



## RUP NANOVE – VOLLEDIGE HERZIENING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

fase ontwerp GR1

versie openbaar onderzoek



Gemeente Opwijk

Ringlaan 20 • 1745 Opwijk

tel. 052 36 51 11

## Colofon

RUP Nanove – volledige herziening

fase	document	datum	revisie	versie
3	voorontwerp – versie terugkoppeling gemeente	21/11/2019 – ad	evl	3.0
	voorontwerp – versie terugkoppeling gemeente	28/01/2020 – ad	evl	3.1
	voorontwerp – versie plenaire adviesronde	02/06/2020 – ad	evl	3.2
4	ontwerp GR1 – versie terugkoppeling gemeente	04/08/2020 – ad	evl	4.0
	ontwerp GR1 – versie openbaar onderzoek	07/09/2020 - ap	evl	4.1

Opdrachtgever:

Gemeente Opwijk

Opdrachthouder:

D+A nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal  
Mercierplein 2, 2800 Mechelen

info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Els Van Lier, projectleider, erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, projectmedewerker, erkend ruimtelijk planner

## Inhoudstafel

Algemene bepalingen.....	3
Artikel 1. Terminologie .....	3
Artikel 2. Voorafgaande bepalingen.....	6
Bepalingen per zone.....	10
Artikel 3. Openbaar domein.....	10
Artikel 4. Gemeenschapsvoorzieningen .....	13
Artikel 5. Woongebieden .....	16
Artikel 6. Openbaar groen.....	31
Artikel 7. Sport en recreatie.....	33
Artikel 8. Voorkooprecht (overdruk) .....	36
Artikel 9. Gemengd openruimtegebied.....	37
Artikel 10. Waterlopen en oeverstroken.....	38

### 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. Terminologie

Term	Verklaring
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 twee 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	Een centrumondersteunende functie is een activiteit die bijdraagt aan de ruimtelijke, sociale en economische versterking van het centrum van Opwijk. De activiteit kan op zich staan of verweven zijn met de woonfunctie.
constructie	Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit. Een constructie is steeds bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

grondgebonden agrarische activiteiten	Een grondgebonden agrarische activiteit behelst landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) die geheel of gedeeltelijk wordt voortgebracht via uitbating van landbouwgronden binnen de zone waar de activiteit plaatsvindt.
G/T-index of groenterreinindex	De groenterreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de totale oppervlakte van de achter- en zijtuin.
kleine landschapselementen	Lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijhorende vegetaties waarvan het uitzicht, de structuur of de aard al dan niet resultaat zijn van menselijk handelen en die deel uitmaken van de natuur. Voorbeelden zijn: bermen, bomen, bronnen, dijken, grachten, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen.
kroonlijst	Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. De kroonlijsthoogte wordt gemeten ten opzichte van de vloerpas.
meergezinswoningen	Gebouw bestaande uit meerdere woongelegenheden.
met het wonen verweefbare activiteiten	Met het wonen verweefbare activiteiten zijn voorzieningen met lokaal cliënteel of activiteiten die een wisselwerking vertonen met het woonweefsel. Deze activiteiten zijn steeds ondergeschikt aan de woonfunctie.
natuurbehoud	Het instandhouden, herstellen en ontwikkelen van de natuur en het natuurlijk milieu door natuurbescherming (het geheel van maatregelen gericht op natuurbehoud en tegen nadelige invloeden die kunnen ontstaan door menselijke activiteiten), natuurontwikkeling (het geheel van maatregelen gericht op het creëren van voorwaarden voor het tot stand komen of het herstel van natuur in een bepaald gebied) en natuurbeheer (het regelend en sturend ingrijpen van de mens in de natuur en in het natuurlijk milieu, bewust niets doen inbegrepen, ten behoeve van het natuurbehoud) en het streven naar een zo groot mogelijke biologische diversiteit in de natuur en naar een gunstige staat van instandhouding van habitats en soorten.

nokhoogte	De nokhoogte wordt gemeten vanaf de vloerpas tot aan het hoogste punt van de nok (dak). De nok is het hoogste deel van een hellend dak van een gebouw.
overdruk	Overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen en hun verfijningen.
streekeigen plantensoorten	Streekeigen soorten zijn soorten die in een regio van nature (frequent) voorkomen of die om cultuurhistorische redenen typisch voor die regio zijn.
vergund gebouw of vergund geacht gebouw	<p>Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden te allen tijde geacht te zijn vergund.</p> <p>Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.</p>
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.
waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen, houtsnippers, verhardingen met brede voegen...

## Artikel 2. Voorafgaande bepalingen

### Verordenende bepalingen

### Toelichtende bepalingen

#### 2.1. 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.

##### 2.1.1 Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Bij elke nieuwe omgevingsvergunning dient te worden voldaan aan de voorwaarden cf. de vigerende wetgeving m.b.t. archeologisch erfgoed.

##### 2.1.2 Bestaande niet-vervallen verkavelingen

De voorschriften van de bestaande verkavelingsvergunningen die zich binnen de grenzen van het RUP bevinden worden opgeheven bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

##### 2.1.3 Overgangsmaatregelen

Bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten en hierbij horende gebouwen die afwijken van de planvoorschriften:

- kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied
- kunnen herbouwd worden op gewijzigde plaats. Uitbreiding van deze activiteiten zijn mogelijk mits de bebouwing de draagkracht van het perceel en de omgeving niet overschrijdt

Bestaande vergunde of vergund geachte woningen die afwijken van de planvoorschriften kunnen behouden blijven en verbouwd worden. Uitbreiding van deze bebouwing is mogelijk indien de uitbreiding past binnen de geldende planvoorschriften. Bij herbouw en nieuwbouw dient de volledige woning gerealiseerd te worden volgens de geldende planvoorschriften.

*De huidige vigerende wetgeving is opgenomen in het Onroerenderfgoeddecreet en bestaat uit de verplichting van een bekrachtigde archeologienota bij bepaalde aanvragen van een omgevingsvergunning.*

## 2.2. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en -beheer

### 2.2.1 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 opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

### 2.2.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. 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.

### 2.2.3 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 infrastructuren tegen overstromingen.

*Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.*

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



## 2.3. Bepalingen m.b.t. inrichting

### 2.3.1 Nutsvoorzieningen

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen zijn steeds toegelaten mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

### 2.3.2 Materialen

De zichtbare delen van de gevels, alsmede het metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen met zorg ontworpen en degelijk afgewerkt worden.

De kleur en de aard van de materialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen.

### 2.3.3 Plantmateriaal

Bij de groenaanleg in het gebied dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen plantmateriaal.

*Met nutsvoorzieningen worden o.a. elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, publieke verlichting, bushaltes, riolerings-voorzieningen e.d. beoogd.*

## 2.4. Afwijkingsbepalingen een- en meergezinswoningen

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.

## 2.5. 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.*

# BEPALINGEN PER ZONE

## Artikel 3. Openbaar domein

| Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

### 3.1. Openbare wegenis

#### 3.1.1 Bestemming

- openbare verkeers- en vervoersinfrastructuur, aanhorigheden van de weginfrastructuur en openbaar groen

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

#### 3.1.2 Inrichting

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 wegenis 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

*Voor alle wegenis 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.*

*Voorbeelden van voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zijn verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, beplantingen...*

#### 3.1.3 Beheer

Alle beheermaatregelen in functie van de functionaliteit van de openbare wegenis zijn toegelaten. Speciale aandacht dient te gaan naar het maximaliseren van de verkeersveiligheid

### 3.2. Multifunctioneel plein

#### 3.2.1 Bestemming

- wegen met beperkte verkeersfunctie en aanhorigheden van de wegeninfrastructuur
- parkeerplaatsen
- openbaar groen
- occasionele evenementen
- inrichtingen voor sport en spel

#### 3.2.2 Inrichting en beheer

Elke zone dient als één geheel benaderd en ingericht te worden waarbij alle in voorliggend artikel opgenomen bepalingen worden meegenomen, hierbij dient minimaal met volgende inrichtingsprincipes rekening gehouden te worden:

- de verblijfsruimte primeert op de verkeersruimte. Hiertoe kunnen de nodige voorzieningen zoals wandelzones, groenelementen, zitbanken, etc. worden aangebracht
- de inrichting dient afgestemd te worden op de aanwezigheid van verschillende gebruikers: (plaatselijk) gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers, zowel qua functioneel gebruik als qua veiligheid
- een gemengde verkeersafwikkeling wordt voorop gesteld
- de zones dienen een groene uitstraling te krijgen door laag- en hoogstammig groen te verwerken in de inrichting, hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen plantensoorten

Er wordt in de mate van het mogelijke gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen, indien dit niet mogelijk is worden de bepalingen van art. 2.2 m.b.t. buffering, infiltratie en afvoer van hemelwater nagekomen.

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

*Het plein mag niet worden beschouwd als uitgeruste weg waarlangs woningen kunnen worden voorzien.*

*Op het multifunctioneel plein wordt een menging van functies evenals een meervoudig gebruik van de aanwezige ruimte voorop gesteld. Zo kan de ruimte overdag bv. gebruikt worden door bezoekers aan handelszaken en gemeenschapscentrum en 's avonds door buurtbewoners. Tevens kunnen er occasioneel evenementen worden ingericht en kan er ruimte worden ingericht voor sport en spel.*

*Binnen de zones voor multifunctioneel plein staat de verblijfsruimte centraal.*

### 3.3. Openbare voetwegen

#### 3.3.1 Bestemming

- openbare wandel- en fietswegen met de daarbij horende vrije ruimte

#### 3.3.2 Inrichting en beheer

- constructies en kleinschalige infrastructuur kunnen ingericht worden met het oog op het optimaliseren van de recreatieve en functionele functie van de voetweg
- het plaatsen van verlichting is toegestaan: bij de inplanting en keuze van verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, gebruik van sensoren...) dient rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden en de natuurlijke en landschappelijke waarden in de omgeving

Gemotoriseerd verkeer is verboden. Hierop kan uitzondering gemaakt worden in functie van onderhoud en beheer van de voetwegen en het openbaar domein gerelateerd aan deze voetwegen, alsook in functie van ontsluiting voor garages en aangelanden.

### 3.4. Indicatieve fiets- en voetgangersverbindingen

De bestemming- en inrichtingsbepalingen van art. 3.3 zijn hier ook van toepassing. Het gaat hier echter om een indicatieve aanduiding. Dit impliceert dat de effectieve locatie van de voetweg kan afwijken van de locatie op het grafisch plan.

## Artikel 4. Gemeenschapsvoorzieningen

| Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

### 4.1. Algemeen

Volgende deelzones worden onderscheiden:

- zone A – woonzorgcentrum
- zone B – jeugdhuis
- zone C – gemeentelijk cultureel centrum

#### 4.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming

De hoofdbestemming voor de diverse deelzones wordt omschreven onder het desbetreffende artikel per zone.

Nevenbestemming

Een woning is slechts toegelaten in zover deze nodig is voor de uitbating van de gemeenschapsvoorzieningen.

#### 4.1.2 Inrichting en beheer

Voor alle drie de zones gelden onderstaande algemene bepalingen. Deze worden verder aangevuld in de desbetreffende artikels per zone.

Algemeen

- werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving
- maximaal toegankelijk maken van de gemeenschapsvoorzieningen met bijzondere aandacht voor:
  - de doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers
  - de nodige fietsenstallingen
- het plaatsen van verlichting is toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zones

Bebouwde ruimte

- gebouwen dienen bij voorkeur gebundeld gerealiseerd te worden

Parkeren

- parkeerplaatsen worden bij voorkeur gebundeld gerealiseerd
- parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in kleinschalige en/of waterdoorlatende natuurlijke materialen
- groene inrichting van de parkeerruimte

Overige onbebouwde ruimte

- inrichting als collectieve groen-, plein- en/of speelruimte

#### 4.2. Zone A - woonzorgcentrum

##### 4.2.1 Bestemming

- woonzorgcentrum en bijhorende functies

##### 4.2.2 Inrichting en beheer

Bebouwde ruimte

- maximaal drie volwaardige bouwlagen

#### 4.3. Zone B - jeugdhuis

##### 4.3.1 Bestemming

- gemeenschapsvoorzieningen zoals een jeugdhuis, museum, culturele activiteiten, activiteiten ter ondersteuning van het culturele en gemeenschapsleven in de gemeente

##### 4.3.2 Inrichting en beheer

Algemeen

Alle handelingen, werken of wijzigingen dienen zo opgevat te worden dat ze niet storend zijn voor de nabije zone voor openbaar park. De vergunningsaanvragen voor aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht onderworpen nieuwbouw dienen expliciet aan te

geven hoe deze werken de functie en het karakter van de zone voor openbaar park respecteren, indien nodig door toevoeging van een beplantingsplan.

Bebouwde ruimte

- maximaal drie volwaardige bouwlagen

#### 4.4. Zone C - gemeenschapscentrum

##### 4.4.1 Bestemming

- gemeenschapscentrum of gelijkaardige activiteiten met een openbaar karakter

##### 4.4.2 Inrichting en beheer

Algemeen

Alle handelingen, werken of wijzigingen dienen zo opgevat te worden dat ze niet storend zijn voor de nabije zone voor openbaar park. De vergunningsaanvragen voor aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht onderworpen nieuwbouw dienen expliciet aan te geven hoe deze werken de functie en het karakter van de zone voor openbaar park respecteren, indien nodig door toevoeging van een beplantingsplan.

Bebouwde ruimte

- maximaal drie volwaardige bouwlagen



## Artikel 5. Woongebieden

| Gebiedscategorie: wonen - woongebied

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

### 5.1. Wonen in de kern

#### 5.1.1 Bestemming

- wonen
- centrumondersteunende functies: handelszaken, verweefbare bedrijven, diensten, kantoren, horeca en vrije beroepen

#### 5.1.2 Inrichting

Bebouwde ruimte

##### Typologieën

- één- of meergezinswoningen in gesloten en halfopen bebouwing

##### Centrumondersteunende functies

- handelszaken, diensten, kantoren, horeca en vrije beroepen zijn toegelaten mits deze verweefbaar zijn met de woonfunctie

##### Minimale netto-vloeroppervlakte

- elke wooneenheid dient kwalitatief te worden ingericht en heeft een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>

##### Perceelsbreedte

- de perceelsbreedte dient minstens 6 m te bedragen, voor restpercelen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken
- 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

*Functies van openbaar nut zijn ook diensten die gezien moeten worden als centrumondersteunende functies. Deze zijn dus ook toegelaten.*

*Bij een vergunningsaanvraag voor handelszaken, verweefbare bedrijven, diensten, kantoren of horeca dient aangetoond te worden dat:*

- *ze verweefbaar zijn met de woonfunctie en dus geen overlast zullen veroorzaken*
- *de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschreden wordt*

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

Bouwlagen/woonlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen:
  - een dakverdieping kan gerealiseerd worden binnen het maximale toegestane dakvolume (onder een hellend dak of in geval van een plat dak als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand)
- maximaal drie woonlagen (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume). Boven de kroonlijst is maximaal één 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

- maximale kroonlijsthoogte 6,6 m
- naast deze maximale bouwhoogtes dient de bouwhoogte afgestemd te worden op de gebouwen in de omgeving. Bij de vergunningsaanvraag zal de vergunningverlenende overheid dit aspect beoordelen

Bouwdiepte

Gelijkvloers: max. 17 m

- 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

Verdiepingen: max. 12 m

Dak

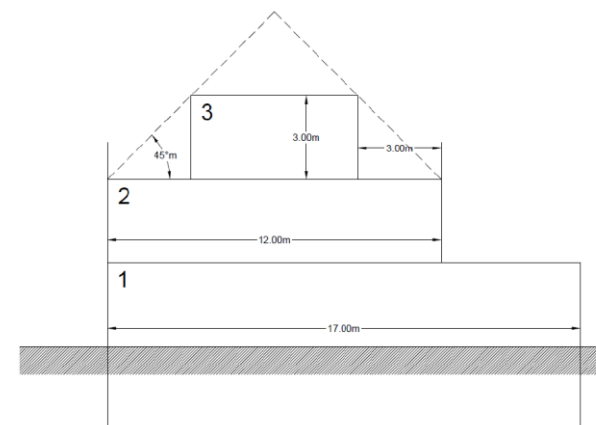
- vrije dakvorm:
  - maximale dakhelling 45°
  - in geval van een hellend dak mag de nok niet afgeplat worden
- dakuitbouwen zijn toegelaten in het dak en op voorwaarde dat ze:
  - minimaal 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels
  - maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen

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

*principeschets:*



*De bouwdiepte dient steeds ruimtelijk te worden afgewogen in functie van de kenmerken van het perceel en van de onmiddellijke omgeving en in functie van het geplande programma.*

*Onder geveluitbouwen worden verstaan balkons, loggia's, standvensters...*

- maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen en zonder de kroonlijst van het dak te mogen overschrijden

#### Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheden dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

#### 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

Onbebouwde ruimte

#### Achter- en zijtuinen

##### Verhardingen

- verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen en indien ze beantwoorden aan de vigerende wetgeving
- verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen

##### Constructies

- bijgebouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan de vigerende wetgeving en:
  - 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: 0,3

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

## 5.1.3 Centrumzone (overdruk)

Bestemming

idem art. 5.1.1 maar er dient extra ingezet te worden op centrumondersteunende functies

Inrichting

idem art. 5.1.2 uitgezonderd onderstaande bepalingen:

- bouwdiepte: indien er centrumondersteunende functies worden gerealiseerd in het gebouw bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdiepingen 15 m op voorwaarde dat de woonkwaliteit op het aanliggende perceel niet wordt gehypothekeerd (lichten en zichten). Alle gevels dienen afgewerkt te worden met kwalitatief materiaal.
- dakuitbouwen: zijn toegelaten over een breedte van maximaal 1/2 van de gevelbreedte op voorwaarde dat dit in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

## 5.1.4 Zone voor feestzaal (overdruk)

Bestemming

Deze zone is bestemd voor horeca.

Inrichting

Verbouwingen zijn enkel toegelaten binnen het bestaande volume.

## 5.1.5 Zone voor horeca-gerelateerde infrastructuur (overdruk)

Bestemming

Deze zone is bestemd voor infrastructuur gerelateerd aan de uitbating van horeca. Het gaat om een overdruk die bijkomende mogelijkheden biedt t.o.v. de onderliggende bestemming. Indien de overdruk niet wordt toegepast, blijven de bepalingen van de onderliggende bestemming van toepassing.

Inrichting

In de zone voor horeca-gerelateerde infrastructuur worden volgende bijkomende mogelijkheden geboden:

- een beperkte uitbreiding van de bebouwing onder volgende voorwaarden:
  - de uitbreiding is noodzakelijk om te beantwoorden aan veiligheidsnormen en -voorschriften
  - de uitbreiding is noodzakelijk in functie van de toegankelijkheid van het gebouw

*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.*

*Indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om dieper te bouwen op de verdiepingen, mag het gelijkvloers niet worden gebruikt voor de woonfunctie en moet de centrumondersteunende functie er behouden blijven.*

- de uitbreiding sluit aan op de bestaande bebouwing
- de realisatie van terrassen in open lucht in functie van de horeca-uitbating
- de realisatie van een nieuwe toegang tot de horeca-uitbating

#### 5.1.6 Zone Nosta (overdruk)

##### Inrichting

- de maximale bouwdiepte bedraagt 12 m, zowel op de gelijkvloerse verdieping als op de overige verdiepen
- bebouwing wordt gerealiseerd rondom een centrale onbebouwde binnenruimte

#### 5.1.7 Beschermd erfgoed (overdruk)

##### Bestemming

- deze bestemming is een bestemming in overdruk die het beschermd monument 'pastorie met pastoretuin' en het beschermd monument 'oude pastorie' omvat
- bij vergunningsaanvragen voor deze site dient er maximaal rekening gehouden te worden met het aanwezige erfgoedkundig karakter

##### Inrichting

- maximaal behoud van de aanwezige erfgoedelementen
- bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat de voorgestelde ingrepen geen afbreuk doen aan de architecturale en cultuurhistorische waarden van het beschermd erfgoed

#### 5.1.8 Bestaande woning

De bestaande woning kan behouden en verbouwd worden. Herbouw en uitbreiding zijn niet toegelaten

#### 5.1.9 Specifieke bouwzone (overdruk)

Deze zone is bestemd voor eengezinswoningen.

Bovenop de algemene inrichtingsmogelijkheden gelden hier echter een aantal bijkomende beperkingen. Voor aspecten die hieronder niet zijn opgenomen, gelden de bepalingen uit

*Conform de vigerende wetgeving is voorafgaandelijk advies van Agentschap Onroerend Erfgoed vereist bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het beschermd erfgoed.*

*De bestaande woning wordt op het grafisch plan aangeduid met onderstaand symbool:*



art. 5.1.2. Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen art. 5.1.2 en art. 5.1.9, hebben de bepalingen van art. 5.1.9 voorrang.

Bebouwde ruimte

#### Perceelsbreedte

De perceelsbreedte dient minstens 10 m te bedragen.

#### Bouwlagen/woonlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen
- maximaal twee woonlagen

#### Dakvorm

Dakvorm is verplicht een plat dak.

#### Bouwdiepte

- gelijkvloers en verdieping: max. de diepte van de zone in overdruk, hier kan geen gebruik gemaakt worden van de bepalingen onder art. 5.1.2

#### Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheden dient er voorzien te worden in een grondgebonden buitenruimte

## 5.2. Oude pastorie

Bestemming

- openbaar nut, wonen, recreatie, diensten, horeca en vrije beroepen

Inrichting

Functies

- openbaar nut, recreatie, diensten, horeca en vrije beroepen
- wonen: max. 2 woongelegenheden (geen meergezinswoningen)
- deze functies kunnen gecombineerd worden met elkaar

Inpassing in de omgeving

- de nieuwe functies mogen geen hinder veroorzaken voor de omgeving in het bijzonder op het vlak van milieu, mobiliteit en de impact op het parkgebied

*Bij de toekomstige invulling van deze zone dient rekening gehouden te worden met perceel 571E (eigendom van de gemeente). Het hier afgebroken gebouw (schuur) moet opnieuw opgebouwd worden.*

## Behoud karakteristieke elementen

- de oude pastorie wordt in de huidige vormgeving geconserveerd en beschermd met bijzondere aandacht voor de karakteristieke elementen
- werken en handelingen die leiden tot een nieuwe ruimtelijke organisatie dienen in harmonie te zijn met zowel de bestaande gebouwen als de onbebouwde omgeving
- bij verbouwen en herbouw moeten de huidige volumes naar architecturale aard en volume bewaard blijven
- een aanvraag tot omgevingsvergunning voor uitbreiding, al dan niet aansluitend bij bestaande gebouwen, verbouwing en herbouw kan uitsluitend worden toegestaan indien wordt aangetoond dat de voorgestelde ingrepen geen afbreuk doen aan de architecturale en cultuurhistorische waarden van de oude pastorie en de karakteristieke elementen van de onmiddellijke omgeving. Dit kan via een globale nota die wordt beoordeeld bij de aanvraag van de bouwvergunning door de gemeentelijke omgevingsambtenaar en tevens voor advies voorgelegd aan het agentschap onroerend erfgoed.

## 5.3. Residentieel wonen

## 5.3.1 Bestemming

- wonen
- met het wonen verweefbare activiteiten

## 5.3.2 Inrichting

Bebouwde ruimte

Typologieën

- eengezinswoningen in open, halfopen of gesloten bebouwing
- bestaande meergezinswoningen mogen behouden blijven en verbouwd worden, nieuwe meergezinswoningen zijn niet toegestaan

Met het wonen verweefbare activiteiten

- met het wonen verweefbare activiteiten zijn toegelaten indien:
  - ze geen negatieve invloed hebben op het mobiliteitsaspect
  - ze een harmonieuze inpassing hebben in het straatbeeld en de omgeving
  - de privacy van de omwonenden (lichten en zichten) gegarandeerd wordt
  - ze de draagkracht van het perceel niet overschrijden

*Met het wonen verweefbare activiteiten zijn voorzieningen 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...*

*Bij een vergunningsaanvraag voor met het wonen verweefbare activiteiten dient aangetoond te worden dat:*

- *ze verweefbaar zijn met de woonfunctie en dus geen overlast zullen veroorzaken*
- *de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschreden wordt*

Perceelsbreedte

- de perceelsbreedte dient minstens 15 m te bedragen voor open bebouwing, minstens 9 m voor halfopen bebouwing en minstens 6 m voor gesloten bebouwing. Voor restpercelen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken
- 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

Bouwlagen/woonlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen:
  - een dakverdieping kan gerealiseerd worden binnen het maximale toegestane dakvolume (onder een hellend dak of in geval van een plat dak als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand)
- maximaal drie woonlagen (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume). Boven de kroonlijst is maximaal één woonlaag toegelaten. Hierbij geldt iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst als volwaardige woonlaag.

Bouwhoogte

- kroonlijsthoogte: maximum 6,6 m
- naast deze maximale bouwhoogtes dient de bouwhoogte afgestemd te worden op de gebouwen in de omgeving. Bij de vergunningsaanvraag zal de vergunningverlenende overheid dit aspect beoordelen

Bouwdiepte

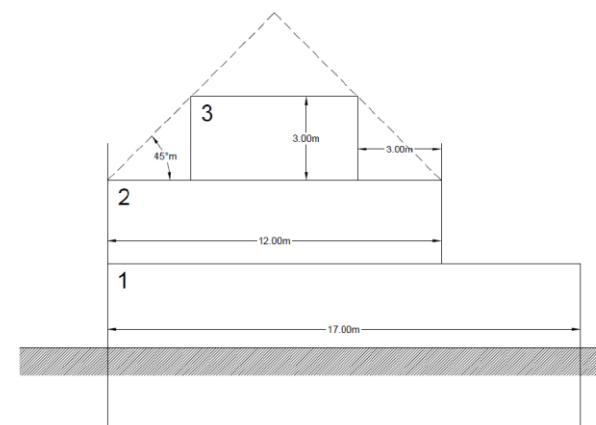
Gelijkvloers: max. 17 m

Verdiepingen: max. 12 m

Dak

- vrije dakvorm:
  - maximale dakhelling 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 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels
  - maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen

*principeschets:*



*De bouwdiepte dient steeds ruimtelijk te worden afgewogen in functie van de kenmerken van het perceel en van de onmiddellijke omgeving en in functie van het geplande programma.*



### 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

### Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheden dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

### 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

Onbebouwde ruimte

### Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de openbare weg en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld.

- 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 geen negatieve impact heeft op de waterhuishouding, een afwijking hierop toestaan. Een volledig verharde zone is niet toegelaten.

*Onder geveluitbouwen worden verstaan balkons, loggia's, standvensters...*

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

Achter- en zijtuinen

## Verhardingen

- verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen en indien ze beantwoorden aan de vigerende wetgeving. Deze verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen

## Constructies

- bijgebouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan de vigerende wetgeving en:
  - 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

## 5.4. Landelijk wonen

## 5.4.1 Bestemming

- wonen
- met het wonen verweefbare activiteiten

## 5.4.2 Inrichting

## Bebouwde ruimte

Typologieën

- eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing
- bestaande meergezinswoningen mogen behouden blijven en verbouwd worden, nieuwe meergezinswoningen zijn niet toegestaan

Met het wonen verweefbare activiteiten

- met het wonen verweefbare activiteiten zijn toegelaten indien:
  - ze geen negatieve invloed hebben op het mobiliteitsaspect
  - ze een harmonieuze inpassing hebben in het straatbeeld en de omgeving
  - de privacy van de omwonenden (lichten en zichten) gegarandeerd wordt

*Met het wonen verweefbare activiteiten zijn voorzieningen 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...*

*Bij een vergunningsaanvraag voor met het wonen verweefbare activiteiten dient aangetoond te worden dat:*

- *ze verweefbaar zijn met de woonfunctie en dus geen overlast zullen veroorzaken*
- *de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschreden wordt*

- ze de draagkracht van het perceel niet overschrijden

#### Perceelsbreedte

- de perceelsbreedte dient minstens 15 m te bedragen voor open bebouwing en minstens 9 m voor halfopen bebouwing. Voor restpercelen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken
- bestaande woningen mogen niet opgesplitst worden indien daaruit woningen zouden voortkomen van minder dan 6 m breedte
- het opdelen van percelen in nieuwe loten wordt niet toegestaan

#### Inplanting

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

#### Bouwlagen/woonlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen:
- een dakverdieping kan gerealiseerd worden binnen het maximale toegestane dakvolume (onder een hellend dak of in geval van een plat dak als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand)
- maximaal drie woonlagen (één per bouwlaag en één binnen het dakvolume). Boven de kroonlijst is maximaal één woonlaag toegelaten. Hierbij geldt iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst als volwaardige woonlaag.

#### Bouwhoogte

- kroonlijsthoogte: maximum 6,6 m
- nokhoogte: maximum 11 m
- naast deze maximale bouwhoogtes dient de bouwhoogte afgestemd te worden op de gebouwen in de omgeving. Bij de vergunningsaanvraag zal de vergunningverlenende overheid dit aspect beoordelen

#### Bouwdiepte

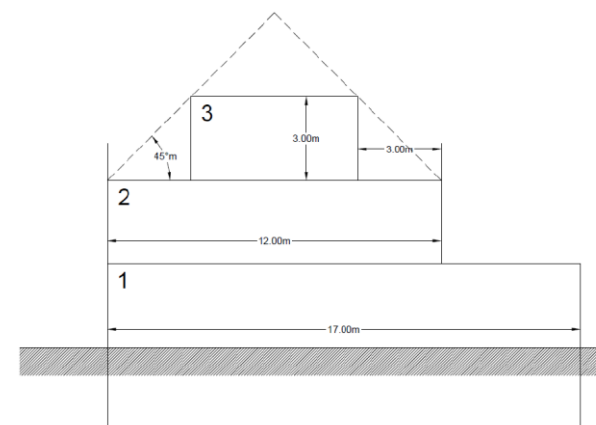
Gelijkvloers: max. 17 m

Verdiepingen: max. 12 m

#### Dak

- vrije dakvorm:
- maximale dakhelling 45°
- in geval van een hellend dak mag de nok niet afgeplat worden

*principeschets:*



*De bouwdiepte dient steeds ruimtelijk te worden afgewogen in functie van de kenmerken van het perceel en van de onmiddellijke omgeving en in functie van het geplande programma.*

- dakuitbouwen zijn toegelaten in het dak en op voorwaarde dat ze:
- minimaal 0,80 m verwijderd zijn van de zijgevels
- 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

#### Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheden dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

#### 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

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.

- maximaal 40% 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 geen negatieve impact heeft op de waterhuishouding, een afwijking hierop toestaan. Een volledig verharde zone is niet toegelaten

*Onder geveluitbouwen worden verstaan balkons, loggia's, standvensters...*

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

Achter- en zijtuinen

## Verhardingen

- verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen en indien ze beantwoorden aan de vigerende wetgeving. Deze verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen

## Constructies

- bijgebouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan vigerende wetgeving en:
- 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

## Tuinrichting

- gebruik van streekeigen plantensoorten
- minimale G/T index: 0,8

## 5.5. Openruimtevenster (overdruk)

## Bestemming

- idem art. 5.4.1

Bij de invulling van dit gebied dient een openruimtevenster te worden voorzien.

## Inrichting en beheer

De zone dient cf. een totaalconcept te worden ontwikkeld. Dit impliceert dat alle eigenaars moeten mee stappen in eenzelfde visie. De effectieve realisatie kan wel gefaseerd uitgevoerd worden.

Bij elke vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden dat alle eigenaars van het openruimtevenster in kwestie akkoord gaan met het totaalconcept en deze (gedeeltelijke) invulling ervan.

Typologieën

- er dient gekozen te worden voor een typologie die inzet op het maximaal bundelen van gebouwen, verharding en ontsluiting

*Bij de ontwikkeling van het woongebied dat grenst aan het openruimtegebied is de visuele relatie een belangrijk aandachtspunt. Binnen deze zone in overdruk dient een openruimtevenster te worden gerealiseerd om deze relatie te behouden en te versterken.*

*De verschillende eigenaars dienen zich te verenigen. Hiertoe kan bv. gebruik gemaakt worden van een grondcoalitie. Alle eigenaars profiteren van de lusten en dragen bij tot de lasten overeenkomstig het aandeel van hun eigendom in het totale gebied.*

Inplanting

Binnen het projectgebied dient bij de inrichting aandacht te worden besteed aan volgende minimale kwalitatieve randvoorwaarden:

- de ontwikkeling van het projectgebied dient rekening te houden met de integratie in de onmiddellijke omgeving en met het vrijwaren van een openruimtevenster
- de ruimte die niet wordt voorzien voor het inrichten van private tuinen en toegangen moet worden ingericht als een publieke groenruimte die aansluit bij het omliggende openruimtegebied

Onbebouwde ruimte

Voor de inrichting van de onbebouwde ruimte gelden volgende bepalingen.

## Tuininrichting

- de onbebouwde ruimte kan worden ingericht als private tuin en/of als collectieve groenzone
- gebruik van streekeigen plantensoorten

## Verhardingen

- verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen en indien ze beantwoorden aan de vigerende wetgeving. Deze verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen

## Constructies

- bijgebouwen zijn niet toegelaten uitgezonderd indien deze aansluiten bij de woonvolumes

Openruimtevenster

- het openruimtevenster heeft een minimale oppervlakte gelijk aan 1/3 van de zone in overdruk
- bij de oriëntatie van het openruimtevenster moet het doorzicht naar de achterliggende open ruimte gegarandeerd worden
- het oprichten van constructies of beplanting die het zicht belemmeren binnen het openruimtevenster is niet toegestaan
- indicatieve fiets- en voetgangersverbindingen aangeduid op het grafisch plan dienen als landschappelijk geheel binnen openruimtevenster te worden gerealiseerd
- er dient gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen

*Bij het realiseren van een openruimtevenster worden grotere mogelijkheden geboden qua woningtypologie in vergelijking met de zones zonder openruimtevenster.*

*Geschikte typologieën kunnen bestaan uit gekoppelde grondgebonden woningen, stapelwoningen...*

*Bij het voorzien van een openruimtevenster kan worden afgeweken van het voortuin-zijtuin-achtertuin principe.*

*De wijze waarop het openruimtevenster wordt gerealiseerd dient duidelijk aangetoond te worden in de vergunningsaanvraag.*

*Het openruimtevenster garandeert een kwalitatieve, open connectie met het achterliggende openruimtegebied. Het openruimtevenster dient dan ook zo uitgewerkt te worden dat bestaande visuele relaties met het achterliggende openruimtegebied behouden blijven en/of versterkt worden, of dat nieuwe visuele relaties worden gecreëerd.*

*De oppervlakte van het openruimtevenster wordt berekend ten opzichte van de totale oppervlakte van de desbetreffende zone in overdruk.*

- de randen van het openruimtevenster kunnen beplant worden met streekeigen plantmateriaal

## Artikel 6. Openbaar groen

| Gebiedscategorie: overig groen – parkgebied

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

### 6.1. Openbaar park

#### 6.1.1 Bestemming

- openbaar park

#### 6.1.2 Inrichting en beheer

Bij de inrichting van het park dient rekening gehouden te worden met volgende bepalingen:

- het karakter van de bestaande aanleg dient bewaard te blijven, zoals de fruitbomen, aanplanting, voetwegen etc.
- de aanwezigheid van de beek dient richtinggevend te zijn voor de inrichting van dit gebied
- binnen de volledige zone mogen voetwegen worden ingericht
- beperkte inrichtingen gerelateerd aan het Hof ten Hemelrijk, zoals een brandweg e.d., zijn toegelaten

Het voorzien van rustbanken en ander parkmeubilair zijn toegelaten.

Het plaatsen van kleinschalige verlichting met minimaal storend effect op de omgeving is toegestaan.

*Om de negatieve effecten van verlichting te beperken is het wenselijk om:*

- *verlichting 's nachts te doven (minimaal tussen 23u en 6u)*
- *kiezen voor verlichtingsarmaturen die geen of beperkt strooilicht naar de omgeving geven*
- *eventueel te kiezen voor vleermuisvriendelijke verlichting*

#### 6.1.3 Tuinzone

Hoofdbestemming

- inrichting van tuinen

Nabestemming

- openbaar park (cf. art. 6.1)

*Deze nabestemming dient samen te worden gelezen met artikel 8.*



Inrichting en beheer hoofdbestemming (tuinen)

De huidige inrichting van de tuinzone kan behouden blijven. Nieuwe verhardingen en bijgebouwen zijn hier niet toegelaten.

Inrichting en beheer nabestemming (openbaar park)

Voor de inrichting en het beheer van de nabestemming gelden de voorschriften van artikel 6.1.2.

## 6.2. Groene ruimtes

### 6.2.1 Bestemming

- publieke ruimte met groen karakter

### 6.2.2 Inrichting en beheer

Groene inrichting

- gebruik van hoog- en laagstammig groen eventueel gecombineerd met struiken en heesters ter inkleding van de omgeving
- enkel streekeigen en standplaatsgebonden plantensoorten zijn toegelaten

Constructies en verhardingen

- inrichtingen en constructies in functie van de bestemming als buurtpark en beleefbare kindgerichte speelruimte (speeltoestellen, kleinschalige sport- en speelveldjes, zitbanken, zandbank, etc.) kunnen voorzien worden
- verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van paden en de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers., hierbij dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen
- beperkte inrichtingen gerelateerd aan de aangrenzende zones, zoals een brandweg e.d., zijn toegelaten

*Binnen publieke ruimte met groen karakter kunnen ondermeer volgende invullingen: groene invulling bestaande uit hoog- en laagstammig groen, gras..., speelruimte, ruimte voor water,, fiets- en voetgangerspaden, infrastructuur voor recreatief medegebruik....*

## Artikel 7. Sport en recreatie

| Gebiedscategorie: recreatie

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

### 7.1. Bestemming

Hoofdbestemming

- sport- en dagrecreatie
- gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Nevenbestemming

- beperkte verblijfsrecreatie

*Beperkte verblijfsrecreatie kan complementair aan de sport- en dagrecreatie worden voorzien. Deze verblijfsrecreatie blijft te allen tijde ondergeschikt aan de hoofdfunctie. In geen enkel geval kunnen afzonderlijke faciliteiten voor verblijfsrecreatie worden voorzien.*

### 7.2. Inrichting en beheer

De site moet worden ingericht volgens een totaalconcept waarbij wordt ingezet op de realisatie van een samenhangend geheel passend binnen en afgestemd op de omgeving. Hierbij moet minimaal rekening gehouden worden met volgende aspecten:

- landschappelijke inpassing in de omgeving met vrijwaring van het karakter van het gebied en zijn omgeving (kleine landschapselementen, bosfragmenten... moeten de impact van bebouwing en verharding op de omgeving milderen)
- vrijwaring van meest watergevoelige zones en zones met hoogste natuurwaarden
- vrijwaring van waardevolle zichten op het omliggende openruimtegebied
- gebundelde parkeervoorzieningen en ontsluiting
- functioneel netwerk voor de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers

Dit totaalconcept kan worden uitgewerkt in een ontwikkelingsplan/masterplan dat een volledig inzicht in de invulling van het gebied biedt. Het dient een gezamenlijke visie te bevatten voor de inpassing in de omgeving, de toegankelijkheid van het gebied, ontsluiting, vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik, afwatering, (semi-) publieke ruimte, parkeerruimte, groeninrichting, de kwalitatieve inrichting van de omgeving.

*Het ontwikkelingsplan/masterplan is een toelichtend document dat het mogelijk maakt een duidelijk inzicht te krijgen in het te ontwikkelen project. Het plan geeft aan op welke wijze het voorgenomen project zich verhoudt tot bestaande elementen en/of nog te realiseren ontwikkelingen. De kwaliteit van het project als geheel en als*

### 7.2.1 Bebouwde ruimte

#### Kencijfers

- max. B/T: 0,2
- max. V/T: 0,25

#### Inplanting

Er wordt ingezet op een zuinig ruimtegebruik. Bij de inplanting dient rekening gehouden te worden met:

- de functionaliteit van het gebouw
- de functionaliteit van de buitenruimte (minimaal rekening houdend met de toegankelijkheid zowel vanop de parkeerzone als voor voetgangers en fietsers)
- de impact op de wegenis
- de impact op het openruimtegebied
- de impact op het natuurlijk watersysteem

#### Bouwhoogte

- maximale bouwhoogte 14 m

#### Dak

- dakvorm is vrij
- technische installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden

### 7.2.2 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht i.f.v. een landschappelijk aantrekkelijke site waarin zowel de bebouwde ruimte als de verhardingen, sportvelden... geïntegreerd worden.

Concreet worden volgende inrichtingen in de onbebouwde ruimte toegelaten:

- openlucht sportinfrastructuur, incl. hierbij horende kleinschalige constructies (tribunes, schuilruimte...)
- speelruimte, inclusief speeltuigen en afdaken aansluitend bij de gebouwen
- parkeervoorzieningen en circulatieruimte
- fietsenstallingen
- paden voor fietsers en voetgangers / toegangen / Finse piste
- groenaanleg

*onderdeel van de gehele site dient steeds gewaarborgd te worden.*

Het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen om de overstromings- en erosieproblematiek te bestrijden is toegelaten indien de technieken van natuur-technische milieubouw worden toegepast. Mogelijkheden zijn:

- inrichten van overstromingszones
- inrichten van een bufferbekken
- aanleg kleine landschapselementen

#### Constructies en verhardingen

- constructies en verhardingen in de onbebouwde ruimte zijn toegelaten in functie van de hierboven omschreven toegelaten inrichtingen en voor zover ze qua vormgeving en kleur- en materiaalgebruik aansluiten bij de hoofdbebouwing
- verhardingen worden beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen en paden voor zacht verkeer, en worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen

#### Parkeren

- bij voorkeur bundeling van de parkeerplaatsen op één parkeerruimte
- groene inrichting met aanleg van waterdoorlatende parkeervakken en aanplanting van streekeigen plantensoorten

#### Landschapszorg en -ontwikkeling

- minimale G/T: 0,4
- de inrichting van de site dient landschappelijk te worden ingekaderd met voldoende aandacht voor een kwalitatieve aansluiting met het omliggende openruimtegebied
- inrichtingen in functie van integraal waterbeheer (waterbekkens, overstromingszones, kleine landschapselementen, etc.) zijn toegestaan
- er dient gebruikt te worden gemaakt van streekeigen plantmateriaal

#### Educatief medegebruik

- de aanleg en plaatsing van constructies en verhardingen voor educatief medegebruik, natuureducatie en infrastructuur voor zacht verkeer zoals paden, een Finse piste, kleinschalige sport- en speelelementen, informatieborden, rustbanken, en ander parkmeubilair is toegestaan

#### Reliëfwijzigingen

- reliëfwijzigingen zijn toegestaan indien deze in functie staan van de realisatie van de bestemming, de realisatie van een fiets- en voetgangersverbinding en/of de realisatie van overstromingszones, bufferbekkens of oeverzones

## Artikel 8. Voorkooprecht (overdruk)

| Gebiedscategorie: idem onderliggende bestemming

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

Voor de zone die de aanduiding voorkooprecht heeft op het grafisch plan geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties:

- de gemeente Opwijk

Dit recht geldt maximaal 15 jaar en neemt aanvang bij de publicatie van de goedkeuring van het RUP in het Belgisch staatsblad.

## Artikel 9. Gemengd openruimtegebied

| Gebiedscategorie: overig groen

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

### 9.1. Bestemming

In het agrarisch gebied wordt een gevarieerde invulling met de nodige flexibiliteit voorop gesteld. In dit kader zijn volgende bestemmingen toegelaten:

- grondgebonden agrarische activiteiten
- landschapszorg
- natuurbehoud en -ontwikkeling
- bestaande tuinen

*De verschillende functies kunnen elkaar onderling ondersteunen. Hierbij wordt ingezet op het ontwikkelen en beheren van de diverse functies waarbij elke ingreep gebeurt met zo veel mogelijk respect voor de verschillende functies en op een manier waarbij ze elkaar onderling kunnen ondersteunen en versterken.*

### 9.2. Inrichting en beheer

#### 9.2.1 Grondgebonden agrarische activiteiten

- alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten

#### 9.2.2 Landschapszorg

- alle werken, handelingen en wijzigingen moeten van die aard zijn dat ze het aanwezige landschap niet in het gedrang brengen en waar mogelijk versterken
- de oprichting van kleine landschapselementen is toegelaten

#### 9.2.3 Natuurbehoud en -ontwikkeling

- inrichtings- en beheersmaatregelen met het oog op natuurbehoud en -ontwikkeling zijn toegelaten
- alle werken, handelingen en wijzigingen in deze zone moeten van die aard zijn dat ze de ecologische en natuurlijke waarden niet in het gedrang brengen

#### 9.2.4 Bestaande tuinen

- bestaande tuinen kunnen behouden blijven
- het oprichten van constructies en verhardingen is niet toegelaten

*De oprichting van kleine landschapselementen kan gestimuleerd worden door het afsluiten van beheerovereenkomsten.*

## Artikel 10. Waterlopen en oeverstroken

| Gebiedscategorie: reservaat en natuur

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

### 10.1. Waterloop en oeverstroken

#### 10.1.1 Bestemming

- behoud en ontwikkeling van natuurlijke habitats afgestemd op de omgevingskarakteristieken
- waterberging
- natuurlijke ontwikkeling van de waterloop en zijn oevers

#### 10.1.2 Inrichting en beheer

Constructies

- constructies en verhardingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de noodzakelijk geachte bruggen, oversteken en paden in functie van toegankelijkheid van de omliggende zones
- bestaande gebouwen kunnen behouden blijven en verbouwd worden
- uitbreidingen dienen gerealiseerd te worden buiten de zone voor waterlopen en oeverstroken

Natuurlijke ontwikkeling

- alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten
- het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen om de overstromings- en erosieproblematiek te bestrijden is toegelaten indien de technieken van natuur-technische milieubouw worden toegepast. Mogelijkheden zijn:
  - kleinschalige infrastructuurmaatregelen
  - inrichten van overstromingszones
  - inrichten van een bufferbekken
  - aanleg kleine landschapselementen
  - verbreding oeverzones
- groenelementen moeten bestaan uit streekeigen plantmateriaal

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

## 10.2. Onderhoudsstrook (overdruk)

- aan weerszijde van de waterlopen dient 5 m vrij gehouden te worden zoals voorzien in de vigerende wetgeving rond onbevaarbare waterlopen
- deze zone dient te worden vrijgehouden van elke bebouwing
- één zijde dient vrij te zijn van niet-overrijdbare beplanting in functie van het onderhoud van de beek
- fiets-, voetgangers- en toegangswegen zijn toegelaten indien zij verenigbaar zijn met de onderliggende bestemming