



HERZIENING RUP STATION

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

fase ontwerp

versie voorlopige vaststelling gemeenteraad



Gemeente Opwijk

Ringlaan 20 • 1745 Opwijk

Tel. 052 36 51 11

Colofon

Herziening RUP Station

Opdrachtgever: Gemeente Opwijk

fase	document	datum	revisie	versie
3	voorontwerp – versie terugkoppeling planteam	21/02/2023-ap	ar	3.0
	voorontwerp – versie terugkoppeling planteam	29/03/2023-ap	ar	3.1
	voorontwerp – versie terugkoppeling planteam	13/04/2023-ap	ar	3.2
	voorontwerp – versie terugkoppeling planteam	20/06/2023-ap	ar	3.3
	voorontwerp – versie plenaire vergadering	16/10/2023-ar	ar	3.4
4	ontwerp – versie voorlopige vaststelling gemeenteraad	09/02/2024-ar	ar	4.0
	ontwerp – versie voorlopige vaststelling gemeenteraad	13/02/2024-ar	ar	4.1
	ontwerp – versie voorlopige vaststelling gemeenteraad	16/02/2024-ar	ar	4.2

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Axel Rijpers, projectleider, erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, projectmedewerker, erkend ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Opwijk in zitting van Vanwege de Raad, De algemeen directeur De Voorzitter Gemeentezegel	Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Opwijk bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met Vanwege het College, De Burgemeester De algemeen directeur Gemeentezegel
Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van de gemeente 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. Vanwege de Raad, De algemeen directeur De Voorzitter Gemeentezegel	Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van de gemeente 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. Vanwege het College, De algemeen directeur De Burgemeester Gemeentezegel

Inhoudstafel

Algemene bepalingen.....	4
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen.....	4
Artikel 2. Terminologie	9
Bepalingen per zone.....	12
Artikel 3. Zone voor Gemeentewegen	12
Artikel 4. Indicatieve ontsluitingsweg	16
Artikel 5. Indicatieve trage wegen	17
Artikel 6. Zone voor wonen in kerngebied - A	18
Artikel 7. Zone voor wonen in kerngebied - B	25
Artikel 8. Projectzones.....	30
Artikel 9. Zone voor buurtwinkel	46
Artikel 10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	48
Artikel 11. Zone voor begraafplaats.....	51
Artikel 12. Zone voor spoorweg en aanverwante activiteiten.....	52
Artikel 13. Verbod op bouwen en ontsluiten vanaf de openbare wegenis (overdruk)	53
Artikel 14. Historisch waardevol gebouw (overdruk)	54

Leeswijzer

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

Verordenende bepalingen

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

1.2. Overgangsmaatregelen

Bestaande vergunde of vergund geachte, niet verkrotte, gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het RUP mogen verbouwd worden.

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.

1.3. Verkavelingen

Alle bestaande goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen in het plangebied vervallen binnen de grenzen van het plangebied na definitieve aanvaarding van het RUP.

1.4. Nutsleidingen

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen is toegelaten mits

Toelichtende bepalingen

De verkavelingen zijn terug te vinden op het plan feitelijke-juridische toestand.

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, publieke verlichting, bushaltes, rioleringsvoorzieningen ...).

1.5. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en -beheer

1.5.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

1.5.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren conform de geldende richtlijnen. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

1.5.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke hemelwaterverordening (GSV, 2023) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuur bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

1.6. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden en dienen respect te hebben voor het natuurlijke reliëf. Enkel strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen zijn toegelaten.

Bovendien moeten de noodzakelijke verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende materialen. Hierbij dient steeds rekening gehouden te worden met de vigerende wetgeving.

1.7. 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.

1.8. Sociaal objectief

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.

Bij het realiseren van een woonproject in de projectzones dient een sociaal objectief (sociaal en betaalbaar wonen) gerealiseerd te worden.

Het is natuurlijk ook mogelijk om het sociaal objectief buiten de projectzones te realiseren.

1.9. 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;
- 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.

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.

1.10. Afwijkingsbepalingen ter stimulering van centrumfuncties/ handelsdoeleinden

Er kan gemotiveerd afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften indien het een project betreft dat (lokale) handel en/of centrumfuncties stimuleert en voor zover de algemene bestemming en het architecturale en landschappelijke karakter van de omgeving niet in het gedrang worden gebracht.

Afwijkingen kunnen enkel worden aangevraagd voor concrete projecten die (klein)handel en/of centrumfuncties stimuleren en waarvoor een duidelijke motivering tot afwijking wordt toegevoegd.

Afwijkingen worden enkel toegestaan in functie van projecten die voldoende concreet uitgewerkt zijn en duidelijk motiveren op welke vlakken en om welke reden een afwijking wordt aangevraagd.

Uit de motivering tot afwijking en de bijhorende plannen dient duidelijk en ondubbelzinnig te blijken dat het project specifieke ruimte(n) en inrichtingen voor (klein)handel en/of centrumfuncties voorziet.

1.11. Overstromingsrobuust bouwen

Binnen zones die conform de watertoets gekarteerd worden als overstromingsgevoelig dient de nodige aandacht gevestigd te worden op de principes van overstromingsrobuust bouwen. Bij vergunningsaanvragen voor zones met een zekere overstromingsgevoeligheid dient duidelijk omschreven te worden welke maatregelen getroffen worden.

Binnen het plangebied worden ten tijde van de opmaak van het RUP zones gekarteerd met een middelgrote overstromingskans (pluviaal). Deze overstromingsgevoeligheid kan echter veranderen doorheen de tijd. Er dient op projectniveau rekening gehouden te worden met mogelijke maatregelen die noodzakelijk zijn in functie van de actuele overstromingsgevoeligheid (watertoets).

Afhankelijk van de actuele overstromingsgevoeligheid kan de vergunningverlenende overheid bijkomend advies inwinnen bij de bevoegde instantie inzake het integraal waterbeleid.

Artikel 2. Terminologie

Term	Verklaring
45°-regel	Bij toepassing van de 45°-regel dient de inplantingsafstand groter of gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het gebouw.
bouwdiepte	Afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten.
bouwhoogte	De bouwhoogte is de gevelhoogte (hoogte dakrandprofiel bij plat dak) of de kroonlijsthoogte (bij een andere dakvorm) gemeten vanaf de as van de vloerplas.
bouwlaag	Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen 2 vloerniveaus, of tussen een vloer en het plat dak.
B/T-index of bebouwingsindex	De bebouwingsindex 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.
centrumondersteunende functie	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: • een aanvaardbare invloed op het mobiliteitsaspect (aan te tonen met een mobiliteitsnota); • 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).
G/T-index of groenterreinindex	De groenterreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de totale oppervlakte van een afgebakend gebied.

gemeenschapsvoorzieningen	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...
kroonlijst	Hoogte van een gebouw gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel (bij gebouwen met platte daken) of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot (bij gebouwen met hellende daken).
meergezinswoningen	Woonhuis waarin 2 of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.
nokhoogte	Hoogte van een gebouw gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok bij gebouwen met hellende daken.
overdruk	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.
straatbeeld	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.
vloer/terreinindex (V/T)	De vloer/terreinindex is de verhouding van de som van alle vloeroppervlaktes van een gebouw (uitgezonderd ondergrondse bouwlagen) tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waar op gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.
vloeroppervlakte	De vloeroppervlakte van een gebouw bestaat uit de som van de vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

wachtgevel	Gevel van een gebouw zonder venster- of deuropeningen op de scheidingslijn van een perceel waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel aangebouwd kan worden.
wadi	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 biezen. 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.
waterdoorlatende verhardingen	Een verharding die is uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, in voorkomend geval geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag.
woonlaag	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.
zone	Gebied binnen grafische begrenzingen waarbinnen bepaalde voorschriften gelden met betrekking tot het bouwen of niet bouwen, en tot het inrichten.

BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 3. Zone voor Gemeentewegen

| Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

3.1. Bestemming

Volgende bestemmingen worden toegelaten:

- openbare verkeers- en vervoersinfrastructuur;
- aanhorigheden van de wegeninfrastructuur;
- openbaar groen.

3.2. Inrichting

3.2.1 Algemeen

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg van, het functioneren van of aanpassingen aan de weginfrastructuur, aanhorigheden en publieke ruimte zijn toegestaan.

Voorzieningen eigen aan de openbare wegnis (verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, beplantingen,...) zijn toegestaan.

Bij de inrichting moeten volgende aspecten meegenomen worden:

- de inrichting moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangend totaalbeeld van de verkeersruimte, infrastructuren en het wegkarakter;
- er moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid en sociale veiligheid;
- de keuze van het ontwerp dient steeds afgewogen te worden ten opzichte van de ontharding.

De op het grafisch plan aangeduide zones (zowel indicatief als expliciet) voor openbare wegnis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegnis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

Onder aanhorigheden van de wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten, taluds, wegsignalisatie, wegafbakening, verlichting, afwatering, beplanting, veiligheidsuitrusting...

Voor alle wegnis geldt dat de afstemming op de omgeving primeert. Dit vereist aangepaste maatregelen in functie van verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid, zoals het afdwingen van het gewenste snelheidsregime voor gemotoriseerd verkeer en inperking van mogelijke geluids- en stofhinder.

3.2.2 As Heiveld – Ringlaan

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.

3.2.3 Zone voor pleinfunctie (overdruk)

Algemeen

De zone wordt vormgegeven als publiek plein met de daarbij horende vrije ruimten.

Het plein dient ontworpen te worden als een verblijfsgebied dat deel uitmaakt van het integraal langzaam verkeersnetwerk tussen de woongebieden, publieke ruimte, concentraties van voorzieningen en de open ruimte.

Bebouwde ruimte

De functies die aansluiten op het plein moeten hiermee een duidelijke relatie aangaan.

Blinde gevels die grenzen aan het plein dienen maximaal vermeden te worden.

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.

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

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.

De zone voor pleinfuncties (stationsplein, Vitsgaard en Ringlaan) 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.

Dit neemt niet weg dat het noodzakelijke gemotoriseerd verkeer (vb. de bussen,...) wel degelijk over/langs deze pleinen zullen moeten kunnen rijden.

De onmiddellijke omgeving van het stationsplein wordt uitgewerkt met een duidelijk verblijfskarakter. Het langzaam verkeer krijgt voorrang, fietsenstallingen krijgen een prominente rol en worden geplaatst in de directe nabijheid van het station.

3.2.4 Zone voor fietssnelweg (overdruk)

Algemeen

Binnen deze zone dient de gemeenteweg ingericht te worden als fietssnelweg op bovenlokaal niveau met de daarbij horende technische infrastructuur, straatmeubilair en vrije ruimte.

Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten met uitzondering van elektrische fietsen, voertuigen in functie van interventies en voor het onderhoud van de fietssnelweg of de spoorweg.

Bebouwde ruimte

De rijloper mag aangelegd worden in een niet-waterdoorlatende verharding.

De aanleg van de fietssnelweg door middel van een ongelijkvloerse kruising met de spoorinfrastructuur is toegelaten.

De zone voor fietssnelweg mag overbrugd worden in functie van de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

Onbebouwde ruimte

Alle handelingen voor de landschappelijke en functionele inpassing van de infrastructuur zijn toegelaten. Het betreft o.m. handelingen in functie van:

- de versterking en aanleg van ecologische infrastructuur/verbindingen en kleine landschapselementen;
- de optimalisatie van de waterhuishouding, het beheersen van een mogelijke waterproblematiek en het voorkomen van wateroverlast en erosie;
- reliëfwijzigingen om de infrastructuur in te passen in het omliggend landschap.

3.2.5 Dorpssteeg

De Dorpssteeg (zie aanduiding op grafisch plan) dient hoofdzakelijk vormgegeven te worden in functie van de trage weggebruiker.

De Dorpssteeg wordt hierbij maximaal onthard onder volgende voorwaarden:

- de mate van ontharding/verharding dient steeds afgewogen te worden ten opzichte van de duurzaamheid van de herontwikkeling;
- de ontharding dient gepaard te gaan met een vergroening van de steeg met streekeigen plantmateriaal;

Dit gebeurde reeds door het bestaande viaduct.

- de bereikbaarheid van de garageboxen dient te allen tijde gegarandeerd te blijven voor gemotoriseerd verkeer;
- de aanleg van parkeerplaatsen is niet toegelaten;
- de verkeersveiligheid dient gegarandeerd te blijven.

Qua gemotoriseerd verkeer wordt enkel bestemmingsverkeer toegelaten i.f.v. de bereikbaarheid van de garageboxen (met uitzondering van noodzakelijke interventies).

3.3. Beheer

Algemeen

Alle beheermaatregelen in functie van de functionaliteit van de gemeentewegen zijn toegelaten.

Speciale aandacht dient te gaan naar het maximaliseren van de verkeersveiligheid.

Recht van voorkoop

In de zones voor gemeentewegen geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zie aanduiding grafisch plan).

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 vaststelling van voorliggend RUP.

Om de bereikbaarheid van de garageboxen voor gemotoriseerd verkeer te kunnen garanderen kan onder meer gebruikt gemaakt worden van karresporen. Op deze manier wordt een duurzaam alternatief geboden met een grote potentie tot ontharding.

Artikel 4. Indicatieve ontsluitingsweg

Verordenende bepalingen

4.1. Inrichting

De ontsluitingsweg wordt gerealiseerd ter ontsluiting van het station (tracé A) en de ontsluiting van woningen gelegen langsheen de Fabriekstraat (tracé B). Tracé B kan hierbij niet aangewend worden ter ontsluiting van de projectzone Vanbreuze.

De aangegeven ontsluiting is indicatief, dit wil zeggen dat de exacte ligging van de ontsluitingsweg kan afwijken van de aanduiding op het grafisch plan, voor zover:

- vanaf de Ringlaan (via de nieuwe ontsluitingsweg) tot de Stationstraat een tracé wordt voorzien (tracé A);
- vanaf de Fabriekstraat tot de nieuwe ontsluitingsweg een tracé wordt voorzien (tracé B);
- de aansluitingen met de gemeentewegen gegarandeerd blijven;
- zowel tracé A als B een aaneengesloten ontsluiting betreft.

4.2. Beheer

Alle beheermaatregelen in functie van de functionaliteit van de ontsluitingsweg zijn toegelaten.

Speciale aandacht dient te gaan naar het maximaliseren van de verkeersveiligheid.

Toelichtende bepalingen

Artikel 5. Indicatieve trage wegen

Verordenende bepalingen

5.1. Inrichting

De aangegeven trage wegen zijn indicatief waardoor de exacte ligging mag afwijken van de aanduiding op het grafisch plan voor zover volgende verbindingen tot stand worden gebracht:

- **tracé 1:** verbinding tussen de Ringlaan en het stationsplein doorheen de begraafplaats;
- **tracé 2:** verbinding tussen de Stationsstraat en het stationsplein ten noordwesten van de begraafplaats en doorheen site De Donder (art. 8.3);
- **tracé 3:** verbinding tussen de Fabriekstraat, het stationsplein en de aansluiting op de fietssnelweg in de Stationsstraat (ten westen van het station).

Het tracé van de indicatieve trage wegen houdt rekening met:

- een min. breedte van 1,5 m en een max. breedte van 2,5 m;
- de verkeersveiligheid van de trage wegen;
- het niet hypothekeren van de zone voor begraafplaats (art. 11).

Constructies en kleinschalige infrastructuur kunnen ingericht worden met het oog op het optimaliseren van de functionele en recreatieve functie van de trage wegen.

Het plaatsen van verlichting is toegestaan.

Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten met uitzondering van elektrische fietsen, voertuigen in functie van interventies en voor het onderhoud van de trage wegen.

5.2. Beheer

De tracés van de trage wegen zullen, in zoverre zij nog niet tot de gemeentewegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

Alle beheermaatregelen in functie van de functionaliteit en verkeersveiligheid van de trage wegen zijn toegelaten.

Toelichtende bepalingen

Artikel 6. Zone voor wonen in kerngebied - A

| Gebiedscategorie: wonen

Verordenende bepalingen

6.1. Bestemming

Volgende bestemmingen worden toegelaten:

- wonen;
- centrumondersteunende functies.

6.2. Inrichting

6.2.1 Bebouwde ruimte

Algemeen

Het 'historisch waardevol gebouw' ter hoogte van de Marktstraat/Dorpssteeg dient behouden te worden als waardevol erfgoed binnen het gemeentelijke patrimonium (zie art. 14).

Alle bebouwingen dienen steeds afgetoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening binnen de gemeente.

Alle opgegeven cijfers zijn richtcijfers waarnaar gestreefd dient te worden, maar die steeds onderworpen moeten worden aan een extra kwaliteitscontrole binnen de gemeente.

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 - A'.

De dakvorm en de kroonlijst moeten evenwel harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen.

Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

Toelichtende bepalingen

De 'zone voor wonen in kerngebied - A' dient naar gebouwtypologieën, 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.

Sectorale wetgeving (bv. bouwvrije strook in functie van de spoorweg) dient steeds gerespecteerd te worden.

Het nastreven van een kwalitatief straatbeeld of pleinomgeving

De vormgeving en architectuur van alle gevels dient een harmonieus straatbeeld na te streven. Een gevel of gevelgroep vormt 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 en kroonlijst moeten kwalitatief en esthetisch verantwoord aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen voor zover hiermee niet wordt afgeweken op de voorschriften.

Bouwtypologie

Er worden zowel één- als meergezinswoningen toegelaten.

Centrumondersteunende functies

Centrumondersteunende functies zijn toegelaten mits deze verweefbaar zijn met de woonfunctie. Ze mogen geen abnormale hinder verwekken voor het woonkarakter.

Bij de ontwikkeling van meer dan 3 nieuwe entiteiten binnen eenzelfde project moet minstens 20% van het bruto vloeroppervlakte – met een minimum van 100 m² – voorbehouden blijven voor het invullen van één of meerdere centrumondersteunende functies.

Centrumondersteunende functies mogen ondergebracht worden op gelijkvloerse verdieping en/of op de verdieping(en).

Minimale netto-vloeroppervlakte

Elke wooneenheid dient kwalitatief te worden ingericht en heeft een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 80 m².

Perceelsbreedte

De perceelsbreedte dient minstens 6 m te bedragen, voor restpercelen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

De minimale netto-vloeroppervlakte geldt voor het volledige bouwproject. Het is mogelijk om binnen één bouwproject een differentiatie van netto-vloeroppervlaktes te voorzien.

De leefkwaliteit en leefruimte moet hierbij steeds in verhouding zijn tot de verschillende slaapkamers.

Er moet steeds voldoende daglicht in de leefruimte en slaapkamers zijn (geen dakkoepels).

Gevelbreedte

Woningen dienen een minimale gevelbreedte van 6 m te hebben. Bestaande woningen mogen niet opgesplitst worden indien daaruit woningen zouden voortkomen van minder dan 6 m breedte.

Inplanting

De inplanting van nieuw op te richten hoofdgebouwen dient afgestemd te worden op de inplanting van gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

De hoofdgebouwen kunnen tot op de kavelgrens opgericht 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 bouwvrije strook min. 3 m bedragen.

Bouwlagen/woonlagen

Algemeen:

- bij nieuwbouw en uitbreiding zijn max. 2 volwaardige bouwlagen toegelaten exclusief dak of dakverdieping;
- er zijn max. 3 woonlagen toegestaan (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume);
- boven de kroonlijst is max. 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.

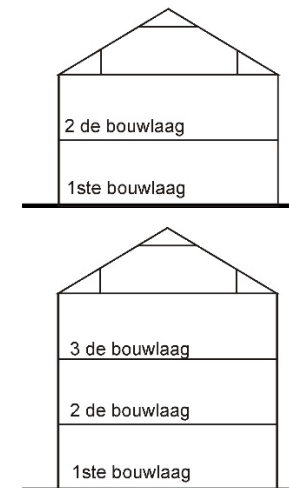
In de Ringlaan:

- bij nieuwbouw en uitbreiding in de Ringlaan zijn 3 volwaardige bouwlagen toegelaten exclusief dak of dakverdieping;
- hier zijn max. 3 woonlagen toegestaan (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume);
- boven de kroonlijst is max. 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 volwaardige bouwlagen.

- in geval van 2 volwaardige bouwlagen: maximale kroonlijsthoogte van 6,40 m;
- in geval van 3 volwaardige bouwlagen: maximale kroonlijsthoogte van 9,60 m.



Ter illustratie verduidelijkt bovenstaande figuur respectievelijk een gebouw met 2 volwaardige bouwlagen en 3 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.

Bouwdiepte

Gelijkvloerse bouwdiepte van max. 17 m:

- hierbij dient steeds een kwalitatief voldoende grote buitenruimte nagestreefd te worden die rekening houdt met het vrijwaren van lichten, zichten en privacy (inkijken van burenen);
- de hoekgebouwen dienen een goede overgang te bewerkstellingen tussen 2 bebouwingsranden;
- i.f.v. centrumondersteunende functies is een grotere bouwdiepte toegelaten indien de bebouwing aansluit bij het hoofdgebouw en de woonkwaliteit op de aanliggende percelen (lichten en zichten) niet gehypothekeerd wordt.

Bouwdiepte op verdiepingen is max. 12 m.

Daken

Algemeen:

- dakvorm is vrij, met maximale dakhelling van 45°;
- de nok van het dak mag niet afgeplat worden;
- dakuitbouwen zijn toegelaten in het dak en op voorwaarde dat ze:
 - min. 0,60 m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;
 - min. 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels;
 - max. 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.

In de Ringlaan:

- de dakuitbouwen mogen tot max. 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.

Geveluitbouwen

Algemeen:

- geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:
- max. 0,60 m ten opzichte van het gevelvlak uitspringen;
- min. 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- max. 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 max. 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.

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen:

- de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan 2 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 2;
- een uitzondering wordt gemaakt indien het een verbouwing betreft inzake het isoleren van gevels.

Buitenruimte

Per woongelegenheden dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte met een richtwaarde van:

- bij eengezinswoningen dient er min. 10 m als tuinzone voorzien te worden tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens;
- bij meergezinswoningen:
 - min. 10 m² voor appartementen met 1 slaapkamer;
 - min. 15 m² voor appartementen met 2 slaapkamers;
 - min. 20 m², voor appartementen met 3 slaapkamers.

Vloerplas

De vloerplas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

Bestaande vergunde activiteiten in KMO en ambachten

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

- zij verweefbaar zijn met de woonfunctie;

De buitenruimte kan voorzien worden in de vorm van een terras, private of collectieve tuinruimte, dakterras, daktuin,...

Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.

- 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;

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.

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

6.2.2 Onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wege en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld. Volgende bepalingen dienen in acht genomen te worden:

- maximaal 60% verharding in functie van toegangen, opritten, parkeerplaatsen en terrassen;
- de overige oppervlakte wordt groen ingericht;
- enkel waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is;
- de gemeente kan indien aangetoond kan worden dat deze verharding een aanvaardbare impact heeft op de waterhuishouding, een afwijking om functionele redenen hierop toestaan;
- een volledig verharde zone is niet toegelaten, ook niet als afwijking.

Achter- en zijtuinen

Verhardingen:

- de minimale G/T wordt gerespecteerd;
- verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen. Deze verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Constructies:

- bijgebouwen zijn toegelaten voor zover:
- de minimale G/T wordt gerespecteerd;

- mits ze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en mits ze qua afmetingen en voorkomen beperkt worden tot het ruimtelijk aanvaardbare.

Tuininrichting:

- gebruik van streekeigen plantensoorten;
- minimale G/T index: 0,4.

Afsluitingen:

- afsluitingen in de achtertuin bestaan uit levende hagen, draadafsluitingen of gesloten muurconstructies;
- de hoogte bedraagt max. 2,00 m.

6.3. 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.

Artikel 7. Zone voor wonen in kerngebied – B

| Gebiedscategorie: wonen

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

7.1. Bestemming

Volgende bestemmingen worden toegelaten:

- wonen;
- centrumondersteunende functies.

7.2. Inrichting

7.2.1 Bebouwde ruimte

Algemeen

Alle bebouwingen dienen steeds afgetoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening binnen de gemeente.

Alle opgegeven cijfers zijn richtcijfers waarnaar gestreefd dient te worden, maar die steeds onderworpen moeten worden aan een extra kwaliteitscontrole binnen de gemeente.

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 bouwmorfologie 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 – B'.

Sectorale wetgeving (bv. bouwvrije strook in functie van de spoorweg) dient steeds gerespecteerd te worden.

De 'zone voor wonen in kerngebied – B' is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.

Het nastreven van een kwalitatief straatbeeld of pleinomgeving

De vormgeving en architectuur van alle gevels dient een harmonieus straatbeeld na te streven. Een gevel of gevelgroep vormt 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 en kroonlijst moeten harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen.

Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

Bouwtypologie

Er worden uitsluitend eengezinswoningen toegestaan.

Centrumondersteunende functies

Mogen ondergebracht worden op gelijkvloerse verdieping en/of op de verdieping(en).

Dienen complementair te zijn met en mogen geen abnormale hinder verwekken voor het woonkarakter.

Perceelsbreedte

De perceelsbreedte dient minstens 6 m te bedragen, voor restpercelen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

Gevelbreedte

Woningen dienen een minimale gevelbreedte van 6 m te hebben. Bestaande woningen mogen niet opgesplitst worden indien daaruit woningen zouden voortkomen van minder dan 6 m breedte.

Inplanting

De inplanting van nieuw op te richten hoofdgebouwen dient afgestemd te worden op de inplanting van gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

De 'zone voor wonen in kerngebied – B' dient naar bouwtypologieën, functies en dichtheid het kerngebied van Opwijk te ondersteunen.

De hoofdgebouwen kunnen 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 bouwvrije strook min. 3 m bedragen.

Bouwlagen/woonlagen

Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn max. 2 volwaardige bouwlagen toegelaten exclusief dak of dakverdieping.

Er zijn max. 2 woonlagen toegestaan (één per bouwlaag). Boven de kroonlijst is geen volwaardige woonlaag toegelaten.

De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan 2 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 2:

- een uitzondering wordt gemaakt indien het een verbouwing betreft inzake het isoleren van gevels.

Bouwhoogte

Max. kroonlijsthoogte van 6,40 m.

Bouwdiepte

Gelijkvloerse bouwdiepte van max. 15 m.

In functie van centrumondersteunende functies is een grotere bouwdiepte toegelaten indien de bebouwing aansluit bij het hoofdgebouw en de woonkwaliteit op de aanliggende percelen (lichten en zichten) niet gehypothekerd wordt.

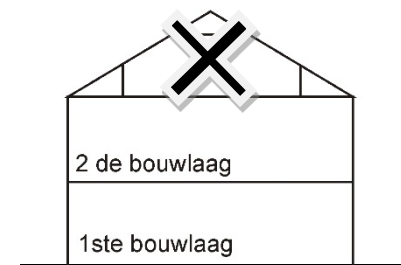
Bouwdiepte op verdiepingen is max. 12 m.

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.



Ter illustratie verduidelijkt bovenstaande figuur een gebouw met 2 volwaardige bouwlagen

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

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

- max. 0,60 m ten opzichte van het gevelvlak uitspringen;
- min. 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- gedimensioneerd zijn volgens het ritme van de gevel;
- max. 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;
- bestaande woonhuizen mogen niet worden omgevormd om andere activiteiten toe te laten dan expliciet vermeld in de bestemmingsvoorschriften.

Buitenruimte

Per woongegelegenheid dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte met een richtwaarde van min 10 m tuinzone gemeten tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens.

Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.

7.2.2 Onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wege en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld. Volgende bepalingen dienen in acht genomen te worden:

- maximaal 60% verharding in functie van toegangen, opritten, parkeerplaatsen en terrassen;
- de overige oppervlakte wordt groen ingericht;
- de gemeente kan indien aangetoond kan worden dat deze verharding een aanvaardbare negatieve impact heeft op de waterhuishouding, een afwijking om functionele redenen hierop toestaan. Een volledig verharde zone is niet toegelaten.

Achter- en zijtuinen

Verhardingen:

- de minimale G/T wordt gerespecteerd;
- verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen. Deze verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Constructies:

- bijgebouwen zijn toegelaten voor zover:
 - de minimale G/T wordt gerespecteerd;
 - mits ze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en mits ze qua afmetingen en voorkomen beperkt worden tot het ruimtelijk aanvaardbare.

Tuininrichting:

- gebruik van streekeigen plantensoorten;
- minimale G/T index: 0,5.

Afsluitingen:

- afsluitingen in de achtertuin bestaan uit levende hagen, houten panelen, draadafsluitingen of gesloten muurconstructies;
- de hoogte bedraagt max. 2,00 m.

7.3. 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.

Artikel 8. Projectzones

| Gebiedscategorie: wonen

Verordenende bepalingen

8.1. Algemeen

8.1.1 Invulling projectzones volgens totaalconcept

Site Vanbreuze en site De Donder dient te passen binnen een totaalconcept voor de volledige zone. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning 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 aan de hand van een overzichtsplan bestaande en geplande toestand. Criteria waaraan voldaan moet worden zijn hieronder weergegeven.

Toegankelijkheid en ontsluiting

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:

Toelichtende bepalingen

Sectorale wetgeving (bv. bouwvrije strook in functie van de spoorweg) dient steeds gerespecteerd te worden.

- maximaal gebruik wordt gemaakt van reeds bestaande wegenis;
- de belasting van woonzones in de projectzones en in de omgeving minimaal is.

De verschillende projectzones worden als volgt ontsloten:

- Site Vanbreuze:
 - de ontsluiting van de deelzones A (zone voor pendelparking) en B (zone rond het stationsplein) dient georganiseerd te worden via de nieuwe ontsluitingsweg (art. 4);
 - de ontsluiting van deelzone C (zone voor wonen op de site Vanbreuze) dient georganiseerd te worden via de nieuwe ontsluitingsweg via de begraafplaats die aansluit op de Ringlaan;
 - in beperkte mate kan ook ontsloten worden via de Fabriekstraat voor zolang binnen de vergunningsaanvraag aangetoond wordt dat hierbij geen aanzienlijke effecten worden teweeggebracht op de verkeersleefbaarheid van Fabriekstraat.
- Site De Donder:
 - ontsluiting via de Stationsstraat

Woontypes – sociale mix

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.

Kwalitatief straatbeeld

De invulling van de projectzones moet op dergelijke wijze gebeuren dat een kwalitatief straatbeeld en/of een kwalitatieve pleinomgeving wordt gerealiseerd:

- De inplanting van nieuw op te richten hoofdgebouwen dient afgestemd te worden op de inplanting van gebouwen in de onmiddellijke omgeving.
- 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

Met de voorziene ondertunneling die beoogd wordt in de Fabrieksstraat, zal een belangrijke trageverkeersas gerealiseerd worden tussen het centrum van Opwijk en de zone ten noorden van de spoorlijn. Het gebruik van de Fabrieksstraat voor het gemotoriseerd verkeer mag geen hypotheek leggen op de verkeersveiligheid van de trage weggebruiker.

afgeweken op de voorschriften. Er dient te allen tijde een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting voorzien te worden.

Afstemming op omgeving

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.

Ruimte- en energie-efficiëntie

Voor de inrichting van de projectzones dienen volgende inrichtingsprincipes met betrekking op 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.

Fasering

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.

Plan volgens totaalconcept/inrichtingsplan

Om aan te tonen dat een vergunningsaanvraag voldoet aan bovenstaande criteria moet 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 moet 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.

Als er wordt ontwikkeld dan mag dit geen hypotheek leggen op andere percelen. De ontwikkelingen op korte en middellange termijn mogen geen hypotheek leggen op de lange termijnvisie.

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

Bij de gehele of gedeeltelijke inrichting van de pendelparking binnen de site Vanbreuze (art. 8.2) dient een volledig aanlegplan en een inrichtingsplan met de definitieve locatie en met een duidelijke aanduiding van de toegangen opgemaakt te worden.

8.1.2 Parkeervoorzieningen

Parkeren in de onbebouwde ruimte

Met uitzondering van de deelzone IA - zone voor pendelparking mag max. 15% van totale onbebouwde zone gebruikt worden als bovengrondse gemeenschappelijke parkeerzone of als gemeenschappelijke cluster van carports met de noodzakelijke gemeenschappelijk toegang(en).

Het parkeren dient op het eigen perceel opgevangen te worden.

Centrumondersteunende functies (voorzieningen op lokaal niveau) mogen alleen matig verkeersgenererende invullingen omvatten.

Het plaatsen van garageboxen is niet toegelaten.

Enkel waterdoorlatende verhardingen materialen worden toegelaten.

Ondergronds parkeren

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

Fietsenstallingen

Volgende normen gelden als minimum:

- aantal fietsstalplaatsen per wooneenheid voor bewoners = 2
- aantal fietsstalplaatsen per wooneenheid voor de bezoekers = 0,5
 - hierop kan afgeweken worden bij eengezinswoningen
 - er wordt steeds afgerond naar het hoger gehele getal
- voor centrum ondersteunende functies:
 - aantal fietsenstalplaatsen per begonnen schijf van 100 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) = 2

Voor de inplanting van de fietsenstallingen dienen volgende bepalingen in acht genomen te worden:

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.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimte bij meergezinswoningen blijft van kracht voor zover de bepaling van het RUP niet strenger optreden.

Deze matig verkeersgenererende invulling dient aangetoond te worden in de vergunningsaanvraag van een project aan de hand van de opgelegde mobiliteitsnota.

Om de vormgeving van fietsstalruimte te concretiseren kan het vademecum fietsvoorzieningen als uitgangspunt genomen worden.

- de fietsenstallingen voor bewoners worden verplicht voorzien binnen de footprint van de woningen op een goed bereikbare plaats;
- fietsenstallingen moeten aangelegd worden of voorzien zijn op de projectsite waarop de aanvraag betrekking heeft;
- aan verschillende ingangen van woningen/bedrijven zijn fietsenstallingen voor bezoekers voorzien (hierop kan afgeweken worden voor eengezinswoningen);
- de fietsenstallingen voor bezoekers dienen altijd op een goed zichtbare en bereikbare plaats te worden voorzien (hierop kan afgeweken worden voor eengezinswoningen);
- de fietsenstalling mag voor verschillende wooneenheden/funcities/bedrijven gemeenschappelijk worden gerealiseerd zolang deze zich in hetzelfde bouwvolume bevinden.

8.1.3 Onbebouwde ruimte

Verhardingen

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen. Deze verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

8.1.4 Reclame en publiciteit

Reclame en publiciteit moeten beperkt blijven tot het min. 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.

8.2. Projectzone I – site Vanbreuze

8.2.1 Algemeen

Handelingen voor de uitbating van het station als openbaar vervoersknooppunt (al dan niet tijdelijke), zijn toegelaten zoals het inrichten van fietsenstallingen, kiss & ride-zones, bussenhavens, wachtzones, parkeervoorzieningen,...

8.2.2 Deelzone IA – zone voor pendelparking

Bestemming

Volgende bestemmingen worden toegelaten:

- een pendelparking in directe relatie met het station van Opwijk als multimodaal knooppunt;

- opslag op eigendom van de spoorweg is toegelaten in functie van een normale uitbating van de spoorweg en aanverwante activiteiten.

Inrichting

De deelzone wordt ingericht als parkeergebied met voldoende groenvoorzieningen.

De G/T voor de gehele deelzone bedraagt min. 0,3 waarvan minstens 0,2 dient te bestaan uit doorlatende oppervlakte die bestaat uit volle grond en beplant is.

Tussen de parkeerplaatsen dient hoogstammig groen te worden aangeplant waarbij volgende bepalingen gelden:

- min. 1 volwaardige hoogstammige boom per 15 parkeerplaatsen dient voorzien te worden;
- min. 10 m afstand tussen 2 hoogstammen moet gerespecteerd worden tenzij niet anders mogelijk door het aantal te voorziene bomen.

Voor de eigenlijke parkeerzones zijn enkel waterdoorlatende verhardingen toegelaten. De toegangswegen en circulatieruimten kunnen uitgevoerd worden in niet-waterdoorlatende verhardingen.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten en mogen bestaan uit palen met draadwerk met een max. hoogte van 2,50 m.

De bestaande kerkhofmuur kan behouden blijven en eveneens dienen als afsluiting.

Opslag

Opslag in open lucht wordt beperkt tot max. 10% van de totale zone voor pendelparking. Materialen mogen gestort of gestapeld worden in de buitenruimte in functie van een normale uitbating van de spoorweg en aanverwante activiteiten.

Beheer

Recht van voorkoop

In de zone voor pendelparking geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zie aanduiding grafisch plan).

Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:

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

In de zone voor pendelparking kunnen max. 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.

Dit recht van voorkoop geldt maximum 15 jaar en vangt aan op de datum van definitieve vaststelling van voorliggend RUP.

8.2.3 Deelzone IB- zone voor wonen rond het stationsplein

Bestemming

Volgende bestemmingen worden toegelaten:

- wonen;
- centrumondersteunende functies.

Inrichting en beheer

Algemeen

Een nieuw gebouw(en)volume kan ontwikkeld worden met verschillende functies die afgestemd zijn op het stationsplein (wonen, werken en diensten).

Bouwtypologie

Eengezinswoningen, meergezinswoningen of een combinatie van beide.

Verdeling van de functies

functies	locatie	maximale en/of minimale inname totale BVO gebouw
wonen (inclusief sociaal wonen)	op gelijkvloerse verdieping en/of op verdieping(en)	max. 75%
centrumondersteunende functies	op gelijkvloerse verdieping en/of op verdieping(en)	min. 25% max. 100%
ondergrondse garages zijn toegelaten		

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 3 wooneenheden dienen de autostaanplaatsen ondergronds ingericht te worden.

Bebouwbare oppervlakte/vloeroppervlakte

B/T = max. 0,45;

V/T = max. 1,35.

Minimale netto-vloeroppervlakte

Elke wooneenheid dient kwalitatief te worden ingericht.

Woonentiteiten in nieuw te realiseren meergezinswoningen hebben een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 80 m².

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. 6) en de 'zone voor begraafplaats' (cf. art. 11) dient te beantwoorden aan de 45°-regel met een absoluut min. van 6,00 m. Om de privacy van de omwonenden te garanderen kan de inplantingsafstand tot de bestemmingsgrenzen verruimd worden.

Bouwlagen/woonlagen

Er zijn max. 3 volle bouwlagen toegestaan exclusief dak of dakverdieping.

Het aantal toegelaten woonlagen bedraagt max. 3 (één per bouwlaag).

Boven de kroonlijst is max. 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

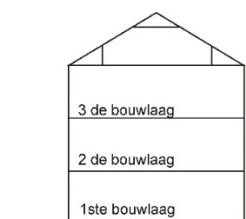
In geval van 2 bouwlagen: max. kroonlijsthoogte van 6,40 m.

In geval van 3 bouwlagen: max. kroonlijsthoogte van 9,60 m.

Dakvorm en dakhelling

De dakvorm is vrij. In geval van hellend dak bedraagt de dakhelling max. 45° en mag de nok niet afgeplat worden;

De minimale netto-vloeroppervlakte geldt voor het volledige bouwproject. Het is mogelijk om binnen één bouwproject een differentiatie van netto-vloeroppervlaktes te voorzien.



Ter illustratie verduidelijkt bovenstaande figuur een gebouw met 3 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.

Dakuitbouwen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden:

- max. 2/3 van de gevelbreedte;
- max. hoogte: nokhoogte van het dak;
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: min. 0,80 m;
- afstand tot de voorgevel: min. 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: max. 1/3^{de} van de gevelbreedte;
 - max. hoogte: 2,00 m boven de kroonlijst.

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten vanaf de eerste verdieping onder volgende voorwaarden:

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

Buitenruimte

Per woongelegenheden dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte met een richtwaarde van:

- bij eengezinswoningen dient er min. 10 m als tuinzone voorzien te worden tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens;
- bij meergezinswoningen:
 - min. 10 m² voor appartementen met 1 slaapkamer;
 - min. 15 m² voor appartementen met 2 slaapkamers;
 - min. 20 m², voor appartementen met 3 slaapkamers.

Bij aanleg van terrassen dient steeds de privacy van de omwonenden gegarandeerd te worden.

Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

De buitenruimte kan voorzien worden in de vorm van een terras, private of collectieve tuinruimte, dakterras, daktuin,...

Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

Onbebouwde ruimte

De G/T-index voor de gehele deelzone (inclusief private tuinen) bedraagt min. 0,35 waarvan minstens 0,25 dient te bestaan uit doorlatende oppervlakte die bestaat uit volle grond en beplant is.

Trage verbinding

Doorheen het projectgebied dient een trage verbinding gerealiseerd te worden (zie art. 5 – tracé 2: verbinding tussen de Stationsstraat en het stationsplein ten noordwesten van de begraafplaats en doorheen site De Donder).

Korte termijnsinrichting

Zolang deelzone 1B binnen de projectzone site Vanbreuze niet wordt ingevuld met een woonproject kan hier een pendelparking worden ingericht. Zodra een project wordt gerealiseerd, zijn bovenstaande voorschriften van toepassing en dient de pendelparking te verdwijnen.

8.2.4 Deelzone IC – zone voor wonen op de site Vanbreuze

Bestemming

Volgende bestemmingen worden toegelaten:

- wonen
- centrumondersteunende functies.

Inrichting en beheerBouwtypologie

Er worden enkel meergezinswoningen toegelaten.

Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.

Verdeling van de functies:

functies	locatie	Maximale/minimale inname totale BVO gebouw
wonen (inclusief sociaal wonen)	op gelijkvloerse verdieping en/of op verdieping(en)	max. 85%
centrumondersteunende functies	op gelijkvloerse verdieping en/of op verdieping(en)	min. 15%
ondergrondse garages zijn toegelaten		

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

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 3 wooneenheden dienen de autostaanplaatsen ondergronds ingericht te worden.

Bebouwbare oppervlakte/vloeroppervlakte

$B/T = \max. 0.3$

$V/T = \max. 0.9$

Minimale netto-vloeroppervlakte

Elke wooneenheid dient kwalitatief te worden ingericht en heeft een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 80 m².

Inplanting en bouwlijn

Vrije keuze rekening houdend met volgende specifieke voorwaarden:

- verplichte afwerking van het bouwblok langs de zone voor gemeentewegen (art. 3);
- de hoofdgebouwen langs de Fabriekstraat dienen verplicht ingeplant te worden op de bestemmingsgrens met de zone voor gemeentewegen (art. 3);

De minimale netto-vloeroppervlakte geldt voor het volledige bouwproject. Het is mogelijk om binnen één bouwproject een differentiatie van netto-vloeroppervlaktes te voorzien.

- de inplantingsafstand van de hoofdgebouwen ten opzichte van de gemeenteweg tussen IA en IC bedraagt min. 2 m;
- voor hoofdgebouwen die ingepland worden langsheen de zone voor wonen in kerngebied A en B (art. 6 en 7) is de 45°-regel van toepassing met een absoluut minimum van 12 m, tenzij op een kwalitatieve manier aangesloten kan worden op bestaande bebouwing;
- de normering omtrent lichten en zichten dient steeds gerespecteerd te worden;
- bestaande wachtgevels of blinde gevels dienen kwalitatief afgewerkt te worden.

Bouwlagen/woonlagen

Algemeen:

- er zijn max. 3 volwaardige bouwlagen toegelaten exclusief dak of dakverdieping;
- er zijn max. 4 woonlagen toegestaan (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume);
- boven de kroonlijst is max. 1 woonlaag toegelaten hierbij geldt:
 - iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst als volwaardige woonlaag;
 - dat in het dak of de dakverdieping geen duplexappartementen mogen voorzien worden.

Langsheen de Fabriekstraat:

- max. 2 volwaardige bouwlagen toegelaten;
- max. 3 woonlagen toegestaan (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume);
- boven de kroonlijst is max. 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

In geval van 2 bouwlagen: max. kroonlijsthoogte van 6,40 m.

In geval van 3 bouwlagen: max. kroonlijsthoogte van 9,60 m.

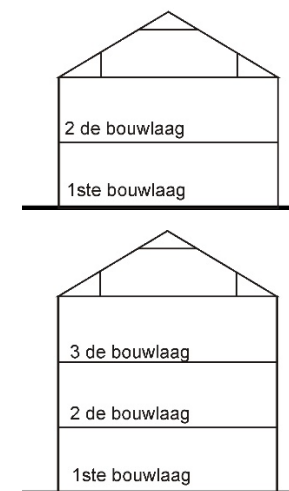
Daken

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

Dakuitbouwen zijn toegelaten in het dak op voorwaarde dat ze:

- min. 0,60 m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;

De openbare wegenis houdt rekening met de ondertunneling.



Ter illustratie verduidelijkt bovenstaande figuur respectievelijk een gebouw met 2 volwaardige bouwlagen en 3 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.

- min. 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- gedimensioneerd zijn volgens het ritme van het dak;
- max. $1/3^e$ van de gevelbreedte in beslag nemen.

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

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

Buitenruimte

Per woongelegenhed dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte met een richtwaarde van:

- min. 10 m² voor appartementen met 1 slaapkamer;
- min. 15 m² voor appartementen met 2 slaapkamers;
- min. 20 m², voor appartementen met 3 slaapkamers.

Bij aanleg van terrassen dient steeds de privacy van de omwonenden gegarandeerd te worden.

Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

Onbebouwde ruimte

De G/T voor de gehele deelzone (inclusief private tuinen) = minimum 0,5, waarvan minstens 0,3 dient te bestaan uit doorlatende oppervlakte die bestaat uit volle grond en beplant is.

De buitenruimte kan voorzien worden in de vorm van een terras, private of collectieve tuinruimte, dakterras, daktuin,...

Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.

8.3. Projectzone II - site De Donder

8.3.1 Bestemming

Volgende bestemmingen worden toegelaten:

- wonen;
- centrumondersteunende functies
- met het wonen verweefbare bedrijvigheid/KMO.

8.3.2 Inrichting en beheer

Bouwtypologie

Er worden zowel één- als meergezinswoningen toegelaten.

Verdeling van de functies

functies	locatie	Maximale en/of minimale inname totale BVO gebouw
wonen (inclusief sociaal wonen)	op gelijkvloerse verdieping en/of op verdieping(en)	max. 75%
centrumondersteunende functies	op gelijkvloerse verdieping en/of op verdieping(en)	min. 25% max. 100%
ondergrondse garages zijn toegelaten		

Centrumondersteunende functies dienen complementair te zijn met en mogen geen abnormale hinder verwekken voor het woonkarakter.

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 3 wooneenheden dienen de autostaanplaatsen ondergronds ingericht te worden.

Bedrijvigheid/KMO

Een mogelijke invulling van bedrijvigheid is toegestaan voor zolang er kan aangetoond worden dat deze verweefbaar is met de omgeving.

Het parkeren dient op het eigen perceel opgevangen te worden.

Bebouwbare oppervlakte/vloeroppervlakte

$B/T = \max. 0,4;$

$V/T = \max. 1.$

Minimale netto-vloeroppervlakte

Elke wooneenheid dient kwalitatief te worden ingericht.

Woonentiteiten in nieuw te realiseren meergezinswoningen hebben een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 80 m².

Inplanting en bouwlijn

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

Bouwlagen/woonlagen

Er zijn max. 2 volwaardige bouwlagen toegelaten exclusief dak of dakverdieping.

Er zijn max. 3 woonlagen toegestaan (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume).

Boven de kroonlijst is max. 1 woonlaag toegelaten.

Hierbij geldt iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst als een volwaardige woonlaag.

Bouwhoogte

Kroonlijsthoogte van max. 6,40 m.

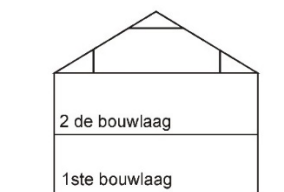
Daken

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

Dakuitbouwen zijn toegelaten in het dak op voorwaarde dat ze:

- min. 0,60 m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;
- min. 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- gedimensioneerd zijn volgens het ritme van het dak;

De minimale netto-vloeroppervlakte geldt voor het volledige bouwproject. Het is mogelijk om binnen één bouwproject een differentiatie van netto-vloeroppervlaktes te voorzien.



Ter illustratie verduidelijkt bovenstaande figuur een gebouw met 2 volwaardige bouwlagen.

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

- max. 1/3de van de gevelbreedte in beslag nemen.

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

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

Buitenruimte

Per woongegelegenheid dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte met een richtwaarde van:

- bij eengezinswoningen dient er min. 10 m als tuinzone voorzien te worden tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens;
- bij meergezinswoningen:
 - min. 10 m² voor appartementen met 1 slaapkamer;
 - min. 15 m² voor appartementen met 2 slaapkamers;
 - min. 20 m², voor appartementen met 3 slaapkamers.

Bij aanleg van terrassen dient steeds de privacy van de omwonenden gegarandeerd te worden.

Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

Onbebouwde ruimte

Wegenis

Er mag geen nieuwe wegenis aangelegd worden.

De buitenruimte kan voorzien worden in de vorm van een terras, private of collectieve tuinruimte, dakterras, daktuin,...

Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.

Trage verbinding

Doorheen het projectgebied dient een trage verbinding gerealiseerd te worden (zie art. 5 – tracé 2: verbinding tussen de Stationsstraat en het stationsplein ten noordwesten van de begraafplaats en doorheen site De Donder).

Groen/terreinindex

De G/T-index voor de gehele projectzone (inclusief private tuinen) bedraagt min. 0,3 waarvan minstens 0,2 dient te bestaan uit doorlatende oppervlakte die bestaat uit volle grond en beplant is.

Artikel 9. Zone voor buurtwinkel

| Gebiedscategorie: wonen

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

9.1. Bestemming

Volgende bestemmingen worden toegelaten:

- buurtwinkel
- woonfunctie:
 - er mag 1 bedrijfswoning gerealiseerd worden met een vloeroppervlakte van max. 150 m²;
 - constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is.

9.2. Inrichting en beheer

9.2.1 Bouwvrije zone (overdruk)

Binnen deze zone is het oprichten van gebouwen niet toegelaten. Alle andere vormen van constructies zijn wel toegelaten.

Met de bouwvrije zone wordt beoogd om de openheid van de Fabriekstraat op deze locatie te bestendigen. De invulling van de bouwvrije zone met andere constructies vb. wegenis, parkeerplaatsen, fietsenstalplaatsen,... vormt hierbij geen probleem.

9.2.2 Bebouwde ruimte

Bebouwbare oppervlakte/vloeroppervlakte

$B/T = \max. 0,6;$

$V/T = \max. 1,2.$

Inplanting en bouwlijn

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

Bouwlagen

Er zijn max. 2 volwaardige bouwlagen toegestaan.

Boven de kroonlijst is in het dakverdiep max. 1 woonlaag toegelaten.

Bouwhoogte

Kroonlijsthoogte van max. 6,40 m.

Daken

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

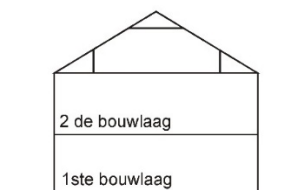
Dakuitbouwen zijn toegelaten in het dak op voorwaarde dat ze:

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

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze:

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



Ter illustratie verduidelijkt bovenstaande figuur een gebouw met 2 volwaardige bouwlagen.

De bedrijfswoning dient bijgevolg geïntegreerd te worden in het bouwvolume van de buurtwinkel en meer specifiek in het dakverdiep.

Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat.

9.2.3 Onbebouwde ruimte

Ontsluiting

De parking wordt ontsloten langs de Fabrieksstraat.

Parking

De parking moet opgevangen worden op het eigen terrein. Volgende aandachtspunten zijn van belang voor maaiveldparkings:

- de parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden met een groenaccent;
- per 5 parkeerplaatsen dient er 1 boom ingeplant te worden;
- bomen worden steeds voorzien binnen een onverharde zone.

Ondergrondse garages zijn eveneens toegelaten.

*Met het groenaccent wordt het volgende bedoeld:
bijvoorbeeld grassdallen, open groene voegen,...*

Artikel 10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

| Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Verordenende bepalingen

10.1. 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.

Toelichtende bepalingen

10.2. Inrichting

10.2.1 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

$B/T = \max. 0,4$.

$V/T = \max. 0,9$.

Inplanting

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

Bouwlagen

Er zijn max. 2 volle bouwlagen toegestaan exclusief dak of dakverdieping.

Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt max. 7,40 m.

Dakhelling en dakvorm

De dakvorm is vrij. In geval van hellend dak bedraagt de dakhelling max. 45°.

10.2.2 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

De G/T-index voor de gehele zone bedraagt min. 0,35.

Constructies en voorzieningen

Constructies en nutsvoorzieningen die behoren tot de normale inrichting van de hoofdbestemming zijn toegelaten (fietsstallingen, luifelconstructies...).

De max. 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.

10.3. 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 max. 15 jaar en vangt aan op de datum van definitieve vaststelling 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.

Artikel 11. Zone voor begraafplaats

| Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Verordenende bepalingen

11.1. Bestemming

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

Toelichtende bepalingen

11.2. Inrichting en beheer

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.

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 centrum en de stationsomgeving.

Artikel 12. Zone voor spoorweg en aanverwante activiteiten

| Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

12.1. 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 stationshalten, toegelaten.

De stationsgebouwen kunnen ingevuld worden met diensten, commerciële voorzieningen en gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen voor zover ze een meerwaarde bieden aan en gericht zijn op de treinreizigers.

Om te voorkomen dat oude stationsgebouwen in onbruik geraken worden bijkomende invullingen toegelaten. Enkele voorbeelden zijn onder meer een fietsenmaker, fietsenverhuur, laadpunt, start wandelpunten, krantenwinkel, postpunt, overdekte wachtruimte, koffiehuis, beveiligde stalplaats voor (elektrische) fietsen, ...

12.2. Inrichting

Algemeen

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.

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.

Indien een nieuwe invulling gegeven wordt aan een stationsgebouw dient steeds gemotiveerd te worden op welke manier deze een meerwaarde biedt aan de treinreizigers.

Ondertunneling (overdruk)

Ter hoogte van deze aanduiding wordt een ondertunneling voor het traag verkeer voorzien.

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.*

12.3. Beheer

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

Artikel 13. Verbod op bouwen en ontsluiten vanaf de openbare wegnis (overdruk)

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

13.1. Bestemming

De grafische aanduiding 'verbod op het bouwen en ontsluiten vanaf de openbare wegnis' 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 wegnis onder geen enkele voorwaarde toegelaten.

Private toegangen voor fietsers en voetgangers zijn wel toegelaten.

De ontsluiting van Metalu kan behouden blijven zolang de bedrijfsactiviteiten niet stopgezet worden.

Artikel 14. Historisch waardevol gebouw (overdruk)

Verordenende bepalingen

14.1. Bestemming

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

14.2. 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 bestendigd.

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 Markstraat/Dorpssteeg

Het historisch waardevol 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 bestendigd. 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 historisch waardevol gebouw zich situeert wordt niet toegelaten.

Er zijn geen meergezinswoningen toegelaten.

Toelichtende bepalingen

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning 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.