonweefsel, zoals kleinschalige kantoren en handelsinrichtingen, vrije beroepen, diensten en ambachten, horeca, sociaal-culturele inrichtingen, gemeenschapsvoorzieningen... Deze activiteiten hebben: <ul style="list-style-type: none"> • geen negatieve invloed op het mobiliteitsaspect; • harmonieuze inpassing in het straatbeeld en de omgeving; • landschappelijk verantwoorde inrichting van de onbebouwde zones • een garantie van de privacy van de omwonenden (zichten en lichten).
<u>B / T – bebouwingsindex (%)</u>	Is de verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte van alle gelijkvloerse ruimtes van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waar op gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.
<u>Bouwdiepte</u>	Afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten.
<u>Bouwhoogte</u>	De bouwhoogte is de gevelhoogte (hoogte dakrandprofiel bij plat dak) of de kroonlijsthoogte (bij een andere dakvorm) gemeten vanaf het maaiveld.
<u>Bouwlaag</u>	Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus, of tussen een vloer en het plat dak.
<u>G/T – groen/terreinindex (%)</u>	De groen/terreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de oppervlakte van de betreffende zone (%). Dit betekent bv. dat bij een groen/terreinindex van 1 de gehele zone waarover sprake dient beplant te worden.
<u>Gekoppelde bebouwing</u>	Gebouwen met één of twee gemene zijgevels of wachtgevels (blinde gevels).
<u>Gemeenschapsvoorzieningen</u>	Niet-commerciële dienstverlening (politie, brandweer, post, begraafplaatsen, administratie van openbare lichamen), het onderwijs, de sociaal-medische dienstverlening (ziekenhuizen, verzorgingstehuizen voor bejaarden, gehandicapten of psychiatrische patiënten, serviceflats, beschut wonen, ...), de voorzieningen van cultuur, recreatie en ontmoeting (theaters, culturele centra, musea, openbare bibliotheken, ...), kerkelijke voorzieningen en religieuze gebouwen en centra, club- en buurthuizen, muziekscholen en vrije tijdscentra, bioscopen, accommodatie van verenigingsleven, congres- en tentoonstellingsinfrastructuur, ... (naar Sebreghts, H.C.; Tijs, Reiner: Ruimte Ordenen. Het juridisch kader. Uitgeverij Vanden Broele, 2007, p. 367)

<u>Harmonische samenhang</u>	Bestaan van een klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen.
<u>Kroonlijst</u>	Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. De Kroonlijsthoogte wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.
<u>Nokhoogte</u>	De nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok (dak). De nok is het hoogste deel van een hellend dak van een gebouw.
<u>Overdruk</u>	Overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen en hun verfijningen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.
<u>Straatbeeld</u>	Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij een straat of een plein.
<u>V/T – Vloerterreinindex (%)</u>	Is de verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waarop gebouwd wordt of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject. Ondergrondse constructies of kelder verdiepingen die niet boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte.
<u>Vloeroppervlakte</u>	De vloeroppervlakte van een gebouw bestaat uit de som van de vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.
<u>Wachtgevel</u>	Gevel van een gebouw zonder venster- of deuropeningen op de scheidingslijn van een perceel waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel aangebouwd kan worden.
<u>Wadi</u>	Voorziening voor de infiltratie van regenwater. Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren. Meestal is een wadi beplant met gras of biezten. Een wadi helpt verdroging van de bodem tegen te gaan, vormt een buffer bij overvloedige regenval en draagt bij tot de zuivering van het water.
<u>Waterdoorlatende verhardingen en/of Halfverharde natuurlijke materialen</u>	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind... Deze materialen dienen steeds te passen in de context van de omgeving. Het gebruik van gebroken steenpuin en andere afbraakmaterialen wordt niet toegelaten.
<u>Woonlaag</u>	Elke bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, d.w.z. louter residentiële functies. Zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf (zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer of andere) worden ingericht, worden niet aanzien als een volwaardige woonlaag.

2. Voorafgaande bepalingen

<p>Toelichting</p>	<p>2.1. Begrenzing van het RUP</p>
	<p>Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire stedenbouwkundige voorschriften ervan vullen elkaar aan.</p>
<p>Toelichting</p>	<p>2.2. Overgangsmaatregelen</p>
	<p>Bestaande vergunde of vergund geachte, niet verkrotte, gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het RUP mogen verbouwd worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van dit RUP ontstaan. Deze constructies mogen geen bron zijn van rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied.</p> <p>Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande vergunde of vergund geachte activiteit behouden blijft, die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan. Bij herbouw of nieuwbouw, dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.</p>
<p>Toelichting</p>	<p>2.3. Waterhuishouding</p>
<p><i>Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer (concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' van het hemelwater).</i></p>	<p>De nodige maatregelen dienen te worden getroffen voor de afvoer van het hemelwater via een gescheiden rioleringsstelsel.</p> <p>In onbebouwde zones zullen maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen voor de opvang/retentie van hemelwater zorgen (zoals grachten, wadi's, waterpartijen...). Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van infiltratievoorzieningen die de afvoer van water verminderen en vertragen.</p> <p>Toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten zo gerealiseerd worden dat de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik, verhardingen boven ondergrondse constructies, betreding door rolstoelgebruikers en dergelijke.</p>

Toelichting**2.4. Nutsleidingen**

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen is toegelaten mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en op voorwaarde dat deze zoveel mogelijk ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden (elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, publieke verlichting, bushaltes, rioleringsvoorzieningen ...)

Toelichting**2.5. Bepalingen betreffende het aanbrengen van zonnepanelen**

Het is toegelaten zonnepanelen of zonneboilers te integreren in het dakvlak.

Toelichting**2.6. Algemene bepalingen betreffende landschapszorg**

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van landschapszorg zijn toegelaten. De term landschapszorg omvat instandhouding, herstel en ontwikkeling van het landschap in het algemeen en het herstel en de ontwikkeling van het landschap via het aanbrengen van kleine landschapselementen in het bijzonder.

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover:

- de ruimtelijke samenhang, de cultuurhistorische waarden, de landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.
- de hoofdfunctie van de desbetreffende zone niet in het gedrang wordt gebracht.

Toelichting**2.7. Invulling projectzones volgens totaalconcept**

De invulling van de projectzones Vitsgaard en site Vanbreuze dient te passen binnen een totaalconcept voor de volledige zone. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet duidelijk aangegeven worden op welke wijze het voorgenomen project zich verhoudt tot bestaande elementen en/of nog te realiseren ontwikkelingen in de overige delen van de projectzone. De kwaliteit van het project als geheel op zich en als onderdeel van de gehele projectzone dient steeds gewaarborgd te zijn. Bij de vergunningsaanvraag dient dit aangetoond te worden. Criteria waaraan voldaan moet worden zijn hieronder weergegeven.

- De toegankelijkheid van de volledige projectzone moet op een eenduidige en samenhangende wijze uitgewerkt worden. Hierbij moet de nodige aandacht gaan naar:
 - de realisatie van een evenwicht tussen het garanderen van de privacy van bewoners

- en omwonenden en het maximaal toegankelijk maken van de projectzones bv. in functie van uitbouw stationsomgeving;
 - doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers.
 - De ontsluiting van de projectzone moet op dergelijke wijze georganiseerd worden dat:
 - maximaal gebruik wordt gemaakt van reeds bestaande wegenis;
 - de belasting van woonzones in de projectzones en in de omgeving minimaal is;
 - de verkeersstromen zodanig worden gestuurd dat de Fabrieksstraat en de Heirbaan de belangrijkste verkeersassen vormen.
- Specifiek voor de projectzone site Vanbreuze geldt dat de ontsluiting naar de pendelparking in deelzone 1 op lange termijn dient voorzien te worden langs de Fabriekstraat en dat de belasting van de Stationsstraat dient geminimaliseerd te worden.
- Indien een woonfunctie voorzien wordt, wordt gestreefd naar de realisatie van een gezonde sociale mix. Er dient duidelijk aangegeven te worden waar verschillende woontypes in de projectzone voorzien worden.
 - De invulling van de projectzones moet op dergelijke wijze gebeuren dat een kwalitatief straatbeeld en/of een kwalitatieve pleinomgeving worden gerealiseerd.
 - De vormgeving en architectuur van de gevels dient een harmonieus straatbeeld na te streven. Tevens vormt een gevel of gevelgroep op zichzelf een harmonieus geheel door o.a. gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.
 - Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur en materiaalgebruik in harmonie zijn met de omgeving.
 - De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen voor zover hiermee niet wordt afgeweken op de voorschriften. Er dient te allen tijde een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting voorzien te worden.
 - De invulling van de projectzones moet maximaal worden afgestemd op de omgeving en moet de kwalitatieve en functionele kenmerken van de omgeving versterken en/of aanvullen. Voor de site Vanbreuze moet speciale aandacht gaan naar de relatie met het station, de aanpalende woningen en het kerkhof.
 - Voor de inrichting van de projectzones dienen volgende inrichtingsprincipes met betrekking op

Het plan volgens totaalconcept dient de nodige garanties te bieden voor een kwalitatieve ontwikkeling van de grafisch aangeduide zones op het grafisch plan.

Het inrichtingsplan (grafische visie en verantwoording) geeft een volledig inzicht in de potentiële invulling van het gebied met inbegrip van de wegenis, inplanting van woontypes, tuinzones, publieke ruimten, parkeerzones en afwatering.... Bij het inrichtingsplan moeten ontwerptekeningen gevoegd worden waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van de noodzakelijke (bouw)niveaus en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen in zoverre dit betrekking heeft tot de globale ontwikkeling van de aangeduide zone.

ruimte- en energie-efficiëntie gerespecteerd te worden:

- zuinig ruimtegebruik;
 - duurzaam, energiezuinig en milieuvriendelijk bouwen;
 - in de mate van het mogelijke bouwen in meerdere lagen en het maximaal groeperen van gebouwen;
 - niet-bebouwde of verharde delen binnen de zones worden ingericht als groenzone, hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen plantmateriaal.
- De realisatie van het totaalconcept kan gefaseerd gebeuren. Er moet echter op toegezien worden dat bij de niet-realisatie van een fase de algemene kwaliteit en functionaliteit van de projectzone en het totaalconcept niet verloren gaan.

Om aan te tonen dat een vergunningsaanvraag voldoet aan bovenstaande criteria kan een plan volgens totaalconcept toegevoegd worden. Het plan volgens totaalconcept geeft zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigen elementen weer. Deze dienen afgetoetst te worden aan de intrinsieke bepalingen van dit RUP.

Grafisch kan dit gebeuren door de opmaak van een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan bevat een grondplan met aanduiding van verschillende zoneringen voor inplanting van de noodzakelijke elementen voor de uitvoering van het plan of het project van de vergunningsaanvrager (de verkeerscirculatie, gebouwen, constructies, parkeerzones, groenzones, bijkomende verhardingen...). Het inrichtingsplan moet eveneens duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering.

Bij de gehele of gedeeltelijke inrichting van de pendelparking dient een volledig aanlegplan en een inrichtingsplan met de definitieve locatie en met een duidelijke aanduiding van de toegangen opgemaakt te worden.

Toelichting

2.8. Sociaal objectief

Bij het realiseren van een woonproject in de projectzones dient een sociaal objectief (sociaal en betaalbaar wonen) gerealiseerd te worden conform de percentages die voorzien worden in de vigerende wetgeving.

Er kan afgeweken worden van de criteria betreffende een- en meergezinswoningen indien het woningbouw betreft in relatie tot het sociaal woonbeleid en/of het doelgroepenbeleid en voor zover ze de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van de omgeving niet in het gedrang brengen.

Toelichting

Elk ontwerp voor een geluidswerende maatregel of ingreep moet wat betreft zijn akoestische karakteristieken, veiligheid en windbelasting beantwoorden aan de 'Technische handleiding voor geluidswerende constructies' van het agentschap Wegen en Verkeer.

Om een ruimtelijke en/of functionele meerwaarde voor de omgeving te creëren kan er bv. onderzocht worden of en hoe geluidswerende elementen kunnen aangewend worden als onderdeel en afbakening van het openbaar domein. Vooral ter hoogte van de projectzone site Vanbreuze kan dit interessant zijn.

2.9. Geluidswerende maatregelen langs de spoorweg

Bij de realisatie van bestemmingen die kwetsbaar zijn voor geluidshinder (bv. nieuwe woningen) in de omgeving van de spoorweg moet er voldoende aandacht besteed worden aan het maximaal tegengaan van geluidsoverlast.

Bij de herinrichting van het openbaar domein langs de spoorweg (openbare wegenis) kan er op specifieke locaties met een problematiek in het kader van geluidsoverlast eveneens onderzocht worden hoe geluidsoverlast kan tegengegaan worden en hoe ingrepen en maatregelen kunnen gekaderd worden in de herinrichting.

Geluidswerende ingrepen en maatregelen moeten alleszins voldoen aan volgende voorwaarden:

- ze zijn goed ingepast binnen de (woon)omgeving;
- ze maken deel uit van het ontwerp van de publieke ruimte en zijn erop afgestemd;
- ze betekenen een ruimtelijke en/of functionele meerwaarde voor de omgeving en vormen geen geïsoleerd element.

Hiernaast vormen het beheer, onderhoud en de duurzaamheid ook bepalende elementen voor de kwaliteit van het ontwerp.

Bepalingen per zone

3. Zone voor openbare wegenis

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

3.1. Voorafgaande bepalingen openbare wegenis

Toelichting	Bestemming
<p><i>Met hedendaagse verkeerstechniek worden onder meer parkeerruimten, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer,.. bedoeld.</i></p> <p><i>De centrale 'boulevard' Heiveld-Ringlaan dient een representatieve publieke ruimte te worden die de drager vormt van de belangrijkste voorzieningen. Het kruispunt Heirbaan, Heiveld, Stationsstraat en Marktstraat is het centrale punt en moet ruimtelijk zorgvuldig uitgewerkt worden. Vooral moet aandacht uitgaan naar de fiets- en voetgangersbewegingen van en naar het station. Fietspaden worden aan beide zijden van de weg gescheiden aangelegd.</i></p>	<p>De zone is bestemd voor een openbare lokale wegenis met de daarbij horende vrije ruimten.</p> <p>De op het grafisch plan aangeduide zones (zowel indicatief als expliciet) voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.</p> <p>Inrichting</p> <p>De inrichting van de openbare wegenis moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangende totaalbeeld van de verblijfsruimte, infrastructuren en voorzieningen in de omgeving met speciale aandacht voor een verkeersveilige verblijfsfunctie en kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid en sociale veiligheid. Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen en straatmeubilair zijn toegelaten.</p> <p>Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist.</p> <p>De as Heiveld- Ringlaan wordt uitgewerkt als centrale boulevard. De inrichting van Heiveld en Ringlaan dient hierop afgestemd te worden met een éénduidig karakter inzake vormgeving en materiaalgebruik, en dit zowel voor het eigenlijke wegtracé als de aanliggende openbare ruimtes. Specifieke aandacht dient te gaan naar het verblijfskarakter van de centrale boulevard met voldoende ruimte voor voetganger en fietser.</p>

Beheer

Recht van voorkoop

In de zones voor openbare wegenis geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:

- (1) de gemeente
- (2) intercommunales.

Dit recht van voorkoop geldt maximum 15 jaar en vangt aan op de datum van definitieve goedkeuring van het 'RUP Station'.

3.2. Zone voor pleinfunctie

Toelichting

Het stationsplein dient overzichtelijk, kwalitatief en eenduidig opgewaardeerd te worden met aandacht voor de verschillende verkeersmodi. Het uitbouwen van de stationsomgeving wordt aanzien als een belangrijke spil in het attractief en uitnodigend karakter van Opwijk.

Er wordt geopteerd voor het creëren van één pleinstructuur aan beide zijden van de spoorlijn. De nieuwe pleinstructuur wordt als het ware onder het huidige stationsgebouw en spoorweginfrastructuur geschoven. Op deze manier wordt de achterkant van het station ook een voorkant met pleinstructuur en bijhorende functies.

Een ondertunneling of oversteek van de spoorlijn krijgt een strategische rol binnen deze pleinstructuur. De onmiddellijke omgeving van het stationsplein wordt uitgewerkt met een duidelijk verblijfskarakter. Het langzaam verkeer krijgt

Bestemming

De zone is bestemd voor pleinfuncties met de daarbij horende vrije ruimten, met als voornaamste doelstelling het opwaarderen van de publieke ruimte. De zone voor pleinfunctie betreft een verkeersvriendelijk verblijfsgebied dat deel uitmaakt van het integraal langzaam verkeersnetwerk tussen de woongebieden, publieke ruimte, concentraties van voorzieningen en de open ruimte.

Inrichting – bebouwde ruimte

De functies die aansluiten bij het plein moeten een duidelijke relatie hebben met dit plein. Blinde gevels die grenzen aan het plein dienen maximaal vermeden worden.

Inrichting – onbebouwde ruimte

Bij de inrichting en/of herinrichting binnen de zone voor pleinfunctie moeten de nodige maatregelen worden genomen om het verkeer zodanig te geleiden dat de verblijfsruimte (ontmoetingsruimte, speelruimte...) primeert boven de verkeersruimte. Hiertoe mogen wegversmallingen, ongelijkvloerse overgangen, groenaanplanten, onverharde zones en voorzieningen (verlichting, banken...) aangebracht worden die het verblijfskarakter van het plein benadrukken. De ontwerpsnelheid bedraagt 30km/u.

voorrang, fietsenstallingen krijgen een prominente rol en worden geplaatst in de directe nabijheid van het station

Specifiek voor het stationsplein zijn fietsenstallingen, kiss & ride-zones, een aparte wachtzone, bushavens voor bussen, parkeervoorzieningen... toegelaten, waarbij het gehele plein als één zone dient ontworpen te worden met aandacht voor de verschillende verkeersmodi.

3.3. Zone voor fietsers en voetgangers

Toelichting

Bestemming en inrichting

Binnen deze zone dient de openbare wegeenis ingericht te worden in functie van fietsers en voetgangers. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten.

De zone wordt ingericht als verblijfsruimte.

Ter hoogte van het Viaduct kan de zone overbrugd worden in functie van de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

4. Zone voor wonen in kerngebied – A

Gebiedscategorie: wonen – subcategorie ‘woongebied’

Toelichting

De ‘zone voor wonen in kerngebied – A’ dient naar bouwtypologieën, functies en dichtheid het kerngebied van Opwijk te ondersteunen. De ‘zone voor wonen in kerngebied – A’ is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.

Van het richtcijfer 25,00 m voor een minimale perceelsdiepte kan gemotiveerd afgeweken worden omwille van technische en ontwerpmatige redenen. Hierbij dient steeds een kwalitatief voldoende grote buitenruimte nagestreefd te worden die rekening houdt met het vrijwaren van lichten,

4.1. Bestemming

De ‘zone voor wonen in kerngebied – A’ is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante voorzieningen en bedrijvigheid met inbegrip van tuinen, groenzones, parkings en toegangen.

De aan het wonen verwante voorzieningen en bedrijvigheid dienen kleinschalig en complementair te zijn met en mogen geen hinder verwekken voor het woonkarakter. De aan het wonen verwante voorzieningen en bedrijvigheid mogen enkel voorkomen op de gelijkvloerse verdieping.

Het ‘merkwaardig waardevolle gebouw’ ter hoogte van de Marktstraat/Dorpssteeg dient behouden te worden als waardevol erfgoed binnen het gemeentelijke patrimonium.

4.2. Inrichting – bebouwde ruimte

Inpassing van verbouwingen en nieuwbouw in de ‘zone voor wonen in kerngebied – A’

Elke verbouwing of nieuwbouw dient zich op contextuele wijze in te passen in de bestaande bouw morfologie van de ‘zone voor wonen in kerngebied’. De dakvorm, de 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.

Verkavelen en herverkavelen is toegelaten wanneer dit ten goede komt aan de gewenste dichtheid van de ‘zone voor wonen in kerngebied – A’. Bij verkavelen en herverkavelen wordt een minimale perceelsbreedte vastgelegd, afhankelijk van de bebouwingsvorm:

- min. 15 m voor open bebouwing;
- min. 9 m voor halfopen bebouwing;
- min. 6 m voor gesloten bebouwing.

Er wordt een perceelsdiepte nagestreefd met een richtcijfer van minimaal 25,00 m uitgezonderd voor de hoekgebouwen. Van het richtcijfer 25,00 m voor de perceelsdiepte kan gemotiveerd afgeweken worden omwille van technische en ontwerpmatige redenen.

zichten en privacy (inkijken van burens). In geval van substantiële afwijking van de richtwaarde wordt het tekort aan diepte (tuinzone) gecompenseerd door extra ruimte in de zijtuin.

Hierbij dient steeds een kwalitatief voldoende grote buitenruimte nagestreefd te worden die rekening houdt met het vrijwaren van lichten, zichten en privacy (inkijken van burens). De hoekgebouwen dienen een goede overgang te bewerkstellingen tussen twee bebouwingsranden.

Het nastreven van een kwalitatief straatbeeld of pleinomgeving

De vormgeving en architectuur van alle gevels dient een harmonieus straatbeeld na te streven. Tevens vormt een gevel of gevelgroep op zichzelf een harmonieus geheel door o.a. gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur en materiaalgebruik in harmonie zijn met de omgeving.

De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen voor zover hiermee niet wordt afgeweken op de voorschriften. Er dient te allen tijde een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting voorzien te worden.

Bouwtypologie

Er worden zowel één- als meergezinswoningen toegelaten.

Inplanting en bouwlijn

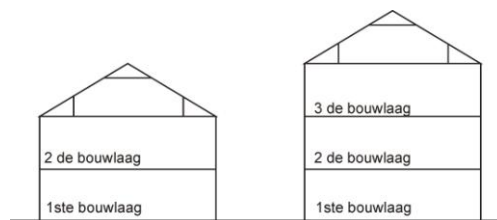
De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen zodat een coherent straatbeeld nagestreefd kan worden.

De hoofdgebouwen dienen tot op de kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met een wachtgevel of wanneer eventuele toekomstige bebouwing op het naastliggende perceel op de kavelgrens gebouwd zal worden.

Bij halfopen en open bebouwing moet de bouwrijpe strook min. 3m bedragen.

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt 17,00 m op de gelijkvloerse verdieping en 12,00 m op de verdieping.



Ter illustratie verduidelijkt bovenstaande figuur respectievelijk een gebouw met twee volwaardige bouwlagen en drie volwaardige bouwlagen.

Elke bouwlaag komt overeen met één woonlaag. In het dak kan slechts één woonlaag gerealiseerd worden voor zover daarmee het toegelaten totale aantal woonlagen niet overschreden wordt.

Vloeroppervlakte

Bij meergezinswoningen moet elke woontiteit een netto vloeroppervlakte hebben van minimaal 80m².

Bouwlagen/woonlagen

Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn maximum twee volwaardige bouwlagen toegelaten exclusief dak of dakverdieping. Er zijn maximaal 3 woonlagen toegestaan (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume). Boven de kroonlijst is maximaal 1 woonlaag toegelaten. Hierbij geldt iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst als volwaardige woonlaag. In het dak of de dakverdieping mogen geen duplexappartementen voorzien worden.

Bij nieuwbouw en uitbreiding in de Ringlaan zijn drie volwaardige bouwlagen toegelaten exclusief dak of dakverdieping. Hier zijn maximaal 3 woonlagen toegestaan (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume). Boven de kroonlijst is maximaal 1 woonlaag toegelaten die verplicht gekoppeld moet worden aan de onderliggende woonlaag. Hierbij geldt iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst als volwaardige woonlaag. In het dak of de dakverdieping mogen geen duplexappartementen voorzien worden.

De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee volwaardige bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaande volume indien minstens 60% van de buitengevel behouden blijft. Indien meer dan 40% van de buitengevel wordt verbouwd, dient het aantal volwaardige bouwlagen gereduceerd te worden tot twee.

Bouwhoogte

De bouwhoogte is afhankelijk van het aantal volwaardige bouwlagen.

In geval van twee volwaardige bouwlagen:

- 6,40 m maximale kroonlijsthoogte;
- 10,5 m maximale nokhoogte

In geval van drie volwaardige bouwlagen:

- 9,60 m maximale kroonlijsthoogte;
- 13,00 m maximale nokhoogte

Daken

Dakvorm is vrij, met maximale dakhelling van 45°. In geval van een hellend dak mag de nok niet afgeplat worden.

Dakuitbouwen zijn toegelaten in het dak en op voorwaarde dat ze:

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

In de Ringlaan: De dakuitbouwen mogen tot maximaal 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

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

In de Ringlaan: De geveluitbouwen mogen tot 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 2,00 m ten aanzien van de kroonlijst. In dit laatste geval worden geen verdere uitbouwen in het dak toegelaten.

Terrassen

Bij meergezinswoningen moet elke woonentiteit beschikken over een volwaardige buitenruimte.

Bestaande vergunde activiteiten in KMO en ambachten

Bestaande vergunde activiteiten binnen de sector van KMO en ambachten op buurtniveau mogen behouden blijven mits:

- zij verweefbaar zijn met de woonfunctie;
- de hinder die zij veroorzaken door het nemen van maatregelen volledig kan beperkt blijven tot de eigen site;

- zij beschikken over de nodige milieu- en/of exploitatievergunningen.

Deze activiteiten mogen behouden blijven. De gebouwen mogen vernieuwd worden. Bij stopzetting van de activiteiten mogen soortgelijke functies in deze panden worden ondergebracht indien zij aan de hoger gestelde voorwaarden voldoen.

Deze bedrijven mogen niet uitbreiden in aanpalende bebouwing die bij het van kracht worden van onderhavig RUP geen deel uitmaken van de bedrijfsvoering.

Bestaande woonhuizen mogen niet worden omgevormd om andere activiteiten toe te laten dan expliciet vermeld in de bestemmingsvoorschriften.

Zone voor winkelstraten

De 'zone voor winkelstraten' is een bestemming in overdruk die grafisch is aangeduid. Bij de overdruk 'zone voor winkelstraten' dient de voorbouwlijn van de hoofdgebouwen verplicht ingeplant te worden op de bestemmingsgrens met de zone voor openbare wegenis. Tevens geldt:

- Indien de gelijkvloerse verdieping ingenomen wordt door een handelszaak of een andere functie verschillend van wonen, dient een aparte toegang voorzien te worden naar de hogergelegen verdiepingen. Deze toegang kan voorzien worden aan de voor- of zijgevel van het pand.
- Indien een pand samengevoegd of opgedeeld wordt, dient bij aanpassingen en renovaties steeds rekening gehouden te worden met het geheel. De uniformiteit van dit geheel dient zowel vormelijk als in het materiaalgebruik behouden te blijven.

4.3. Inrichting – onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de zone voor openbare wegenis en de voorgevel van het hoofdgebouw wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld. De groen/terreinindex van de voortuinen bedraagt minimum 0,5 voor hoofdgebouwen met een woonfunctie. Afwijkingen zijn mogelijk bij handelszaken, vrije beroepen, kantoren en gebouwen voor openbaar nut.

Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen, opritten en parkeervoorzieningen. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of natuurlijke materialen zijn toegelaten, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is.

De groen/terreinindex wordt steeds bepaald ten opzichte van de totale oppervlakte van de voortuin.

Het gemengde woon- en handelskarakter van de Marktstraat dient te worden voortgezet in de Stationsstraat. Hierbij worden de winkelstraten aangeduid op het grafisch plan.

Achertuinen

De onbebouwde ruimte vanaf de achtergevellijn dient te worden ingericht als private tuin of (semi)-publieke groene ruimte. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen zijn toegelaten.

Terrassen in functie van het wonen mogen gerealiseerd worden in niet waterdoorlatende materialen.

Zone voor winkelstraten

De 'zone voor winkelstraten' is een bestemming in overdruk die grafisch aangeduid is. Indien op de gelijkvloerse verdieping een functie verschillend van de woonfunctie aanwezig is, kan de onbebouwde ruimte eveneens ingericht worden in functie van deze voorziening (bv. terrasruimte bij horeca, verkoopsruimte bij handel...). In uitzondering op de overige achertuinen, worden hier in functie van de bedrijfsvoering eveneens gesloten verhardingen toegestaan.

Bijgebouwen in de tuinzone

Bijgebouwen (garages, tuinhuisjes, serres,.. met inbegrip van carports) worden toegestaan in de zij- en achtertuin.

De bijgebouwen worden ingeplant op minimaal 2 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen in de achtertuin en op minimaal 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen in de zijtuin. Een inplantingsafstand van minder dan 2 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen in de achtertuin wordt toegelaten mits akkoord van de aanpalers.

Een inplantingsafstand van minder dan 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens in de zijtuin wordt toegelaten bij halfopen en open bebouwing waar er in de zijtuin een carport geplaatst mag worden van maximum 20 m² en met een maximumhoogte van 3 m.

De bijgebouwen in de achtertuin worden beperkt tot:

- in geval van open bebouwing tot max. 15% van de achtertuin met een maximum van 35m²;
- in geval van halfopen bebouwing tot max. 10% van de achtertuin met een maximum van 30m²;
- in geval van gesloten bebouwing tot max. 10% van de achtertuin met een maximum van 25m².

De hoogte wordt beperkt tot 3 meter.

De materiaalkeuze voor het bijgebouw dient duurzaam en esthetisch te zijn en te harmoniëren met het uitzicht van het hoofdbouw. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke

materialen zijn toegelaten als verhardingsmateriaal voor de noodzakelijke opritten.

Parkeervoorzieningen

Bij meergezinswoningen met meer dan 3 wooneenheden dient het parkeren ondergronds te gebeuren.

Afsluitingen

Afsluitingen in de achtertuin bestaan uit levende hagen, draadafsluitingen of gesloten muurconstructies. De hoogte bedraagt maximum 2,00 m.

4.4. Beheer

Reclame en publiciteit

Reclame en publiciteit moeten beperkt blijven tot het minimum en dienen esthetisch verantwoord te zijn. Deze mogen enkel worden aangebracht op de gevels van de gebouwen en mogen enkel betrekking hebben op de activiteiten die in het gebouw plaats vinden.

5. Zone voor wonen in kerngebied - B

Gebiedscategorie: wonen – subcategorie ‘woongebied’

Toelichting

De ‘zone voor wonen in kerngebied – B’ dient naar bouwtypologieën, functies en dichtheid het kerngebied van Opwijk te ondersteunen. De ‘zone voor wonen in kerngebied – B’ is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. In deze zone zijn geen meergezinswoningen toegelaten.

Van het richtcijfer 25,00 m voor een minimale perceelsdiepte kan gemotiveerd afgeweken worden omwille van technische en ontwerpmatige redenen. Hierbij dient steeds een kwalitatief voldoende grote buitenruimte nagestreefd te worden die rekening houdt met het vrijwaren van lichten, zichten en privacy (inkijken van burens). In geval van substantiële afwijking van de richtwaarde wordt het tekort aan diepte (tuinzone) gecompenseerd door extra ruimte in de zijtuin.

5.1. Bestemming

De ‘zone voor wonen in kerngebied – B’ is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante voorzieningen en bedrijvigheid met inbegrip van tuinen, groenzones, parkings en toegangen.

De aan het wonen verwante voorzieningen en bedrijvigheid dienen kleinschalig en complementair te zijn met en mogen geen hinder verwekken voor het woonkarakter. De aan het wonen verwante voorzieningen en bedrijvigheid mogen enkel voorkomen op de gelijkvloerse verdieping.

5.2. Inrichting – bebouwde ruimte

Inpassing van verbouwingen en nieuwbouw in de ‘zone voor wonen in kerngebied – B’

Elke verbouwing of nieuwbouw dient zich op contextuele wijze in te passen in de bestaande bouwvormologie van de ‘zone voor wonen in kerngebied – B’. De dakvorm, de 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.

Verkavelen en herverkavelen is toegelaten wanneer dit ten goede komt aan de gewenste dichtheid van de ‘zone voor wonen in kerngebied – A’. Bij verkavelen en herverkavelen wordt een minimale perceelsbreedte vastgelegd, afhankelijk van de bebouwingsvorm:

- min. 15 m voor open bebouwing;
- min. 9 m voor halfopen bebouwing;
- min. 6 m voor gesloten bebouwing.

Er wordt een perceelsdiepte nagestreefd met een richtcijfer van minimaal 25,00 m uitgezonderd voor de hoekgebouwen. Van het richtcijfer 25,00 m voor de perceelsdiepte kan gemotiveerd afgeweken worden omwille van technische en ontwerpmatige redenen. Hierbij dient steeds een kwalitatief voldoende grote buitenruimte nagestreefd te worden die rekening houdt met het vrijwaren van lichten, zichten en privacy (inkijken van burens). De hoekgebouwen dienen een goede overgang te bewerkstellingen tussen twee bebouwingsranden.

Wanneer de woonzone tussen de bebouwing aan de Heirbaan en de spoorweg verkaveld wordt dient er een visie ontwikkeld te worden voor geheel de zone inclusief een passende ontsluiting via de Heirbaan.

Het nastreven van een kwalitatief straatbeeld of pleinomgeving

De vormgeving en architectuur van alle gevels dient een harmonieus straatbeeld na te streven. Tevens vormt een gevel of gevelgroep op zichzelf een harmonieus geheel door o.a. gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur en materiaalgebruik in harmonie zijn met de omgeving.

De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

Bouwtypologie

Er worden uitsluitend eengezinswoningen toegestaan.

Inplanting en bouwlijn

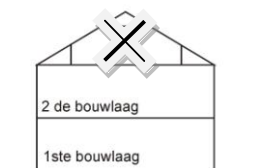
De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen zodat een coherent straatbeeld nagestreefd kan worden.

De hoofdgebouwen dienen tot op de kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met een wachtgevel of wanneer eventuele toekomstige bebouwing op het naastliggende perceel op de kavelgrens gebouwd kan worden.

Bij halfopen en open bebouwing moet de bouwrijke strook min. 3m bedragen.

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 m op de gelijkvloerse verdieping en 12,00 m op de verdieping.



Ter illustratie verduidelijkt bovenstaande figuur een gebouw met twee volwaardige bouwlagen. Elke bouwlaag komt overeen met één woonlaag. In het dak kan geen woonlaag gerealiseerd worden.

Bouwlagen/woonlagen

Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn maximum twee volwaardige bouwlagen toegelaten exclusief dak of dakverdieping. Er zijn maximaal 2 woonlagen toegestaan (één per bouwlaag). Boven de kroonlijst is geen volwaardige woonlaag 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 40% van de buitengevel wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot twee.

Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt:

- 6,40 m maximale kroonlijsthoogte;
- 10,5 m maximale nokhoogte

Daken

Dakvorm is vrij, met maximale dakhelling van 45°. In geval van een hellend dak mag de nok niet afgeplat worden.

Dakuitbouwen zijn niet toegestaan.

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

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

Bestaande vergunde activiteiten in KMO en ambachten

Bestaande vergunde activiteiten binnen de sector van KMO en ambachten op buurtniveau mogen behouden blijven mits:

- zij verweefbaar zijn met de woonfunctie;
- de hinder die zij veroorzaken door het nemen van maatregelen volledig kan beperkt blijven tot de

eigen site;

- zij beschikken over de nodige milieu- en/of exploitatievergunningen.

Deze activiteiten mogen behouden blijven. De gebouwen mogen vernieuwd worden. Bij stopzetting van de activiteiten mogen soortgelijke functies in deze panden worden ondergebracht indien zij aan de hoger gestelde voorwaarden voldoen.

Deze bedrijven mogen niet uitbreiden in aanpalende bebouwing die bij het van kracht worden van onderhavig RUP geen deel uitmaken van de bedrijfsvoering.

Bestaande woonhuizen mogen niet worden omgevormd om andere activiteiten toe te laten dan expliciet vermeld in de bestemmingsvoorschriften.

5.3. Inrichting – onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de zone voor openbare wegenis en de voorgevel van het hoofdgebouw wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld. De groen/terreinindex van de voortuinen bedraagt minimum 0,5 voor hoofdgebouwen met een woonfunctie. Afwijkingen zijn mogelijk bij handelszaken, vrije beroepen, kantoren en gebouwen voor openbaar nut. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen, opritten en parkeervoorzieningen. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of natuurlijke materialen zijn toegelaten, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is.

(Achter)tuinen

De onbebouwde ruimte vanaf de achtergevellijn dient te worden ingericht als private tuin of (semi)-publieke groene ruimte. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen zijn toegelaten.

Terrassen mogen gerealiseerd worden in niet waterdoorlatende materialen.

Bijgebouwen in de tuinzone

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. Dit veronderstelt een afweging ten aanzien van de onmiddellijke omgeving teneinde te kunnen

De groen/terreinindex wordt steeds bepaald ten opzichte van de totale oppervlakte van de voortuin.

De afweging met betrekking tot wat ruimtelijk aanvaardbaar is naar vorm en afmetingen op een bepaalde locatie wordt gedaan om te vermijden dat er overal zonder meer 40 m²

wordt doorgetrokken als zijnde de norm voor bijgebouwen.

beoordelen wat ruimtelijk aanvaardbaar is op een bepaalde locatie. De gevels dienen op minimum 2 m afstand van alle eigendomsgrenzen en op minimum 5 m achter de achterste gevelbouwlijn opgericht te worden. Plaatsing op minder dan 2 m is mogelijk mits gemeen akkoord van beide eigenaars of gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

De gevels zijn uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of worden opgetrokken in hout en/of elk ander kwalitatief materiaal.

De dakvorm van de gebouwen is vrij. In geval van plaatsing van twee gekoppelde gebouwen op de eigendomsgrens moet de nok van beide gebouwen dezelfde zijn.

Afsluitingen

Afsluitingen in de achtertuin bestaan uit levende hagen, draadafsluitingen of gesloten muurconstructies. De hoogte bedraagt maximum 2,00 m.

5.4. Beheer

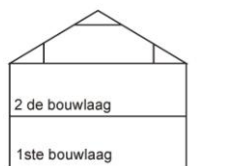
Reclame en publiciteit

Reclame en publiciteit moeten beperkt blijven tot het minimum en dienen esthetisch verantwoord te zijn. Deze mogen enkel worden aangebracht op de gevels van de gebouwen en mogen enkel betrekking hebben op de activiteiten die in het gebouw plaats vinden.

6. Projectzone Vitsgaard

Gebiedscategorie: wonen – subcategorie ‘woongebied’

Toelichting



Ter illustratie verduidelijkt bovenstaande figuur een gebouw met twee volwaardige bouwlagen.

Elke bouwlaag komt overeen met één woonlaag. In het dak kan slechts één woonlaag gerealiseerd worden.

6.1. Bestemming

De projectzone Vitsgaard is bestemd voor de ontwikkeling van een samenhangend project met wonen en aan het wonen verwante voorzieningen en bedrijvigheid met inbegrip van tuinen, tuinbergingen, groenzones, parkings en toegangen.

De aan het wonen verwante voorzieningen en bedrijvigheid dienen kleinschalig en complementair te zijn met en mogen geen hinder verwekken voor het woonkarakter. De aan het wonen verwante voorzieningen en bedrijvigheid mogen enkel voorkomen op de gelijkvloerse verdieping.

6.2. Inrichting – bebouwde ruimte

De inrichting van de bebouwde ruimte dient te kaderen binnen een totaalconcept voor de volledige projectzone (zie art. 2.7).

Bebouwbare oppervlakte/vloeroppervlakte

B/T = maximum 0,4.

V/T = maximum 1.

Bij meergezinswoningen moet elke wooneiteit een netto vloeroppervlakte hebben van minimaal 80m².

Inplanting en bouwlijn

Vrij, mits wachtgevels of blinde gevels in de Heirbaan kwalitatief afgewerkt worden.

Bouwlagen/woonlagen

Er zijn maximum twee volwaardige bouwlagen toegelaten exclusief dak of dakverdieping. Er zijn maximaal 3 woonlagen toegestaan (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume). Boven de kroonlijst is maximaal 1 woonlaag toegelaten. Hierbij geldt iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst als een volwaardige woonlaag.

Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt:

- 6,40 m maximale kroonlijsthoogte;
- 10,50 m maximale nokhoogte

Daken

Dakvorm is vrij. In geval van hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 45° en mag de nok niet afgeplat worden.

Dakuitbouwen zijn toegelaten in het dak op voorwaarde dat ze:

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

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

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

Terrassen

Bij meergezinswoningen moet elke woonentiteit beschikken over een volwaardige buitenruimte.

6.3. Inrichting – onbebouwde ruimte

De inrichting van de onbebouwde ruimte dient te kaderen binnen een totaalconcept voor de volledige projectzone (zie art. 2.7).

Groen/terreinindex

G/T voor de gehele projectzone (inclusief private tuinen) = minimum 0,3.

Perceelsstructuur

Minimum 40% van de kaveloppervlakte dient ingericht te worden als private tuin of (semi)-publieke groene ruimte (de oppervlakte van gemeenschappelijke parkeerzones en zones voor carports exclusief).

Parkeervoorzieningen

Bij meergezinswoningen met meer dan 3 woontiteiten dient het parkeren ondergronds te gebeuren.

Parkeren in de onbebouwde ruimte

Maximum 15% van totale onbebouwde zone mag gebruikt worden als bovengrondse gemeenschappelijke parkeerzone of als gemeenschappelijke cluster van carports met de noodzakelijke gemeenschappelijk toegang(en). Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen worden toegelaten.

Fietsstalruimte

Er dient eveneens voorzien te worden in een voldoende aanbod aan fietsstalruimte op een goed toegankelijke locatie. Hiervoor gelden volgende minimaal te hanteren richtcijfers:

- 2 fietsenstallingen per eerste slaapkamer;
- 1 fietsenstalling per bijkomende slaapkamer.

6.4. Beheer

Recht van voorkoop

In de projectzone geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:

- (1) de gemeente;
- (2) het OCMW;
- (3) de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- (4) intercommunales.

Dit recht van voorkoop geldt maximum 15 jaar en vangt aan op de datum van definitieve goedkeuring van het 'RUP Station'.

Fasering

De realisatie van de deelzone mag gefaseerd gebeuren. De fasering dient duidelijk aangegeven te worden in de vergunningsaanvraag.

7. Projectzone site Vanbreuze

Gebiedscategorie: wonen – subcategorie ‘woongebied’

7.1. Algemeen

Toelichting

De projectzone site Vanbreuze wordt in de bestaande toestand ingenomen door het bedrijf Vanbreuze. De zone is, na uitdoving of herlokalisatie van Vanbreuze, bestemd voor de ontwikkeling van een samenhangend project met wonen en voorzieningen noodzakelijk voor een normale uitbating van de spoorweg en aanverwante activiteiten. In de projectzone worden drie deelzones voorzien met specifieke bestemmingen en ontwikkelingsperspectieven.

Bestemming, inrichting en beheer

In de bestaande toestand wordt de zone ingenomen door het bedrijf Vanbreuze. De vergunde bedrijfsgebouwen en buiteninrichtingen kunnen in stand gehouden worden zoals deze voorkomen bij vaststelling van het voorliggende RUP. Verbouwingen en renovatiewerken van de bestaande bebouwing zijn toegestaan voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreidingen in functie van de bestaande bedrijvigheid worden in geen geval toegestaan. Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten van Vanbreuze dient het gebied ingericht te worden volgens onderstaande bepalingen.

In de ‘projectzone site Vanbreuze’ zijn alle, al dan niet tijdelijke, handelingen toegelaten voor de normale uitbating van het station als openbaar vervoersknooppunt zoals het inrichten van fietsenstallingen, kiss & ride-zones, bussenhavens, wachtzones, parkeervoorzieningen...

De inrichting dient te kaderen binnen een totaalconcept voor de volledige projectzone (zie art. 2.7).

7.2. Deelzone 1 – zone voor pendelparking

Toelichting

Bestemming

Deelzone 1 is bestemd voor een (semi-)openbare pendelparking in directe relatie met het station van Opwijk als multimodaal knooppunt. Eveneens is opslag in open lucht toegelaten in functie van een normale uitbating van de spoorweg en aanverwante activiteiten. De opslag in open lucht wordt beperkt tot maximum 10% van de totale zone voor pendelparking.

In de zone voor pendelparking kunnen maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen zorgen voor de opvang en vertraagde afvoer van het hemelwater (zoals grachten, wadi's...). Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van open grachten die de afvoer van hemelwater verminderen en vertragen.

Inrichting

De deelzone wordt ingericht met parkeerplaatsen. Er dient minimum 1 volwaardige hoogstammige boom per 15 parkeerplaatsen voorzien te worden. Voor de eigenlijke parkeerzones zijn enkel waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen toegelaten. De toegangswegen en circulatieruimten kunnen uitgevoerd worden in andere verhardingsmaterialen dan waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen.

Afsluitingen zijn toegelaten en mogen bestaan uit palen met draadwerk met een maximale hoogte van 2,50 m. De bestaande kerkhofmuur kan behouden blijven en eveneens dienen als afsluiting.

Beheer

Recht van voorkoop

In de projectzone geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:

- (1) de gemeente;
- (2) intercommunales.

Dit recht van voorkoop geldt maximum 15 jaar en vangt aan op de datum van definitieve goedkeuring van het 'RUP Station'.

Fasering

De realisatie van de zone voor pendelparking mag gefaseerd gebeuren. De fasering dient duidelijk aangegeven te worden in de vergunningsaanvraag.

Opslag

Materialen mogen gestort of gestapeld worden in de buitenruimte in functie van een normale uitbating van de spoorweg en aanverwante activiteiten.

7.3. Deelzone 2 – zone voor wonen rond stationsplein

Toelichting

Een nieuw gebouw(en)volume aan de zuidkant van de stationsomgeving dient voor een duidelijke verankering met de (te ontwikkelen) noordzijde van de stationsomgeving te zorgen. Dit gebouw kan ontwikkeld worden met verschillende functies die afgestemd zijn op het stationsplein (wonen, werken en diensten).

Bestemming

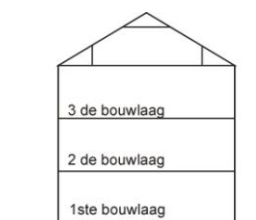
Deelzone 2 is bestemd voor wonen met inbegrip van tuinen, tuinbergingen, groenzones, parkings en openbare wegenis.

Eveneens zijn toegelaten kantoren, diensten en ambachten, gemeenschapsvoorzieningen en aanverwante, horecabedrijven (uitgezonderd dancings), handelsinrichtingen en de hierbij horende buitenruimte. Bij elke woongelegenheden dient een volwaardige buitenruimte voorzien te worden. Bij aanleg van terrassen dient steeds de privacy van de omwonenden gegarandeerd te worden.

Inrichting – bebouwde ruimte

Verdeling van de functies

functies	locatie	maximale inname vloeroppervlakte gebouw
wonen (inclusief sociaal en bescheiden wonen)	op gelijkvloerse verdieping en/of op verdieping(en)	100%
kantoren		50%
diensten en ambachten	enkel op gelijkvloerse verdieping	25%
gemeenschapsvoorzieningen en aanverwante		
horecabedrijven (uitgezonderd dancings)		
handelsinrichtingen		
garages in de bebouwing		10%
ondergrondse garages zijn toegelaten		



Ter illustratie verduidelijkt bovenstaande figuur een gebouw met drie volwaardige bouwlagen.

Elke bouwlaag komt overeen met één woonlaag. In het dak kan slechts één woonlaag gerealiseerd worden voor zover daarmee het toegelaten totale aantal woonlagen niet overschreden wordt.

In geval de gelijkvloerse en/of hoger gelegen verdiepingen ingericht worden met een functie anders dan de woonfunctie, dienen de bovenliggende woonverdiepingen voldoende garanties te hebben voor een optimale bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Bij meergezinswoningen met meer dan drie wooneenheden dienen de autostaanplaatsen ondergronds ingericht te worden.

Bebouwbare oppervlakte/vloeroppervlakte

B/T = maximum 0,45.

V/T = maximum 1,35.

Bij meergezinswoningen moet elke woonentiteit een netto vloeroppervlakte hebben van minimaal 80m².

Inplanting en bouwlijn

Vrij, uitgezonderd volgende specifieke voorwaarden.

- De hoofdgebouwen dienen georiënteerd te zijn op het stationsplein en dienen op een kwalitatieve manier het stationsplein te begrenzen.
- Bestaande wachtgevels of blinde gevels dienen kwalitatief afgewerkt te worden.
- De inplantingsafstand van de hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrenzen met de 'zone voor wonen in kerngebied A' (cf. art. 4) en de 'zone voor begraafplaats' (cf. art. 8.2) dient te beantwoorden aan de 45°-regel met een absoluut minimum van 6,00 m. Om de privacy van de omwonenden te garanderen kan de inplantingafstand tot de bestemmingsgrenzen verruimd worden.

Bouwlagen/woonlagen

Er zijn maximum drie volle bouwlagen toegestaan exclusief dak of dakverdieping. Het aantal toegelaten woonlagen bedraagt maximum drie (één per bouwlaag) Boven de kroonlijst is maximaal 1 woonlaag toegelaten. Hierbij geldt iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst als volwaardige woonlaag. In het dak of de dakverdieping mogen geen duplexappartementen voorzien worden.

Bouwhoogte

De bouwhoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen.

In geval van twee bouwlagen:

- 6,40 m maximale kroonlijsthoogte;
- 10,50 m maximale nokhoogte.

In geval van drie bouwlagen:

- 9,60 m maximale kroonlijsthoogte;
- 13,00 m maximale nokhoogte

Dakvorm en dakhelling

Vrij. In geval van hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 45° en mag de nok niet afgeplat worden.

Dakuitbouwen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden:

- maximum 2/3 van de gevelbreedte;
- maximale hoogte: nokhoogte van het dak;
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimum 0,80 m;
- afstand tot de voorgevel: minimum 0,60 m;
- dakuitbouwen kunnen ook in het verlengde van een geveluitbouw voorzien worden onder volgende voorwaarden:
 - dakuitbouw en geveluitbouw vormen één geheel;
 - totale breedte geveluitbouw: maximum 1/3de van de gevelbreedte;
 - maximale hoogte: 2,00 m boven de kroonlijst.

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten vanaf de eerste verdieping onder volgende voorwaarden:

- diepte: maximum 0,60 m;
- totale breedte: maximum 2/3de van de gevelbreedte, tenzij een dakuitbouw of meerdere dakuitbouwen voorzien worden in het verlengde van de geveluitbouw. In laatstgenoemde geval bedraagt de totale breedte maximum 1/3de van de gevelbreedte.
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimum 0,80 m.

Terrassen

Bij meergezinswoningen moet elke woonentiteit beschikken over een volwaardige buitenruimte.

Inrichting – onbebouwde ruimte

Groen/terreinindex

G/T voor de gehele deelzone (inclusief private tuinen) = minimum 0,3.

Perceelsstructuur

Minimum 40% van de kaveloppervlakte dient ingericht te worden als private tuin of (semi)-publieke groene ruimte (de oppervlakte van gemeenschappelijke parkeerzones en zones voor carports exclusief).

Parkeervoorzieningen

Bij meergezinswoningen met meer dan 3 wooneenheden dient het parkeren ondergronds te gebeuren.

Parkeren in de onbebouwde ruimte

Maximum 15% van totale onbebouwde zone mag gebruikt worden als bovengrondse gemeenschappelijke parkeerzone of als gemeenschappelijke cluster van carports met de noodzakelijke gemeenschappelijke toegang(en). Garageboxen zijn niet toegelaten. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen worden toegelaten.

Fietsstalruimte

Er dient eveneens voorzien te worden in een voldoende aanbod aan fietsstalruimte op een goed toegankelijke locatie. Hiervoor gelden volgende minimaal te hanteren richtcijfers:

- 2 fietsenstallingen per eerste slaapkamer;
- 1 fietsenstalling per bijkomende slaapkamer.

Indien naast de woonfunctie eveneens kantoren, diensten en ambachten, gemeenschapsvoorzieningen en aanverwante, horecabedrijven, handelsinrichtingen... aanwezig zijn, moet voor deze functies eveneens een voldoende aanbod aan fietsstalruimte op een goed toegankelijke locatie worden voorzien.

Om de behoefte aan fietsstalruimte te concretiseren in cijfers kan het vademecum fietsvoorzieningen als uitgangspunt genomen worden.

Inrichting – korte termijn

Zolang deelzone 2 binnen de projectzone site Vanbreuze niet wordt ingevuld met een woonproject kan hier een pendelparking worden ingericht. Zodra een woonproject wordt gerealiseerd, zijn bovenstaande voorschriften van toepassing en dient de pendelparking te verdwijnen.

Beheer

Recht van voorkoop

In de zones voor openbare wegenis geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:

- (1) de gemeente;
- (2) het OCMW;
- (3) de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- (4) intercommunales.

Dit recht van voorkoop geldt maximum 15 jaar en vangt aan op de datum van definitieve goedkeuring van het 'RUP Station'.

Fasering

De inrichting van de 'Deelzone 2 – Zone voor wonen rond het Stationsplein' kan pas aangevangen worden na realisatie van 'Deelzone 1 – Zone voor pendelparking'. De realisatie van de deelzone mag gefaseerd gebeuren. De fasering dient duidelijk aangegeven te worden in de vergunningsaanvraag.

Reclame en publiciteit

Reclame en publiciteit moeten beperkt blijven tot het minimum en dienen esthetisch verantwoord te zijn. Deze mogen enkel worden aangebracht op de gevels van de gebouwen en mogen enkel betrekking hebben op de activiteiten die in het gebouw plaats vinden.

7.4. Deelzone 3 – zone voor wonen op de site Vanbreuze

Toelichting

Bij de ontwikkeling van de site Vanbreuze dient er bijzondere aandacht te gaan naar de differentiatie van de huisvestingsmogelijkheden. (bejaardenwoningen, serviceflats, sociale (huur)woningen, studio's en appartementen van verschillende grootte....).

Bestemming

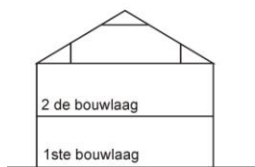
Deelzone 3 is bestemd voor wonen met inbegrip van tuinen, tuinbergingen, groenzones, parkings en openbare wegenis.

Eveneens zijn toegelaten kantoren, diensten en ambachten, gemeenschapsvoorzieningen en aanverwante, horecabedrijven (uitgezonderd dancings), handelsinrichtingen en de hierbij horende buitenruimte. Bij elke woongelegenheden dient een volwaardige buitenruimte voorzien te worden. Bij aanleg van terrassen dient steeds de privacy van de omwonenden gegarandeerd te worden.

Inrichting – bebouwde ruimte

Verdeling van de functies

functies	locatie	maximale inname vloeroppervlakte gebouw
wonen (inclusief sociaal en bescheiden wonen)	op gelijkvloerse verdieping en/of op verdieping	100%
kantoren		30%
gemeenschapsvoorzieningen en aanverwante	enkel op gelijkvloerse verdieping	10%
diensten		
horecabedrijven (uitgezonderd dancings)		
handelsinrichtingen	enkel langsheen de Fabrieksstraat	5%
garages in de bebouwing		10%
ondergrondse garages zijn toegelaten		



Ter illustratie verduidelijkt bovenstaande figuur een gebouw met twee volwaardige bouwlagen.

Elke bouwlaag komt overeen met één woonlaag. In het dak kan slechts één woonlaag gerealiseerd worden voor zover daarmee het toegelaten totale aantal woonlagen niet overschreden wordt.

In geval de gelijkvloerse en/of hoger gelegen verdiepingen ingericht worden met een functie anders dan de woonfunctie, dienen de bovenliggende woonverdiepingen voldoende garanties te hebben voor een optimale bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Bij meergezinswoningen met meer dan drie wooneenheden dienen de autostaanplaatsen ondergronds ingericht te worden.

Bebouwbare oppervlakte/vloeroppervlakte

B/T = maximum 0,45.

V/T = maximum 1.

Bij meergezinswoningen moet elke woonentiteit een netto vloeroppervlakte hebben van minimaal 80m².

Inplanting en bouwlijn

Vrij, uitgezonderd volgende specifieke voorwaarden.

- De hoofdgebouwen langsheen de Fabrikstraat dienen verplicht ingeplant te worden op de bestemmingsgrens met de zone voor openbare wegenis.
- Bestaande wachtgevels of blinde gevels dienen kwalitatief afgewerkt te worden.
- De inplantingafstand van de hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrenzen met de zone voor wonen in kerngebied bedraagt minimum 12,00 m, tenzij aangesloten wordt op bestaande bebouwing.

Bouwlagen/woonlagen

Er zijn maximum twee volwaardige bouwlagen toegelaten exclusief dak of dakverdieping. Er zijn maximaal 3 woonlagen toegestaan (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume). Boven de kroonlijst is maximaal 1 woonlaag toegelaten. Hierbij geldt iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst als volwaardige woonlaag. In het dak of de dakverdieping mogen geen duplexappartementen voorzien worden.

Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt:

- 6,40 m maximale kroonlijsthoogte;
- 10,50 m maximale nokhoogte

Daken

Dakvorm is vrij. In geval van hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 45° en mag de nok niet afgeplat worden.

Dakuitbouwen zijn toegelaten in het dak op voorwaarde dat ze:

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

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

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

Terrassen

Bij meergezinswoningen moet elke wooneenheid beschikken over een volwaardige buitenruimte.

Inrichting – onbebouwde ruimte

Groen/terreinindex

G/T voor de gehele deelzone (inclusief private tuinen) = minimum 0,4.

Perceelsstructuur

Minimum 40% van de kaveloppervlakte dient ingericht te worden als private tuin of (semi)-publieke groene ruimte (de oppervlakte van gemeenschappelijke parkeerzones en zones voor carports exclusief).

Parkeervoorzieningen

Bij meergezinswoningen met meer dan 3 wooneenheden dient het parkeren ondergronds te gebeuren.

Parkeren in de onbebouwde ruimte

Maximum 15% van totale onbebouwde zone mag gebruikt worden als gemeenschappelijke parkeerzone of als gemeenschappelijke cluster van carports met de noodzakelijke gemeenschappelijke toegang(en). Garageboxen zijn niet toegelaten. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen worden toegelaten.

Fietsstalruimte

Er dient eveneens voorzien te worden in een voldoende aanbod aan fietsstalruimte op een goed toegankelijke locatie. Hiervoor gelden volgende minimaal te hanteren richtcijfers:

- 2 fietsenstallingen per eerste slaapkamer;
- 1 fietsenstalling per bijkomende slaapkamer.

Indien naast de woonfunctie eveneens kantoren, diensten en ambachten, gemeenschapsvoorzieningen en aanverwante, horecabedrijven, handelsinrichtingen... aanwezig zijn, moet voor deze functies eveneens een voldoende aanbod aan fietsstalruimte op een goed toegankelijke locatie worden voorzien.

Beheer

Recht van voorkoop

In de zones voor openbare wegenis geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:

- (1) de gemeente;
- (2) het OCMW;
- (3) de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- (4) intercommunales.

Dit recht van voorkoop geldt maximum 15 jaar en vangt aan op de datum van definitieve goedkeuring van het 'RUP Station'.

Om de behoefte aan fietsstalruimte te concretiseren in cijfers kan het vademecum fietsvoorzieningen als uitgangspunt genomen worden.

Fasering

De realisatie van de deelzone moet gefaseerd gebeuren. De fasering dient duidelijk aangegeven te worden in de vergunningsaanvraag.

Reclame en publiciteit

Reclame en publiciteit moeten beperkt blijven tot het minimum en dienen esthetisch verantwoord te zijn. Deze mogen enkel worden aangebracht op de gevels van de gebouwen en mag enkel betrekking hebben op de activiteiten die in het gebouw plaats vinden.

8. Zones voor gemeenschapsvoorzieningen

8.1. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Toelichting

Bestemming

De zone is bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen voor gemeenschapsvoorzieningen en aanverwanten zoals schoolgebouwen, jeugdbewegingen, socio-culturele functies en socio-maatschappelijke functies met inbegrip van groene ruimtes, pleinen, parkings en toegangen in een overwegend parkachtige omgeving.

Inrichting – bebouwde ruimte

Het nastreven van een architecturale meerwaarde

Het geheel dient een architecturale meerwaarde te bieden. Iedere constructie of groep van constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume.

Potentiële uitbreiding, nieuwbouw en/of renovatie van de bebouwing dient te harmoniëren met bestaande gebouwen en straatbeeld en het globale parkbeeld.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de parkomgeving.

Bebouwbare oppervlakte

B/T = maximum 0,4.

V/T = maximum 0,9.

Inplanting

De minimale inplantingsafstand tot de bestemmingsgrens bedraagt 6,00 m.

Bouwlagen

Er zijn maximum twee volle bouwlagen toegestaan exclusief dak of dakverdieping.

Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximum 7,40 m.

Dakhelling en dakvorm

Vrij. In geval van hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 45°.

Inrichting – onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte is bestemd om ingericht te worden aansluitend bij de schoolomgeving. Wandel-, park-, en bijhorende voorzieningen zijn toegelaten (parkmeubilair ed.).

Groen/terreinindex

G/T voor de gehele zone = minimum 0,35.

Constructies en voorzieningen

Constructies en nutsvoorzieningen die behoren tot de normale inrichting van de hoofdbestemming zijn toegelaten (fietsstallingen, luifelconstructies...). De maximale gezamenlijke oppervlakte van deze nutsvoorzieningen en constructies worden mede bepaald door de maximum opgegeven bebouwingscoëfficiënten.

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met het parkgebied en het merkwaardige waardevol gebouw door o.a. een gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch en duurzaam zijn (zoals hout en gebakken dakpannen).

Verlichting

Het plaatsen van verlichting is overal in de zone toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik

van de zone. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden.

Groenvoorzieningen

De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse en streekeigen plantensoorten.

Beheer

Recht van voorkoop

In de zones voor openbare wegenis geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:

- (1) de gemeente;
- (2) het OCMW;
- (3) intercommunales.

Dit recht van voorkoop geldt maximum 15 jaar en vangt aan op de datum van definitieve goedkeuring van het 'RUP Station'.

Parkeer- en fietsvoorzieningen

Binnen de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' dienen voldoende parkeer- en fietsvoorzieningen gerealiseerd te worden ten behoeve van een normale uitbating van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Parkbeheer

Het is niet toegelaten de zone voor gemeenschapsvoorzieningen op te delen in verschillende geprivatiseerde delen. De beplantingen dienen in stand gehouden te worden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Het gebruik van herbiciden wordt zoveel mogelijk teruggedrongen bij het onderhoud.

8.2. Zone voor begraafplaats

Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Toelichting

De begraafplaats kan op termijn geïntegreerd worden in een ruimere parkstructuur in functie van de te herstructureren zone Vanbreuze. De begraafplaats kan ingeschakeld worden als groene 'missing link' tussen het handelscentrum en de stationsomgeving.

Bestemming

Deze zone is bestemd als begraafplaats waarbij alle inrichtingen, handelingen, en beheermaatregelen die eigen zijn aan deze bestemming worden toegelaten.

Inrichting

De inrichting van de zone voor begraafplaats dient een publiek karakter te hebben met aandacht voor de sereniteit van de functie als begraafplaats. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal en landschappelijk gebied in harmonie te zijn met de zone voor begraafplaats door o.a. een gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume.

9. Specifieke zones

9.1. Visuele en functionele verbinding (overdruk)

Toelichting

Onderdoorgang station. Deze wordt een belangrijke spil binnen het attractief maken van de stationsomgeving. Het wordt een knooppunt voor lokaal en bovenlokaal langzaam verkeer. Twee opties worden naar voor geschoven, namelijk (1) de bestaande onderdoorgang optimaliseren of (2) het creëren van een nieuwe brug.

- *Randvoorwaarden verbeteren bestaande onderdoorgang:*
 - *vermijden van donkere tunnel door gebruik te maken van voldoende lichtinval en bijkomende lichtarmaturen;*
 - *voldoende ruim dimensioneren van de tunnel (kokereffect vermijden, verbreden is wenselijk);*
 - *gebruiksvriendelijk hellende vlakken;*
 - *ondertunneling krijgt een strategische plaats en maakt deel uit van het stationsplein aan beide zijden van de spoorlijn;*
 - *aandacht voor andersvaliden;*
- *Randvoorwaarden nieuwe brug:*
 - *gebruiksvriendelijk liftstelsel (aandacht voor andersvaliden);*
 - *brug uitwerken als bijkomende attractiepoint voor Opwijk;*
 - *integreren van brugstructuur met andere functies (cafetaria, fietsenstalling,...);*
 - *de brug krijgt een strategische plaats en maakt*

Bestemming

De bestemming 'visuele en functionele verbinding' is indicatief aangeduid op het grafische plan. Omwille van de relatie tussen het zuidelijke en het noordelijke stationsplein dient er bijzondere aandacht besteed te worden aan de vormelijke samenhang van beide zijdes van het stationsplein.

Inrichting

De inrichting van het zuidelijke stationsplein dient afgestemd te worden op het noordelijke stationsplein door een:

- uniforme vormgeving van beide stationshelften;
- gelijkvormig gebruik van materialen en straatmeubilair;
- aandacht voor een gelijkvormig gebruik van pleinverlichting;
- het voorzien van optimale onderdoorgang of overweg van de spoorweg door het vernieuwen van de bestaande voetgangerstunnel of het voorzien van een nieuwe brugstructuur.

deel uit van het stationsplein aan beide zijden van de spoorlijn.

9.2. Zone voor spoorweg en aanverwante activiteiten

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Toelichting

Zonder schriftelijke toestemming van de beheerder van de spoorwegen is het verboden:

- op minder dan 2,50 m van de vrije rand van de spoorweg gebouwen of werken op te trekken hoger dan tot het peil van de spoorstaven;
- op minder dan 6 m van de vrije rand bomen te planten;
- op minder dan 20 m van de vrije rand brandbare stoffen te stapelen;
- dakbedekkingen van stro of andere brandbare en/of ontvlambare stoffen, graanmijten en stapels ontplofbare stoffen zijn steeds verboden binnen de ruimte van 20m gemeten van de vrije rand.

Onder vrije rand wordt verstaan:

- de bovenrand van de ingraving van het spoor;
- de onderrand van de ophoging van het spoor;
- de rand van de deksteen van het viaduct;
- een lijn getrokken op 1,50 m van de buitenste spoorstaaf.

Bestemming

In deze zone zijn perrons, wachthuisjes, spoorbanen, parkings en gebouwen en de hierbij horende technische uitrustingen, nodig voor de uitbating van de spoorweg en stationshaltes, toegelaten.

Inrichting

De bestaande parkeerzone ter hoogte van de Stationsstraat kan gedeeltelijk omgevormd worden als groene berm.

De aanleg van parkings en de oprichting van zendmasten is in deze zone toegestaan.

Beheer

Het beheer en de inrichting van deze zone behoort tot de verantwoordelijkheid van de uitbater van de spoorweg.

9.3. Verbod op het bouwen en ontsluiten vanaf de openbare weg(en)is (overdruk)

Toelichting

Bestemming

De grafische aanduiding 'verbod op het bouwen en ontsluiten vanaf de openbare weg(en)is' is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is.

Voor de percelen getroffen door deze grafische aanduiding is het bouwen en toegankelijk maken van de woonpercelen voor autoverkeer vanaf de openbare weg(en)is onder geen enkele voorwaarde toegelaten.

Private toegangen voor fietsers en voetgangers zijn wel toegelaten.

9.4. Historisch waardevol gebouw (overdruk)

Toelichting

Bestemming

De 'historisch waardevol gebouwen' zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan. Deze gebouwen dienen te worden behouden als waardevolle elementen binnen de gemeente.

Inrichting

Historisch waardevolle stationsgebouw

Het historisch waardevolle stationsgebouw dient van buitenaf in zijn huidige vormgeving behouden te blijven. De karakteristieke elementen en het silhouet van de aanwezige bebouwing worden bestendig. Het karakteristieke materiaalgebruik wordt gerespecteerd. Aanpassingen aan het exterieur, noodzakelijk voor het functioneren van de vergunde bestemmingen kunnen worden toegelaten, deze ingrepen dienen te gebeuren in hoogwaardige materialen in harmonie en/of contrast met het huidige materiaalgebruik en de historische architectuur.

Historisch waardevolle gebouw ter hoogte van de Marktstraat/Dorpssteeg

Het historisch waardevolle gebouw ter hoogte van de Marktstraat/Dorpssteeg wordt in zijn huidige karakteristieken en huidige typerende silhouet behouden. De karakteristieke elementen en het silhouet van de aanwezige bebouwing worden bestendig. Het karakteristieke materiaalgebruik wordt

gerespecteerd.

Uitbreidingen en aanpassingen noodzakelijk voor het functioneren van de vergunde bestemmingen kunnen worden toegelaten, zolang deze het typerende silhouet niet schaden. Deze ingrepen dienen te gebeuren in hoogwaardige materialen in harmonie en/of contrast met het huidige materiaalgebruik en de kenmerkende architectuur. Het inrichten van losstaande bebouwing binnen de bestemmingszone waarbinnen het historische waardevolle gebouw zich situeert wordt niet toegelaten.

In uitzondering op de onderliggende bestemming 'zone voor wonen in kerngebied', zijn in het historisch waardevolle gebouw ook aan het wonen verwante voorzieningen en bedrijvigheid toegelaten op de verdiepingen en niet alleen op de gelijkvloerse verdieping.

Er zijn geen meergezinswoningen toegelaten.

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het in standhouden, uitbreiden en aanpassen van het exterieur van het historisch waardevolle gebouw dient zowel grafisch als tekstueel toegelicht te worden dat het project de bestaande beeldwaarde, het typerende silhouet en de historische karakteristieken van het waardevolle gebouw versterkt in zijn stedenbouwkundige samenhang.

9.5. Wandel- en fietsverbinding (overdruk)

Toelichting

De indicatieve aanduiding betekent dat het exacte traject niet vastligt.

Bestemming

Het tracé van de 'wandel- en fietsverbinding' is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Het is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is.

Toegelaten zijn voetgangers, fietsers en onderhoudsdiensten. De toegang wordt niet verleend aan gemotoriseerd verkeer niet eigen aan onderhoud en beheer van de site.

Inrichting

In principe zijn enkel waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen toegelaten, tenzij:

RUP Station

- de basisbestemming anders vermeldt;
- het tracé onderdeel uitmaakt van de bovenlokale fietsinfrastructuur Leirekensroute.

Het tracé van deze wandel- en fietsverbinding is minimum 1,75 m breed.

De 'wandel- en fietsverbinding' mag overbouwd worden binnen de afgebakende woonzones. Hierbij dient er voldoende vrije ruimte te worden voorzien in functie van een vlotte en veilige doorgang voor voetgangers en fietsers.