

af



ARTIKEL 2 ZONE VOOR WOONGEBIED

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'

af

2.1 Bestemmingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De percelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor woonegelegenheden en daarbij horende koeren, hovingen, toeritten en bijgebouwen in functie van autostaplplaats, berging, tuinaccommodatie, private sportinfrastructuur, magazijn, loods en dergelijke.

Volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen in eengezinswoningen;
- Kleinschalige, lokale handelsactiviteiten voor zover ze verenigbaar en verweelbaar zijn met de woonomgeving;
- Vrije beroepen, privé en openbare diensten, indien ze gepaard gaan met een woonfunctie en voor zover hun vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt, met een maximum van 150m².

2.2 Inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Inrichtingsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Een inrichtingsplan dient te worden opgemaakt bij een aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning indien de aanvraag:

- Afwijkt van de geldende bepalingen binnen deze zone;
- Handels- of woonondersteunende functies inhoudt.

Het inrichtingsplan maakt deel uit van het aanvraagdossier en toont aan hoe de aanvraag past in de ontwikkeling van de onmiddellijke omgeving.

Toelichting

De site van de oude jongensschool, gelegen binnen onderhavige zone, werd recentelijk bij ministerieel besluit van 15 mei 2009 aangeduid als beschermd monument. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet de mogelijkheid tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften voor beschermde monumenten, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Toelichting

Het inrichtingsplan omvat een grondplan op een schaal tussen 1/100 en 1/250 dat een overzicht van de bestaande toestand en een ontwerp van inrichting van de belendende en aanpalende percelen weergeeft met aanduiding van:

- Ontsluitingswegen en interne circulatie;
- Inplanting van de bestaande en nieuwe bebouwing, rekening houdend met de ontworpen rooi- en bouwlijn;
- Situering en types van stenige massa's en ruimten zoals paden, parkeerplaatsen, enz.;
- Situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heester-groepen, vaste plantenborders, gazon enz. met -voor zover de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning (eveneens) betrekking heeft op het vellen van een boom- aanduiding van bestaande, te behouden of te vellen en van aan te planten hoogstammen en heesters met namen, hoeveelheden en plantverbanden; minimum 50% van het totale heester- en bomenbestand van het perceel dient te bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage).

Het inrichtingsplan beschrijft tevens de elementen met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

2.2.2 Bebouwingswijze

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Vrijstaande, gekoppelde of gesloten woongebouwen (eengezinswoningen) zijn toegelaten met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht, hetzij overeenkomstig de aanduiding van een behoorlijk vergunde verkaveling.

Blinde gevels moeten worden afgewerkt in gevel- of dakbedekkingsmateriaal.

2.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Maximaal 50% van de voortuinstrook mag verhard worden ten behoeve van opritt(en), private parkeerplaatsen, tuinpaden en andere constructies geen gebouw zijnde. Hiervan kan worden afgeweken in functie van kleinschalige handelsfuncties, vrije beroepen, privé en openbare diensten en kantoren.

2.2.4 Bebouwingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

2.2.4.1 Inplanting van gebouwen

Het gebouw wordt zodanig ingeplant dat steeds een bouwrijze voortuinstrook aanwezig is met een diepte van maximum 8m en minstens gelijk aan de diepte van de kleinste aanpalende voortuin.

Tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwrijze afstand van 10m te worden behouden, met uitzondering van hoekpercelen en de zone voor woongebied tussen Rodeveld, Nijverseelstraat en Leirekenroute.

Voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing bedraagt de bouwrijze zijtuinstrook (op het perceel) minimum 3m. Voor percelen van meer dan 18m breed bedraagt de zijdelingse bouwrijze zijtuinstrook minimum 4m.

De minimumbreedte van de percelen, gemeten op de voorgevelbouwlijn bedraagt:

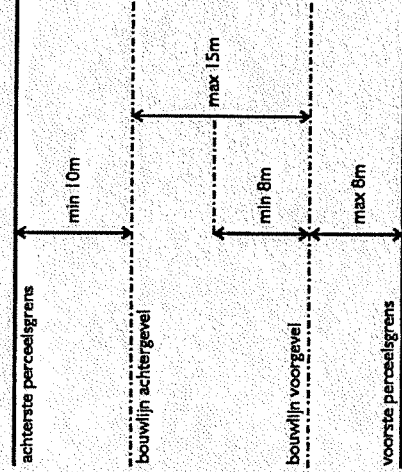
- Voor vrijstaande bebouwing: 15m.
- Voor gekoppelde gebouwen: 9m
- Voor gesloten gebouwen: 6m.

De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing van de in de omgeving liggende percelen niet in het gedrang brengen, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften.

Toelichting

Toelichting

Toelichting



Nieuwe perceelsgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

Het tekort aan tuindiepte dient te worden gecompenseerd door extra ruimte in de zijtuin voor hoekpercelen en de zone voor woongebied tussen Rodeveld, Nijverseelstraat en Leirekenroute.

In deze bestemmingszone mag geen wegennis met verblijfsfunctie aangelegd worden en mogen geen achterliggende percelen worden gecreëerd.

De minimale voorgevelbreedte bedraagt:

- Voor vrijstaande gebouwen: minimum 9m;
- Voor gekoppelde en gesloten gebouwen: minimum 6m, voor zover de plaatselijke toestand bouwmogelijkheid binnen deze afstand toelaat.

De bouwdiepte bedraagt minimum 8m en maximum 15m op het gelijkvloers en maximum 12m op verdieping. Andere bouwdieptes kunnen voor het hoofdvolume onder zadeldak van gekoppelde woningen toegestaan of opgelegd worden in functie van de aanpassing aan bestaande gebouwen.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,4m. Voor gekoppelde woningen bedraagt deze hoogte vanaf een diepte van 12m maximum 3,5m. De nokhoogte bedraagt maximum 10,5m.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van vergunde bouwvolumes met de aanpalende gebouwen worden verwezenlijkt.

2.2.4.2 Dakvormen

Voor vrijstaande bebouwing is de dakvorm vrij te kiezen voor zover de maximale kroonlijsthoogte wordt gerespecteerd. Platte daken zijn toegelaten op uitbouwen en garages.

Voor gekoppelde bebouwing met schuine daken bedraagt de hellinggraad maximaal 45°.

De nok van een hellend dak mag niet afgeplat worden.

Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd over maximum 20% van de dakoppervlakte, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

De voornaamste noklijn is evenwijdig met de voorgevelbouwlijn of loodrecht op de voorgevelbouwlijn mits harmonisch wordt aangesloten op de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.

2.2.4.3 Bouwlagen en woonlagen

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

2.2.7 Afsluitingen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Binnen onderhavige zone zijn alle esthetisch verantwoorde afsluitingen toegelaten. De afsluitingen dienen, indien niet bestaande uit levende hagen, opgetrokken te worden in duurzame, kwalitatieve, esthetisch verantwoorde en eigentijdse materialen.

De afsluitingen dienen het straatbeeld en/of de aanpalende openruimtes op een positieve wijze te ondersteunen en versterken.

Toelichting

2.2.8 Maatregelen voor waterbeheersing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Er dienen maatregelen genomen te worden om alle niet vervuld hemelwater op te vangen en (tijdelijk) op eigen terrein op te houden.

Toelichting

2.3 Beheersvoorschriften

2.3.1 Onderhoud van niet-bebouwde percelen of perceelsdelen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Die percelen die niet bebouwd zijn en in het bijzonder deze percelen of perceelsdelen die gelegen zijn tussen de bebouwing en het openbaar domein, dienen door de eigenaar onderhouden en ingericht zodat het straatbeeld niet bezoedeld wordt.

Toelichting

2.4 Recht van voorkoop



Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Op het perceel toebehorend aan de woning aan de Steenweg op Aalst nr. 82 is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing. Het recht van voorkoop wordt gegeven aan de gemeente Opwijk voor de duur van 15 jaar te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

Toelichting

Het recht van voorkoop wordt toegekend om een kwaliteitsvolle inrichting van de weg te kunnen verwezenlijken. De woning aan de Steenweg op Aalst nr. 82 belemmert in het aangepaste profiel van de weg de goede doorgang van het voetgangers- en fietsverkeer.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gebouwen met gemengde woonfunctie binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal 2. Boven de kroonlijst mag geen volwaardige woonlaag gerealiseerd worden.
Bij een aanvraag tot verhoging van het aantal woonlagen van een bestaand gebouw tot het maximaal toegelaten aantal, dient een afweging te gebeuren t.a.v. de schaal, de typologie en de architecturale waarde van het gebouw.

2.2.4.4 Materialen

De materiaalkeuze is vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken vergunde gebouwen verplicht is.

Bij het aanbouwen worden de niet afgewerkte delen van wachtgevels of blinde gevels afgewerkt door de aanbouwende in gevel- en/of dakbedekkingsmateriaal.

2.2.5 Bijgebouwen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Bijgebouwen kunnen worden opgetrokken mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en mits deze qua afmetingen en voorkomen beperkt worden tot het ruimtelijk aanvaardbare. Dit veronderstelt een afweging ten aanzien van de onmiddellijke omgeving teneinde te kunnen beoordelen wat ruimtelijk aanvaardbaar is op een bepaalde locatie. De gevels dienen op minimum 2m afstand van alle eigendomsgrenzen en op minimum 5m achter de achterste gevelbouwlijn opgericht te worden. Plaatsing op minder dan 2m is mogelijk mits gemeen akkoord van beide eigenaars of gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

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

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

2.2.6 Contextuele inpassing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De nieuw op te richten gebouwen dienen in geval van halfofen of aaneengesloten bebouwing harmonieus aan te sluiten op de bestaande aanpalende gebouwen binnen onderhavige zone of aanpalende zone. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleidingen), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling en materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Toelichting

De afweging met betrekking tot wat ruimtelijk aanvaardbaar is naar vorm en afmetingen op een bepaalde locatie wordt gedaan om te vermijden dat er overal zonder meer 40m² wordt doorgetrokken als zijde de norm voor bijgebouwen.

Toelichting

Nieuw op te richten gebouwen hebben voorrang op aanpalende oudere gebouwen die het vooropgestelde gabarit van de voorschriften niet volgen.