



Voorontwerp Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
‘Westrode Morgen’
in Meise

Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften

Dit document is bijlage II van het GRUP 'Westrode Morgen'.

Deze bijlage bevat de '**Stedenbouwkundige voorschriften**'.

Overzicht andere bijlagen:

- bijlage I: Grafisch plan
- **bijlage II: Stedenbouwkundige voorschriften**
- bijlage IIIa: Toelichtingsnota – tekst
- bijlage IIIb: Toelichtingsnota – kaarten
- bijlage IV: Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie
- bijlage V: Ontwerp plan-MER
- bijlage VI: Ontwerpend onderzoek

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Westrode Morgen' is, in overeenstemming met artikel 2.2.3 VCRO, tot stand gekomen binnen een planteam, met de medewerking van de ruimtelijk planners Miryam Moors en Veerle Van Hassel.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 1. Gemengd bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is bestemd voor duurzame bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten ;

Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van kleinschalige en middelgrote bedrijfsactiviteiten. Grootschalige bedrijfsactiviteiten met een grote ruimtelijke impact zijn niet toegelaten.

In dit gebied zijn de opwekking van hernieuwbare energie, energierecuperatie, het transport, het opslaan en/of de overdracht van energie, warmte en koude toegelaten, voor zover deze handelingen ondersteunend zijn aan bedrijfsactiviteiten.

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd bedrijventerrein zijn toegelaten.

Het benutten van dakoppervlaktes voor parkeren en het plaatsen van serres is toegelaten.

Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 30% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 100m² zijn.

Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten.

Omgevingsvergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen pas verleend worden binnen het gemengd bedrijventerrein wanneer aan alle volgende voorwaarden voldaan is:

- na de realisatie en openstelling van het vernieuwde op- en afrittencomplex aan de A12 ter hoogte van Londerzeel-Zuid;
- na de realisatie van een rechtstreekse toegang voor gemotoriseerd verkeer tot het vernieuwde op- en afrittencomplex aan de A12 ter hoogte van Londerzeel-Zuid conform artikel 2;
- na de aanleg en inrichting van de zone voor buffer conform artikel 3.

1.1. Bepalingen voor de bestaande bedrijven

De bestaande vergunde bedrijven op de percelen met nummer 194F en 193T kunnen behouden blijven.

Vanaf het moment dat de ontsluitingsweg binnen het gebied voor wegeninfrastructuur (artikel 2) is gerealiseerd, kunnen omgevingsvergunningen voor het verbouwen, uitbreiden of herbouwen slechts worden afgeleverd indien in de aanvraag is voorzien in een ontsluiting naar de nieuwe ontsluitingsweg naar het complex Londerzeel-zuid en het verwijderen van de bestaande ontsluiting naar de Patatestraat.

Uitbreidingen van de bestaande bebouwde oppervlakte mogen niet voorzien worden binnen de buffer (artikel 3).

Bij herbouw van de bedrijfsgebouwen moet de buffer, aangelegd en ingericht worden conform de bepalingen van artikel 3.

Bij het stopzetten van de bestaande bedrijfsactiviteiten, gevestigd op de percelen met nummer 194F en 193T, gelden de voorschriften van het gemengd bedrijventerrein (artikel 1.1, artikel 1.3 t.e.m. 1.9) en geldt voor deze percelen een recht van voorkoop zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Voorkooprecht wordt gegeven aan:

- de intercommunale Haviland;
- de gemeente Meise en
- de POM Vlaams-Brabant.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandel;
- agrarische productie;
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;
- buitenopslag zonder gekoppelde bedrijfsgebouwen;
- autonome kantoren;
- grootschalige afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- verwerking en bewerking van mest of slib;

- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen; - inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.
1.2. Bepalingen over de inrichting
Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan: - De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - De inpassing in de omgeving; - Het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid; - De mogelijkheid om bepaalde diensten of voorzieningen onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen of constructies op het bedrijventerrein; - Het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers; - Het voorzien van beveiligde fietsparkings (diefstalbeveiliging, beschutting,...) binnen het gebied voor gemengd bedrijventerrein, op loopafstand van de ingang van de bedrijven.
Bijkomend moet bij de inrichting van het gebied voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes: - Een duurzame ontwikkeling met aandacht voor circulariteit, energie, herbruik van water, ... - Ruimtelijke samenhang van het hele gebied; - Architecturale kwaliteit van de gebouwen waarbij er rekening wordt gehouden met de interactie tussen gebouw en omgeving, met bijzondere aandacht voor de zijden van de aanpalende buffer en groengebieden; - Buitenopslag kan enkel aan de binnenkant van het bedrijventerrein voorzien worden en niet aan de zijde van de aanpalende buffer en groengebieden; - Het benutten van het dakoppervlak; - Aandacht voor natuurinclusief bouwen; - Aandacht voor circulair bouwen; - Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein; - Aandacht voor toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers; - Het gebruik van (collectieve) verwarmingssystemen die geen aanleiding geven tot vermestende of verzurende deposities; - De gebouwhoogte van de bedrijfsgebouwen grenzend aan de buffer bedraagt maximaal 9m. Hiervan kan worden afgeweken indien kan aangetoond worden dat de visuele impact van de bedrijfsgebouwen samen met de inrichting van de buffer (artikel 3) op de woningen langsheen de Patatestraat beperkt is.
1.3. Specifieke bepalingen m.b.t. verbindingen
Binnen het gebied voor gemengd bedrijventerrein moeten minstens twee verbindingen gerealiseerd worden die de bedrijvenzone verbinden met de kern van Westrode enerzijds en met de fietssnelweg anderzijds. De verbindingen worden ingericht als groene en onbebouwde ruimte die kunnen instaan voor opvang, buffering en infiltratie van regenwater en sluiten aan op de bufferzone en/of de groene zones rondom het bedrijventerrein. Daarnaast kunnen in deze verbindingen fiets- en voetgangerspaden worden aangelegd. voor fietsers en voetgangers samenvallen met een aantal groene verbindingen en/ of opvang, buffering en infiltratie voor regenwater waarbij ze aansluiting geven op de bufferzone en/ of de groene zones rondom het bedrijventerrein.
1.4. Specifieke bepalingen m.b.t. geluid
De inrichting van het bedrijventerrein in zijn geheel moet een geluidsbufferend hebben naar de woonkern van Westrode toe. Hiebij moet er gestreefd worden naar een geluidsvermindering van minimaal 3dBA in dagsituatie voor de woningen langsheen de Patatestraat. De hoogte van de gebouwen moet hoger zijn nabij de A12 en de gebouwen dienen zo ingeplant te worden dat ze door het volume en inplanting het geluid komende van de A12 en komende van het bedrijventerrein maximaal bufferen. In de omgevingsvergunningsaanvraag voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein wordt aangetoond dat aan deze bepaling voldaan wordt.
1.5. Bepalingen over mobiliteit
De interne ontsluitingsinfrastructuur binnen het gemengd bedrijventerrein sluit aan op de parallelweg aan de A12, aangeduid als gebied voor wegeninfrastructuur (artikel 2), en moet aan de binnenzijde van het gemengd bedrijventerrein worden aangelegd en kan niet raken aan de buffer (artikel 3). De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer kan gecombineerd worden met de ontsluiting voor andere vervoersmodi. Deze ontsluiting voor andere vervoersmodi dient op een verkeersveilige manier te gebeuren en gebeurt gescheiden van het gemotoriseerd verkeer.
In de omgevingsvergunningsaanvraag voor bedrijfsgebouwen wordt aangetoond op welke manier wordt ingezet op alternatieve vervoersmodi om autogebruik te ontmoedigen.

1.6. Specifieke bepalingen betreffende het waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- 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 en het voorkomen van verdroging;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

In een omgevingsvergunningsaanvraag voor ondergrondse constructies wordt aangegeven wat de te verwachten effecten zijn van deze constructies en de noodzakelijke bemalingen, zowel in aanlegfase als exploitatiefase op het grondwater en de bodemzetting en hoe deze beperkt worden.

1.7. Bepalingen over de inrichtingsstudie

Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor het bedrijventerrein of nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie voor het geheel van het gebied van het gemengd bedrijventerrein, inclusief buffer (artikel 3) en het landschappelijk overgangsgedebied (artikel 9) gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de omgeving, tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Specifiek gaat de inrichtingsstudie in op de ontsluiting voor alle vervoerswijzen, de fasering, het parkeren en de inrichtingsprincipes uit artikel 1.1 t.e.m. 1.6, artikel 3 en artikel 9.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

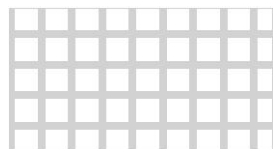
1.8. Bepalingen over beheer

Met het oog op een duurzame samenwerking op het bedrijventerrein wordt een systeem van collectief beheer opgezet. Het beheer staat in voor de goede inrichting van het bedrijventerrein, zowel met het oog op ruimtelijke kwaliteit, milieu-aspecten en duurzaamheid, met onder meer

- de inrichting en het onderhoud van de buffer (artikel 3) en het landschappelijk overgangsgedebied (artikel 9)
- de uitvoering van de bepalingen over waterbeheer cfr. artikel 1.9, of de coördinatie van maatregelen genomen op individueel bedrijfsniveau,
- de bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein, met o.m. ondersteunende en stimulerende maatregelen op vlak van herbruik van water;

Het systeem van collectief beheer kan de vorm aannemen van een parkmanagementstructuur, een beheersorgaan of een combinatie van beiden.

Bij het uitgiftebeleid op het bedrijventerrein zullen in een burgerrechtelijke overeenkomst met de kopers de nodige waarborgen moeten opgenomen worden opdat de kopers en hun rechtsopvolgers zich aansluiten bij dit collectief beheer.



(overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 2. Gebied voor wegeninfrastructuur

2.1. Bepalingen over de bestemming

Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

2.2. Bepalingen over de toegelaten handelingen

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de afbraak, het functioneren of de aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende en parallelle infrastructuur, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, openbaar vervoer evenals de aanleg van dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, gemotoriseerde fietsen, klasse P-verkeer en evenwaardig, met inbegrip van fietssnelwegen toegelaten.

Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, kunnen ontwikkeld worden binnen het gemengd bedrijventerrein, overeenkomstig de bepalingen van artikel 1.

2.3 Specifieke bepalingen betreffende het waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- 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 verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van verdroging;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.



(overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 3. Buffer

3.1. Bepalingen m.b.t. de overdruk

Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.

De buffer moet een zo natuurlijk mogelijke inrichting krijgen, met veel ruimte voor robuuste groen- en waterstructuren.

De buffer wordt beplant met streekeigen kruiden, struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies en het creëren van een aangename verblijfsplek.

De bufferzone zal ingezet worden als zone voor collectieve waterinfiltratie en waterbuffering voor het gemengde bedrijventerrein. De waterelementen moet op een zo natuurlijk en landschappelijk mogelijke manier ingebed worden; ze worden maximum tot net boven de gemiddelde watertafel uitgegraven en moeten voldoende ruimte over laten voor groenstructuren.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van recreatieve paden en brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

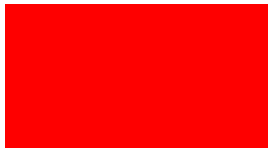
Het realiseren van werfzones is niet toegelaten.

3.2. Specifieke bepalingen betreffende het waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- 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 verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van verdroging;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen' en subcategorie 'woongebied'.

Artikel 4. Woongebied

4.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en voor activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan wonen. Onder activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan wonen, wordt verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Groepswoningbouw is toegelaten.

4.2 Bepalingen over de inrichting

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- de bestaande of gewenste woondichtheid;
- de inpassing in de omgeving.

Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- een duurzame ontwikkeling met aandacht voor circulariteit, energie, herbruik van water, ...
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied;
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen waarbij er rekening wordt gehouden met de interactie tussen gebouw en omgeving, met bijzondere aandacht voor de zijde van de buffer;
- Het benutten van het dakoppervlak;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein;
- Aandacht voor toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers
- Het gebruik van (collectieve) verwarmingssystemen die geen aanleiding geven tot vermestende of verzurende deposities;

4.3 Specifieke bepalingen over waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

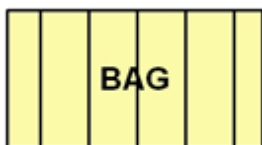
- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen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

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

4.4 Bepalingen over de inrichtingsstudie

Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor het woongebied wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Specifiek gaat de inrichtingsstudie in op de inrichtingsprincipes van artikel 4.1 t.e.m. 4.3.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw' en subcategorie 'bouwwij agrarisch gebied'.

Artikel 5. Bouwwij agrarisch gebied

5.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, behoudens het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

Alle handelingen die nodig zijn om kleine landschapselementen te behouden en te creëren zijn toegelaten.

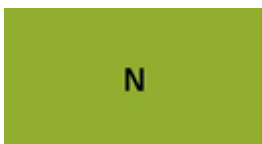
Met uitzondering voor de delen aangeduid als fietssnelweg, is het realiseren van werfzones niet toegelaten.

5.2 Bepalingen over het waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- 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 en het voorkomen van verdroging,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen
- zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

De in artikel 5.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'natuur en reservaat'.

Artikel 6. Natuurgebied

6.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het natuurgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt.

Met uitzondering voor de delen opgenomen binnen de overdruk bufferlandschap waar specifieke bepalingen zijn opgenomen en de delen aangeduid als fietssnelweg, is het realiseren van werfzones niet toegelaten.

In het verlengde van de Brasbeek en van de gracht net boven de oprit van Domein ten Bossche worden ecotunnels voorzien richting de A12.

6.2 Bepalingen m.b.t. het waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- 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 en het voorkomen van verdroging,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

De in artikel 6.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

B

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'.

Artikel 7. Bosgebied

7.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten, voor zover ze de ruimtelijk-functionele samenhang en ruimtelijk-structurerende waarde van de bestaande bossen niet wezenlijk in het gedrang brengen.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het bosgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bosgebied niet overschreden wordt.

Het realiseren van werfzones is niet toegelaten.

7.2 Bepalingen m.b.t. het waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- 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 en het voorkomen van verdroging,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

De in artikel 7.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

P

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen' en subcategorie 'parkgebied'.

Artikel 8. Parkgebied

8.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

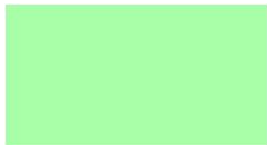
De in artikel 8.1, 8.2 en 8.3 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

Met uitzondering voor de delen opgenomen binnen de overdruk bufferlandschap waar specifieke bepalingen zijn opgenomen, is het realiseren van werfzones niet toegelaten.

8.2 Bepalingen m.b.t. recreatief medegebruik en voorzieningen

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.
8.3 Bepalingen over het waterbeheer
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - 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 en het voorkomen van verdroging, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw. De in artikel 8.1 en 8.2 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.
 <i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen' en subcategorie 'gemengd openruimtegebied'.</i> Artikel 9. Landschappelijk overgangsgebied
9.1 Bepalingen over de bestemming
Tussen de bedrijven en het natuurgebied wordt een landschappelijk overgangsgebied voorzien. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen. In het gebied zijn alle handelingen toegelaten die het mogelijk maken om een goede overgang te realiseren tussen het gemengd bedrijventerrein enerzijds en het natuurgebied anderzijds. De bestaande bomenrij moet behouden blijven. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het gebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. Met uitzondering voor de delen opgenomen binnen de fietssnelweg is het realiseren van werfzones niet toegelaten.
9.2 Bepalingen over het waterbeheer
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - 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 en het voorkomen van verdroging, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw. De in artikel 9.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.
 (overdruk) <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur</i> Artikel 10. Bufferlandschap
10.1 Bepalingen m.b.t. de overdruk

In dit gebied kunnen grondophogingen gebeuren in functie van het realiseren van een bufferlandschap tussen de A12, het bedrijventerrein, het bosgebied en de woonkern van Westrode.

De inrichting van het geheel moet geluidsbufterend zijn naar de woonkern van Westrode. Hierbij moet er gestreefd worden naar een geluidsvermindering van minimaal 3dBA in dagsituatie voor de woningen langs de Patatestraat.

De hoogte van de ophogingen moet daarom hoger zijn nabij de A12 en de bermen dienen zo ingeplant te worden dat ze door het volume en inplanting het geluid komende van de A12 maximaal bufferen.

De aanvraag van de omgevingsvergunning dient aan te tonen op welke manier de bermen gefaseerd zullen ingeplant worden en welke hoogte ze minimaal bedragen.

Na de realisatie van de ophogingen is de in grondkleur aangegeven bestemming van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing en moeten de nodige werken en maatregelen uitgevoerd worden om deze grondbestemming te realiseren.

Als referentiemoment hiervoor geldt de definitieve oplevering van de werken zoals vergund in de corresponderende omgevingsvergunning voor de ophogingen.

De nodige herbeplantingen/herbebossing wordt uitgevoerd in het eerste plantseizoen na het herstel van de bodemstructuur.

10.2 Bepalingen over toegelaten handelingen

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg en het inrichten van de ophogingen evenals voor ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen en telecomunicatie-infrastructuur.

10.3 Bepalingen met betrekking tot de inrichting

Doorheen het bufferlandschap, van noord naar zuid wordt voorzien in een natte ecologische corridor waar ophogingen niet zijn toegelaten.

In aansluiting met de recreatieve paden in het parkgebied kan een uitkijkplatform voorzien worden.

De aanvoer van gronden van buiten het plangebied wordt in deze zone slechts toegelaten onder volgende voorwaarden:

- de gronden worden landschappelijk ingepast;
- afwerking van het hellingsverloop is wisselend en dient afgestemd te zijn op de ecologische en geluidsbufterende functie;
- de gronden moeten het gewenste ecosysteem kunnen realiseren;
- de gronden mogen geen pfas en/ of asbest bevatten.

In de omgevingsvergunningsaanvraag in functie van de aanleg van het bufferlandschap wordt aangetoond op welke manier voldaan wordt aan deze bepalingen.

10.4 Bepalingen m.b.t. de werffase

Voor de aanleg van het bufferlandschap wordt, in zoverre mogelijk, gebruik gemaakt van de ontsluiting van het bedrijventerrein richting de A12.

Werfzones mogen geen aanleiding geven tot bijkomende permanente structuurwijzigingen en profielwijzigingen, uitgezonderd ter hoogte van het gemengd bedrijventerrein en ter hoogte van de ophogingen.

Werfzones mogen niet ingericht worden in zones waar infiltratie- en buffervoorzieningen voorzien worden en de werfwegen dienen maximaal buiten de reeds aanwezige natuurwaarden gesitueerd te worden. Waar het kappen van bomen of het rooien van waardevolle vegetaties vermeden kan worden door een alternatieve werfroute te voorzien, moet dit ook gebeuren.

10.5 Bepalingen m.b.t. fasering

De tijdsperiode voor de aanleg van het bufferlandschap wordt zo kort mogelijk gehouden en gefaseerd aangelegd volgens volgende volgorde:

1. de ophogingen ter hoogte van het parkgebied (artikel 8)
2. de ophogingen nabij de A12, ter hoogte van het natuurgebied (artikel 6)
3. de ophogingen aan de achterzijde van de Papenboskant, ter hoogte van het natuurgebied (artikel 6)

In de omgevingsvergunningsaanvraag in functie van de aanleg van het bufferlandschap wordt aangetoond op welke manier voldaan wordt aan deze fasering. In elke fase moet omschreven worden wat de inrichting is van het gebied dat nog niet wordt opgehoogd.

10.6. Bepalingen m.b.t. inrichtingsstudie

Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor het bufferlandschap wordt een inrichtingsstudie, inclusief een landschapsecologische visie, een grondverzetstudie en een fasering gevoegd. De inrichtingsstudie, de landschapsecologische visie en de grondverzetstudie zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Specifiek gaat de

inrichtingsstudie in op de inrichtingsprincipes van artikel 10.1 t.e.m. 10.5 en het functioneren van de natte ecologische corridor.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Symbolische aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 11. Fietssnelweg

Ter hoogte van de symbolische aanduiding op het grafisch plan wordt een fietssnelweg gerealiseerd.

Handelingen in functie van infrastructuur voor niet-gemotoriseerd verkeer, gemotoriseerde fietsen, speed pedelecs / klasse P-verkeer en evenwaardig, met inbegrip van fietssnelwegen en hun aanhorigheden zijn toegelaten.

Verlichting is toegelaten, maar lichthinder naar de omgeving wordt zo veel als mogelijk beperkt, in het bijzonder naargebieden bestemd voor natuur.

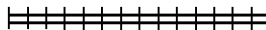
Een aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning bevat minstens de elementen en maatregelen om lichthinder naar omliggende natuur en vleermuispopulaties te beperken.

De ecologische connectiviteit moet gegarandeerd worden. Een aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning bevat minstens de elementen en maatregelen om ecologische connectiviteit te garanderen.

De verharding moet functioneel, duurzaam en onderhoudsvriendelijk zijn.

Er wordt voorzien in veilige aansluitingen met de fietspaden komende van het bedrijventerrein en het dorp.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de fietssnelweg en aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.



Symbolische aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 12. Leidingstraat

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd in functie van het optimaal ruimtegebruik van de leidingstraat. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.