



Voorontwerp Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
‘Westrode Morgen’
in Meise

Bijlage IIIa. Toelichtingsnota - tekst

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

Deze bijlage bevat de '**Toelichtingsnota – tekst**'.

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.

Inhoud

1	Leeswijzer	6
1.1	Specifieke bepalingen	6
1.2	Decretale bepalingen	7
2	Aanleiding van het plan en historiek	9
2.1	Aanleiding van het plan	9
2.2	Historiek	9
3	Plandoelstellingen	12
3.1	Reikwijdte en detailleringsgraad.....	13
3.2	Planologische compensatie.....	14
4	Relatie met relevante beleidsplannen, planningsprocessen en onderzoeken.....	14
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	14
4.2	Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)	15
4.3	AGNAS	16
4.4	Andere relevante beleidsplannen, planningsprocessen en onderzoeken.....	17
4.4.1	Meer Bos in de Noordrand rond Brussel	17
4.4.2	Ontsnipperingsstudie Neromhof Meise.....	18
4.4.3	Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Aardgasleiding VTN2.....	19
4.4.4	Lopende aanvraag omgevingsvergunning Londerzeel-Zuid	19
4.4.5	Studie F28 tussen N211 in Meise en spoorweg in Londerzeel	21
4.4.6	Sneltram A12.....	21
4.4.7	Beleidsplan Ruimte Provincie Vlaams-Brabant.....	22
4.4.8	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Meise (19/10/2006)	23
4.4.9	Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Neromhof (28/03/2013)	24
4.4.10	Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Schoolomgeving Westrode (23/05/2013).....	25
4.4.11	Bouwmeesterscan Meise	26
4.4.12	Ruimtelijk onderzoek “Westrode Morgen”	27
4.4.13	Beslissing Vlaamse Regering (22 maart 2024)	30
5	Specifieke beoordelingen, onderzoeken en toetsen.....	33
5.1	Milieueffectrapportage.....	33
5.1.1	Aanpak milieubeoordeling	34
5.1.2	Werkhypothese geïntegreerd onderzoek	34
5.1.3	Iteratief proces.....	35
5.2	Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets.....	36
5.3	Veiligheidsrapportage	37
5.4	Ontwerpend onderzoek in functie van een inrichtingsvisie en inrichtingsplan	38
5.4.1	Gebiedsanalyse	38
5.4.2	Raamwerk	43
5.4.3	Ontwerpend onderzoek.....	46

6	Plangebied	48
6.1	Bestaande feitelijke toestand	48
6.2	Bestaande ruimtelijk juridische toestand	49
6.3	Verantwoording planvoorstel	50
6.3.1	Algemene inrichtingsvisie en inrichtingsplan	50
6.3.2	Gemengd bedrijventerrein	52
6.3.3	Landschappelijk overgangsgebied en fietssnelweg	56
6.3.4	Woongebied	57
6.3.5	Bouwwij agrarisch gebied	58
6.3.6	Bosgebied	60
6.3.7	Natuurgebied	60
6.3.8	Parkgebied	64
6.3.9	Bufferlandschap	64
6.4	Milieubeoordeling - milieuverklaring	66
6.4.1	Synthese van de milieueffecten	66
6.4.2	Milieuverklaring – milderende maatregelen	69
6.5	Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets	78
6.6	Watertoets	78
6.7	Zorgplicht/archeologie	78
6.7.1	Erfgoed	78
6.7.2	Archeologie	78
6.8	EU LULUCF-verordening	78
6.9	EU Natuurherstelverordening	80
7	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften	81
7.1	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften: ruimtelijke opties en juridische vertaling	81
7.2	Op te heffen voorschriften	103
7.3	Verkavelingen	104
8	Ruimtebegroting	105
9	Bijlagen	106
9.1	RVR-toets	106

Dit document is de toelichtingsnota (tekstgedeelte) bij het voorontwerp GRUP Westrode Morgen.

De opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en de verschillende onderzoeken (milieubeoordeling, ontwerpend onderzoek) gebeuren geïntegreerd. In elke fase van het planningsproces wordt een procesnota opgemaakt waarin het doorlopen proces en de nog voorziene procesaanpak is weergegeven. De meest recente procesnota die hoort bij dit voorontwerp GRUP is procesnota 3.

De procesnota geeft de procesaanpak in elke fase van het proces weer. De nota geeft weer wat de aanpak, timing, overleg- en participatiemomenten en resultaten van elke fase in het proces zijn. Ook de wijze waarop het overleg met de betrokken actoren wordt gevoerd, is in de nota terug te vinden. De procesnota is evolutief. In elke fase van het proces wordt de procesnota geactualiseerd. Naarmate het proces vordert, rapporteert de procesnota ook over de reeds gezette processtappen.

Contact en info:

Departement Omgeving

omgeving.vlaanderen.be/

Email: gop.omgeving@vlaanderen.be

Postadres: Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel

Bezoekadres: Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88, 1000 Brussel

1 Leeswijzer

Een ruimtelijk uitvoeringsplan is het resultaat van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces, hierna genoemd: geïntegreerd planningsproces. Die integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor dit plan werd enkel een milieubeoordeling opgemaakt.

De procedure en de termijnen voor de opmaak van de effectbeoordelingen zijn geregeld in hoofdstuk II Ruimtelijke Uitvoeringsplannen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Voor de overige aspecten van de milieu-effectbeoordelingen zijn artikel 4.2.3, 4.2.4, 4.2.8, § 1bis en § 6, artikel 4.2.9, § 1 en § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid voor de planmilieueffectrapportage van toepassing.

Het effectrapport bevat de informatie zoals voorgeschreven in de toepasselijke regelgeving, met dien verstande dat naar de informatie die overeenkomstig de bepalingen van de VCRO al in het ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen, verwezen wordt in het effectrapport.

In functie van het geïntegreerde planningsproces wordt een procesnota opgesteld die het volledige verloop van het planningsproces beschrijft. Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces continu wordt aangevuld.

Disclaimer: Deze toelichtingsnota bevat schema's en figuren die een visualisatie van de inrichting van het gebied inhouden. Deze schema's en figuren ter illustratie van de inrichting mogen echter niet gezien worden als een voorafname op de reële inrichting van het gebied en de omgeving. Deze schema's figuren maken immers geen deel uit van het verordenend deel van voorliggend plan en zullen in de plannen voor de omgevingsvergunningsaanvragen voor het gebied verder uitgewerkt worden en beslist worden.

Het betreft immers conceptplannen, die nog aan verandering onderhevig zijn. De grote lijnen liggen evenwel vast, vandaar dat deze conceptplannen reeds ter illustratie worden meegegeven.

1.1 Specifieke bepalingen

Voorliggend document is de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Westrode Morgen. Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat de bestemmingen die nodig zijn voor het toekomstgericht en duurzaam herbestemmen van het plangebied in Westrode, waarbij ruimte wordt voorzien voor open ruimte, bos en bedrijvigheid op maat van de omgeving conform de plandoelstellingen.

In de fase die voorafging aan de opmaak van het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd heel wat onderzoek verricht. Daarvoor wordt verwezen naar de scopingnota, samen met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te raadplegen op grups.omgeving.vlaanderen.be/r/WestrodeMorgen.

De startnota werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 24 mei 2024. Deze startnota is het vertrekpunt van het geïntegreerd planningsproces. In de startnota werden onder meer de plandoelstellingen van het gewestelijk RUP vastgelegd.

Na de startnota werd een scopingnota opgemaakt. Deze scopingnota is het resultaat van de verwerking van de inspraakreacties en adviezen uit de publieke raadpleging over de startnota (6

augustus 2024 tot en met 4 oktober 2024). De scopingnota is dus een herwerking van de startnota. Na opmaak van deze scopingnota werd het onderzoek verdergezet.

1.2 Decretale bepalingen

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan: deze is opgenomen in deze toelichtingsnota (bijlage IIIa);
- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is: dit plan is opgenomen als bijlage I;
- de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid: deze zijn opgenomen als bijlage II;
- een weergave van de juridische toestand: die is opgenomen in deze toelichtingsnota (bijlage IIIa);
- een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens: deze zijn opgenomen in deze toelichtingsnota (bijlage IIIa), de scopingnota en de milieueffectbeoordeling (bijlage V);
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan of de ruimtelijke structuurplannen of ruimtelijke beleidsplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen: deze zijn opgenomen in deze toelichtingsnota (bijlage IIIa) en in de scopingnota;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden: deze zijn opgenomen in deze toelichtingsnota (bijlage IIIa);
- de kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:
 - de milieueffectbeoordeling: is opgenomen als afzonderlijke bijlage (bijlage V);
 - de voortoets passende beoordeling (geïntegreerd in de milieueffectbeoordeling-bijlage V);
 - het ruimtelijk veiligheidsrapport: de opmaak hiervan is niet nodig, zie advies opgenomen in hoofdstuk 8 van deze toelichtingsnota (bijlage IIIa);
 - andere verplicht voorgeschreven of gemaakte onderzoeken:
 - beoordelingsnota alternatieven (bijlage VI);
 - ontwerpend onderzoek (bijlage VII);
- in voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen; dit is niet het geval in dit GRUP;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid: het register is opgenomen als bijlage IV;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen: het register is opgenomen als bijlage IV;

- in voorkomend geval, een overzicht van de geheel of gedeeltelijk gewijzigde of opgeheven erkennings-, rangschikkings- en beschermingsbesluiten inzake onroerend erfgoed, samen met de gegevens, vermeld in artikel 6.2.5 van het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, met uitzondering van de aanduiding van de plaats van de aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek op het gegeorefereerde plan: dit is niet het geval in dit GRUP;
- in voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting: dit is niet het geval in dit GRUP;
- in voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting: dit is niet het geval in dit GRUP;
- in voorkomend geval, een overzicht van de instrumenten waarover samen met het ruimtelijk uitvoeringsplan een beslissing genomen wordt door de bevoegde overheid om die aspecten te regelen of om de maatregelen of voorwaarden te bepalen die de bevoegde overheid op basis van het planningsproces, in het bijzonder de effectbeoordelingen, noodzakelijk acht voor de vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan en die niet geregeld worden met toepassing van bovenstaande punten: dit is niet het geval in dit GRUP;
- in voorkomend geval het rooilijnplan, vermeld in het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de gewestelijke rooilijnen en het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen: dit is niet het geval in dit GRUP.

Het grafisch plan (bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) hebben verordenende kracht.

De rest van de bijlagen hebben geen verordende kracht.

De teksten en grafische plannen in de toelichtingsnota (bijlage IIIa en IIIb) behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben een informatief karakter (bijlage IV).

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt op een geïntegreerde manier gedurende het planningsproces. De volledige milieubeoordeling is opgenomen als bijlage V.

Voor het andere onderzoek (ontwerpend onderzoek) geldt eveneens dat dit onderzoek op een geïntegreerde manier gebeurt gedurende het planningsproces. Het ontwerpend onderzoek is opgenomen als bijlage VI.

2 Aanleiding van het plan en historiek

2.1 Aanleiding van het plan

Voor het gebied 'Westrode' in Meise zal voorzien worden in een toekomstgerichte en duurzame herbestemming i.f.v. open ruimte, bos en KMO op maat van de omgeving.

Het gebied is gelegen in Meise ten oosten van de A12 en is sinds 1977 bestemd als 'industriegebied' en 'reservegebied voor industriële uitbreiding'. De realisatie van een industriegebied van die grootte bleek echter niet evident. Met de gewijzigde inzichten van vandaag wordt een gewestelijk planningsproces opgestart in functie van de nieuwe doelstelling voor het gebied als deel van de openruimteverbinding zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Conform het meest recente onderzoek dat werd uitgevoerd in functie van de nieuwe opties voor het gebied, krijgt het geheel en dus ook het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de naam 'Westrode Morgen'.

2.2 Historiek

Zoals hierboven reeds aangegeven werd de site waarvoor het geïntegreerde planningsproces wordt opgestart in het origineel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (K.B. 07/03/1977) bestemd als industriegebied (ongeveer 44ha) en reservegebied voor industriële uitbreiding (ongeveer 34ha). De realisatie van de bestemming reservegebied voor industriële uitbreiding kon slechts gebeuren nadat er een bijkomend bestemmingsplan werd vastgesteld en indien aangetoond werd dat die nieuwe bestemming aan een werkelijke behoefte beantwoordde:

'De gebieden die als "reservegebieden voor industriële uitbreiding" zijn aangeduid, kunnen op initiatief van de Staat, de provincie of de gemeente worden bestemd voor de aanleg van gebieden voor vestiging van industriële en ambachtelijke bedrijven. De bestemming als in het eerste lid bepaald kan maar worden verwezenlijkt nadat zij in een door Ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg is vastgesteld en voor zover is aangetoond dat die nieuwe bestemming aan een werkelijke behoefte beantwoordt.'

Op 18 januari 2008 stelde de Vlaamse Regering het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Specifiek regionaal bedrijventerrein transport, distributie en logistieke zone Westrode" te Meise en Londerzeel definitief vast. Het GRUP werd echter vernietigd door de Raad van State op 4 oktober 2010.

Na de vernietiging van dit GRUP stelde de Vlaamse Regering op 1 juli 2011 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: het GRUP) "Specifiek regionaal bedrijventerrein transport, distributie en logistieke zone Westrode" te Meise en Londerzeel opnieuw definitief vast. Ook dit GRUP werd vernietigd door de Raad van State, op 22 januari 2013.

Gezien deze historiek werd door de verschillende betrokken partijen vastgesteld dat de realisatie van een bedrijvenzone van deze grootte op deze locatie feitelijk niet realiseerbaar is en ook beleidsmatig deze ontwikkeling niet meer toegespitst is op de context en de noden van het gebied.

In 2022 werd gestart met een participatief onderzoekstraject (zie ook verder in 1.3.4.) naar een nieuwe geschikte en haalbare invulling van de site. Dit onderzoekstraject had tot doel om een evenwicht te vinden tussen de maatschappelijke, ruimtelijke en economische belangen die op deze plek samen komen. Hiervoor sloegen de gemeente Meise en de streekintercommunale Haviland de handen in elkaar. De onderzoeksopdracht werd uitgevoerd door SPACE-LAB.be, in samenwerking met Value Partners, CLUSTER LANDSCAPE, VECTRIS en tri.zone. Door de site vanuit verschillende invalshoeken te bekijken, werd een voorstel voor de invulling van de site voorgesteld. Daarbij werden door

deskundigen alle mogelijkheden en beperkingen van de site vanuit alle mogelijke invalshoeken bekeken: ruimte, economie, landschap, mobiliteit, etc. Dit voorstel werd na verschillende participatierondes in juni 2023 afgerond en voorgelegd aan de Vlaamse Overheid. Het is immers de Vlaamse Regering die bevoegd is om te beslissen over de bestemming en de invulling van de site, in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Op 22 maart 2024 gaf de Vlaamse Regering opdracht voor de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het gebied.

Op 24 mei 2024 keurde de Vlaamse regering de startnota goed voor de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor Westrode Morgen, op grondgebied van de gemeente Meise. Dat ruimtelijk uitvoeringsplan is nodig om de bestemming van de gronden, die momenteel als industriegebied en reservegebied voor industriële uitbreiding zijn vastgelegd, te wijzigen voor de toekomst. Op die manier kan gezocht worden naar een meer geschikte invulling op maat van de omgeving.

Volgende plandoelstellingen werden vooropgesteld voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

- het voorzien van **minimum 60 ha** gediversifieerd open ruimtegebied als deel van de ecologische/open ruimtecridor tussen Antwerpen en Brussel die zowel in het zuiden als in het oosten en westen de link maakt met de bestaande natuur- en bosgebieden en waar plaats is voor landbouw, natuur, bos, park.
- het voorzien van ruimte voor een bedrijventerrein voor kleine en middelgrote duurzame bedrijven, waarbij de ontsluiting gebeurt via een nieuw aan te leggen parallelweg naar het nieuwe op- en afrittencomplex Londerzeel-Zuid op de A12. Er wordt gewerkt met een streefcijfer voor dit bedrijventerrein van **maximum 21 ha** (bruto oppervlakte).
- de afwerking van de woonkern Westrode via het voorzien van ruimte voor een nieuwe woonontwikkeling met een **maximum van 0,75 ha**.
- het bevestigen van het tracé van de bestaande aardgasleiding VTN

Over de startnota werd tussen 6 augustus en 4 oktober 2024 een publieke raadpleging georganiseerd. Op 10 september 2024 vond er een infomarkt plaats. Tijdens de publieke raadpleging kon iedereen suggesties of opmerkingen indienen op de startnota.

Er werd een brede waaier aan reacties en adviezen verzameld. Op basis daarvan herwerkte het planteam de startnota tot een scopingnota. In deze scopingnota wordt toegelicht hoe er wordt omgegaan met de reacties, bezorgdheden en de adviezen die tijdens die publieke raadpleging over de startnota werden gegeven. Er wordt ook in kaart gebracht welke alternatieven en welke milieu- en andere effecten verder moeten onderzocht worden. Deze scopingnota vormt de leidraad voor het verdere planproces.

Vervolgens werden de onderzoeken die in de scopingnota zijn gedefinieerd, gelijktijdig uitgevoerd. Zo werden de milieueffecten onderzocht en ging het ontwerp bureau verder aan de slag met de vragen en bezorgdheden die uit de publieke raadpleging kwamen.

Over dit ontwerp onderzoek werd er, naast het overleg binnen het planteam, op verschillende momenten overlegd. Zo werden er een klankbordoverleg en werksessies georganiseerd met gemeente, provincie, adviesinstanties en belangengroepen in het gebied en op 7 mei 2025 ging het ontwerp bureau met de omwonenden in gesprek tijdens een dialoogmarkt.

Voortbouwend op de visienota, de start- en scopingnota en de feedback hierop, werd er een visie voor de gewenste inrichting van het gebied vorm gegeven.

Deze visie vormt samen met de andere studies (zoals het plan-MER) de basis voor dit voorontwerp GRUP.

3 Plandoelstellingen

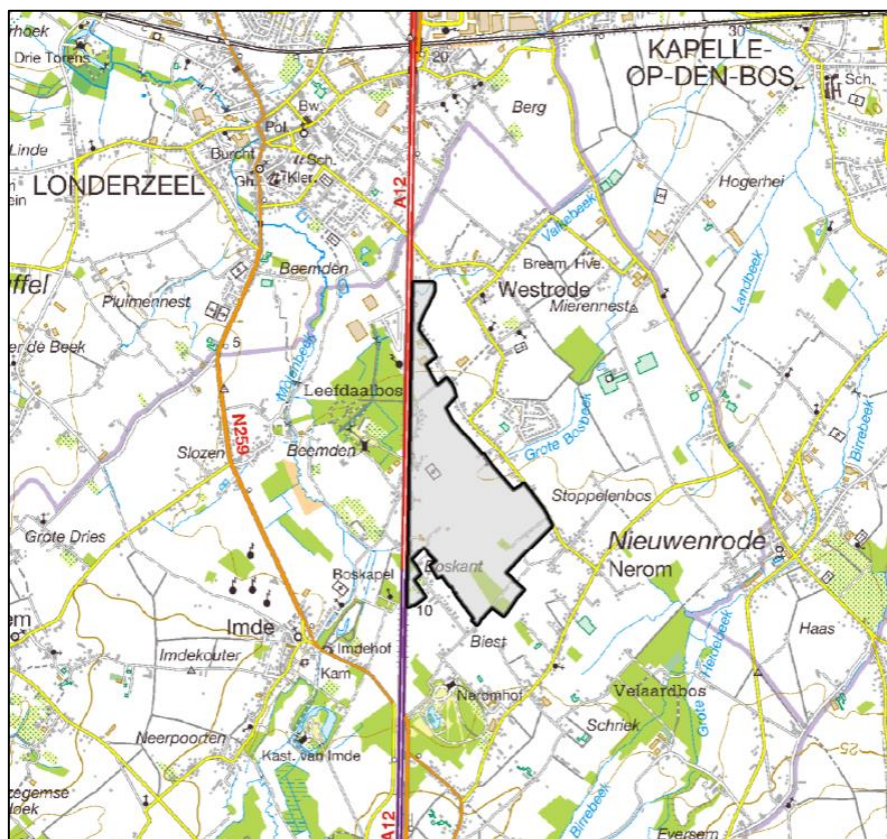
Het GRUP Westrode Morgen wordt opgemaakt in uitvoering van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) en is hier ook conform mee.

In het richtinggevende deel van het RSV wordt gesteld dat een gebiedsgericht en geïntegreerd onderzoeks- en overlegproces moet duidelijk maken wat de mogelijkheden zijn in het bijzonder economisch knooppunt Meise-Westrode.

Het participatief ontwerpend onderzoek Westrode Morgen, heeft duidelijk gemaakt dat de bestemmingen voor de projectzone voor dit economisch knooppunt zoals vastgelegd in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB. 07/03/77) niet meer beantwoorden aan de huidige inzichten. Een gemengde invulling met een grote gemengde openruimtebestemming in het zuiden en een kleinere hardere invulling in het noorden biedt daarentegen wel een antwoord op de huidige maatschappelijke en ruimtelijke uitdagingen voor de site en haar omgeving.

Het GRUP zal de openruimteverbinding, zoals genoemd in het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, tussen Antwerpen en Brussel van Vlaams niveau vrijwaren en versterken.

Volgend studiegebied werd voor uitwerking van de plandoelstellingen (zie ook hoofdstuk 2 over aanleiding en historiek) opgenomen in de scopingnota:



Figuur: studiegebied voor uitwerking van de plandoelstellingen (scopingnota)

Voor de verdere uitwerking van de plandoelstellingen in het plan (GRUP) en de opgenomen bestemmingen werden volgende elementen en streefcijfers meegenomen in het planvoornemen:

- In functie van het behoud en de versterking van een ecologische en open ruimtecridor tussen Antwerpen en Brussel en de realisatie van bos wordt een gediversifieerd open ruimtegebied voorzien waarbij verschillende open ruimtebestemmingen kunnen worden voorzien: (bouwvrij) agrarisch gebied, natuurgebied, gemengd openruimtegebied, parkgebied en bosgebied:
 - o Met de keuze om een groot deel van het plangebied om te zetten naar een open ruimtebestemming wordt een antwoord gegeven op de huidige maatschappelijke en ruimtelijke uitdagingen voor de site en haar omgeving. Het ruimtebeslag voor de gebouwen en infrastructuur wordt beperkt gehouden, met daarentegen een groot open ruimtegebied dat verschillende bufferende functies zal vervullen.
 - o Hierbij worden volgende streefcijfers gehanteerd:

- <i>Landbouw</i>	<i>15 ha</i>
- <i>natuur / bos</i>	<i>21 ha</i>
- <i>gemengd groen / park</i>	<i>24 ha</i>
 - o Er wordt een gevarieerd landschap ontwikkeld dat gunstig is voor de migratie van planten en dieren en waarin een brede akoestische en visuele buffer en/of berm wordt geïntegreerd tussen de kern Westrode en de A12 en het gebied voor kleine en middelgrote en duurzame bedrijven.
 - o Hardere vormen van recreatie, zoals een golfterrein, tennis/padel, wellness, (motor)cross,... worden niet beoogd.
- Het gemengd bedrijventerrein wordt voorzien voor kleine en middelgrote duurzame bedrijven die bij voorkeur een relatie hebben met de onmiddellijke omgeving:
 - o conform de typevoorschriften voor een gemengd bedrijventerrein wordt er geen kleinhandel toegelaten.
 - o Binnen het bedrijventerrein worden de 2 zonevreemde bedrijven (Patatestraat 106 en Patatestraat 100) mee geïntegreerd.
 - o Binnen het bedrijventerrein moet ook infrastructuur (zoals fietssnelweg, wegenis,...) gerealiseerd worden.
 - o Om te zorgen voor een landschappelijke inpassing en buffering ten opzichte van de woningen in de Patatestraat wordt binnen het bedrijventerrein eveneens een buffer voorzien van minimum 4 ha. Hiermee wordt de schaal van de totale bedrijvenzone ruimtelijk-economisch geoptimaliseerd zonder hiermee de open ruimte doelen aan te tasten.
- een woongebied i.f.v. een afwerking van de kern Westrode
- Een leidingstraat i.f.v. bestaande gasleidingen
- wegenis in functie van de ontsluitingsinfrastructuur

In hoofdstuk 6 over het plangebied wordt dieper ingegaan op de verschillende bestemmingsgebieden zoals effectief opgenomen in voorliggend GRUP.

3.1 Reikwijdte en detailleringsgraad

Het GRUP legt alle bestemmingen en ruimtelijk vertaaltbare maatregelen vast op perceelsniveau. Het gaat om alle bestemmingen die noodzakelijk zijn om de plandoelstellingen te realiseren.

De reikwijdte van het GRUP betreft dus maatregelen in de ruimtelijke ordening, in casu het wijzigen van de bestemming van gebieden die bijdragen tot de doelstelling. Hiervoor is uitgegaan van de typevoorschriften, waar gebiedsspecifieke elementen aan zijn toegevoegd.

In het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP zijn die elementen verordenend opgenomen die moeten vertaald worden op planniveau. Elementen die aspecten betreffen die zich situeren op projectniveau (omgevingsvergunning) of uitvoeringsniveau, worden niet in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen, tenzij uit het milieueffectenonderzoek blijkt dat deze noodzakelijk zijn om een bepaalde (aanzienlijke) negatieve impact te milderen of te voorkomen. De bestemmingen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen de bestemmingen van de geldende plannen van aanleg (i.c. het gewestplan) en ruimtelijke uitvoeringsplannen vervangen.

3.2 Planologische compensatie

Bij decreet van 17 mei 2024 werd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een artikel 2.2.6/1 ingevoegd dat een planologische compensatieplicht invoert. Dit houdt in dat de plannende overheid bij planinitiatieven voor bijkomend aanbod voor de bestemmingen wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, tegelijk slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod neutraliseert voor zover aanwezig op het grondgebied van de plannende overheid.

In deze regeling is het volgende opgenomen: “Als een ruimtelijk uitvoeringsplan een wijziging doorvoert van een zachte bestemming of nabestemming naar een harde bestemming of nabestemming, gaat die bestemmingswijziging gepaard met een gelijktijdige en in oppervlakte minstens gelijke wijziging van harde bestemmingen naar zachte bestemmingen. Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder:

- 1° harde bestemming: de bestemming van een gebied dat ressorteert onder de categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding “wonen”, “bedrijvigheid”, “recreatie” of “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen”;
- 2° zachte bestemming: de bestemming van een gebied dat ressorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw”, “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur”.

De compenserende wijziging naar een zachte bestemming gebeurt op gronden waarvan de realisatie van de tot dan toe geldende harde bestemming door de plannende overheid beleidsmatig niet langer gewenst is.”

Deze compensatieplicht wordt concreet omschreven aan de hand van de gebiedscategorieën van artikel 2.2.6 van de VCRO, zodat daarover geen onduidelijkheid bestaat en is van toepassing op alle ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvoor de startnota wordt goedgekeurd na 20 juli 2024.

De startnota van voorliggende GRUP dateert van voor 20 juli 2024 en is dus niet onderhevig aan de planologische compensatieplicht. Bovendien wordt geen bijkomende harde bestemmingen aangeduid in de voornoemde bestemmingscategorieën zoals opgesomd in de VCRO.

4 Relatie met relevante beleidsplannen, planningsprocessen en onderzoeken

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en kadert binnen de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Bindende bepalingen

Er worden met betrekking tot specifiek voor Westrode geen bindende bepalingen opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Richtinggevende bepalingen

Gewenste ruimtelijke structuur – het buitengebied

De openruimteverbinding tussen Antwerpen en Brussel wordt in het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als openruimteverbinding op Vlaams niveau.

Open-ruimteverbindingen zijn - op het niveau van Vlaanderen bekeken - niet of weinig bebouwde ruimten in de buurt van sterk bebouwde gebieden. Open-ruimteverbindingen voorkomen enerzijds het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden zodat de verschillende bebouwde entiteiten herkenbaar blijven, en verzorgen anderzijds een verbindingsfunctie ten aanzien van de structuurbepalende functies van het buitengebied. Op Vlaams niveau vormen zij de essentiële verbindingen tussen de grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied in Vlaanderen.

Open-ruimteverbindingen hebben vooral een beleidsmatige inhoud. De afbakening van de karakteristieke landschapselementen en -componenten, de gave landschappen en de open-ruimteverbindingen zal plaatsvinden in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het vrijwaren en versterken van open-ruimteverbindingen tussen de grotere, aaneengesloten gebieden van het buitengebied is essentieel voor de continuïteit binnen het buitengebied.

Gewenste ruimtelijke structuur – de gebieden voor economische activiteiten

In richtinggevend deel van het in 2011 herziene RSV wordt de bedrijvenzone Meise-Westrode geselecteerd als bijzonder economisch knooppunt. Met de bijkomende beleidscategorie 'bijzondere economische knooppunten' worden twee doeleinden beoogd. Enerzijds (niveau 1) het verzekeren van het aanwenden van potenties voor regionale bedrijventerreinen in het kader van het aanbodbeleid aansluitend bij bestaande concentraties/clusters en anderzijds (niveau 2) het oplossen van een juridische problematiek. De bedrijvenzone ter hoogte van Meise-Westrode (Meise) behoort tot het tweede niveau.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt aangegeven dat via een gebiedsgericht en geïntegreerd onderzoeks- en overlegproces de concrete ontwikkelingsmogelijkheden zullen onderzocht worden. Dit onderzoeks- en overlegproces zal uiteraard alle regelgeving (onder meer milieueffecten op planniveau, passende beoordeling, ruimtelijke veiligheid) terzake moeten implementeren en kan desgevallend leiden tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

In het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt aangegeven dat de Vlaamse overheid de gebiedsgerichte en geïntegreerde onderzoek- en overlegprocessen voor Westrode (Meise) regisseert. Verder wordt gesteld dat de eventuele terreinuitbreidingen die bestemd worden in deze bijzondere economische knooppunten worden verrekend in de 80 à 85% van de verdeelsleutel tussen economische knooppunten ten opzichte van niet-economische knooppunten (15 à 20%).

4.2 Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is momenteel het kader voor het Vlaams ruimtelijk beleid. De Vlaamse Regering heeft op 14 juli 2025 de dialoognota goedgekeurd als eerste formele stap in het proces om te komen tot een nieuw Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Er is ook een strategische visie voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, de opvolger van het RSV. Dat BRV vormt op dit ogenblik nog geen juridische basis bij de opmaak van een GRUP.

De Vlaamse regering heeft op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goedgekeurd. Volgens deze visie moet het ruimtelijk beleid inzetten op een samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken en voorzieningen door ze zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, aan fietsinfrastructuur en aan bestaande concentraties van voorzieningen. Dat gebeurt maximaal door het ruimtelijk rendement te verhogen

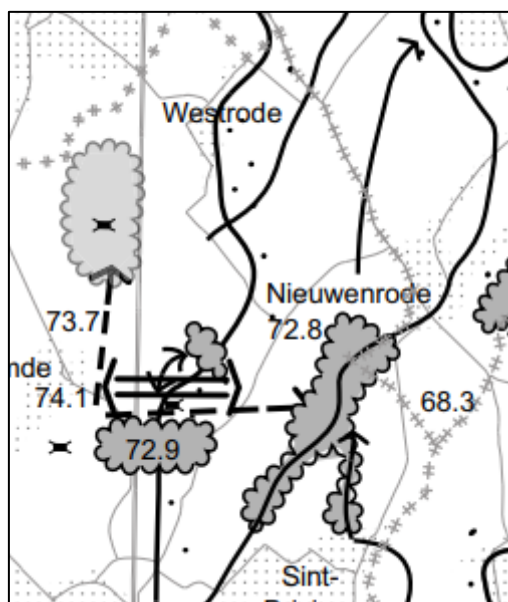
en kernen te versterken. De inzet van (technologische) innovaties zal steeds belangrijker worden om de samenhang tussen steden en dorpen te versterken. Samenhangende ontwikkeling heeft als doel de multimodale toegankelijkheid en nabijheid van werkplekken en voorzieningen te bevorderen en zo de ruimtelijke voorwaarden te scheppen voor mobiliteitsbeheersing en basisbereikbaarheid, emissiereductie en logistieke en energie-efficiëntie.

Met het voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan wordt ingezet op een aantal belangrijke ruimtelijke ontwikkelingsprincipes uit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen: het verwijderen van slecht gelegen harde bestemmingen, het zuinig gebruik van ruimte en het versterken van de openruimte.

4.3 AGNAS

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland.

Op 24 april 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44.900 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.



Figuur: uitsnede gewenste ruimtelijke structuur deelruimte 9 Noordwest Vlaams-Brabant: Gebied oost

In de omgeving van Westrode wordt in de gewenste ruimtelijke structuur ingegaan op het concept om de samenhangende bos- en parkcomplexen te behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en/of landschapselementen. Er wordt voor de hele deelruimte 9 (Noordwest Vlaams-Brabant: gebied west + gebied oost) een (planologische) bosuitbreiding van ca. 155 ha vooropgesteld.

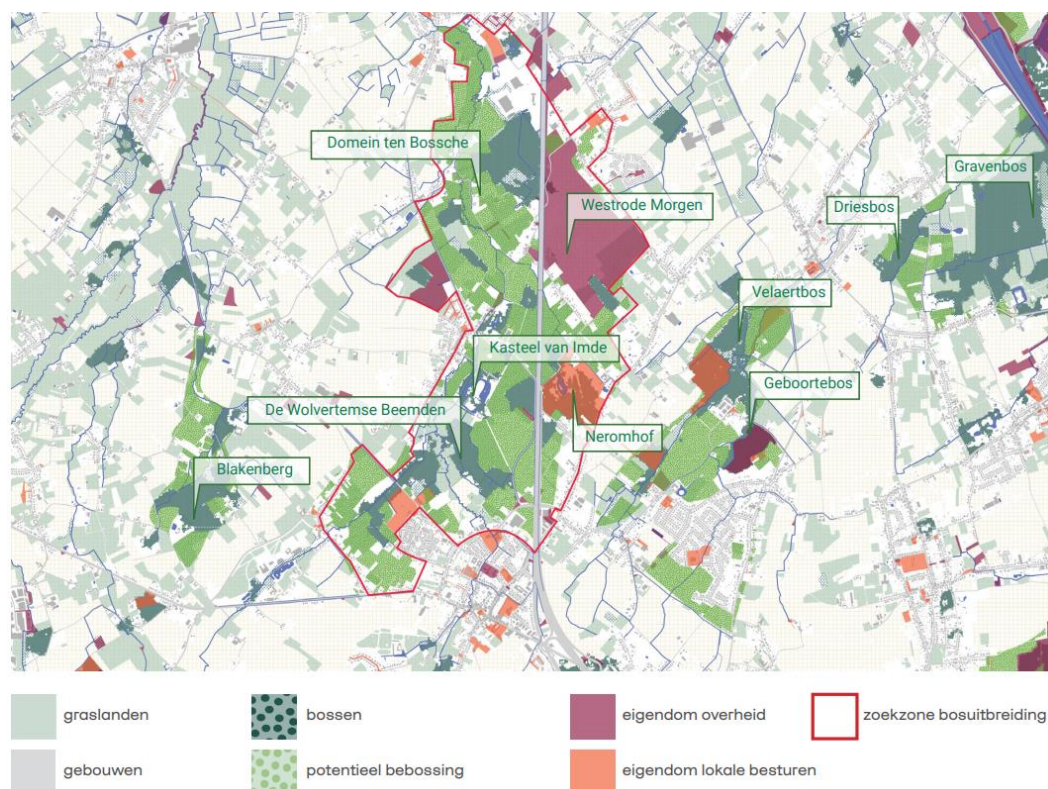
In de omgeving van Westrode gaat het om de versterking van de Birrebeekvallei-Velaardbos en het Neromhof. Ten oosten van Westrode wordt het landbouwgebied tussen A12 en het Zeekanaal ruimtelijk opgenomen binnen het concept van functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte. Het agrarisch gebied werd hier ook opgenomen als herbevestigd agrarisch gebied.

Aangezien een groot deel van het studiegebied voor de realisatie van de plandoelstellingen bij de opmaak van de AGNAS-visie bestemd was als industriegebied en reservegebied voor industriële uitbreiding worden er voor die delen geen specifieke uitspraken geformuleerd.

4.4 Andere relevante beleidsplannen, planningsprocessen en onderzoeken

4.4.1 Meer Bos in de Noordrand rond Brussel

Op 18 maart 2024 werd het onderzoek 'Meer Bos in de Noordrand rond Brussel, ontwerpend onderzoek bosuitbreiding', dat in opdracht van het Departement Omgeving werd uitgevoerd, afgerond. De ruimere omgeving van 'Westrode XL' werd als zoekzone mee opgenomen in dit onderzoek.



Figuur: Potentieel bebossing Westrode XL

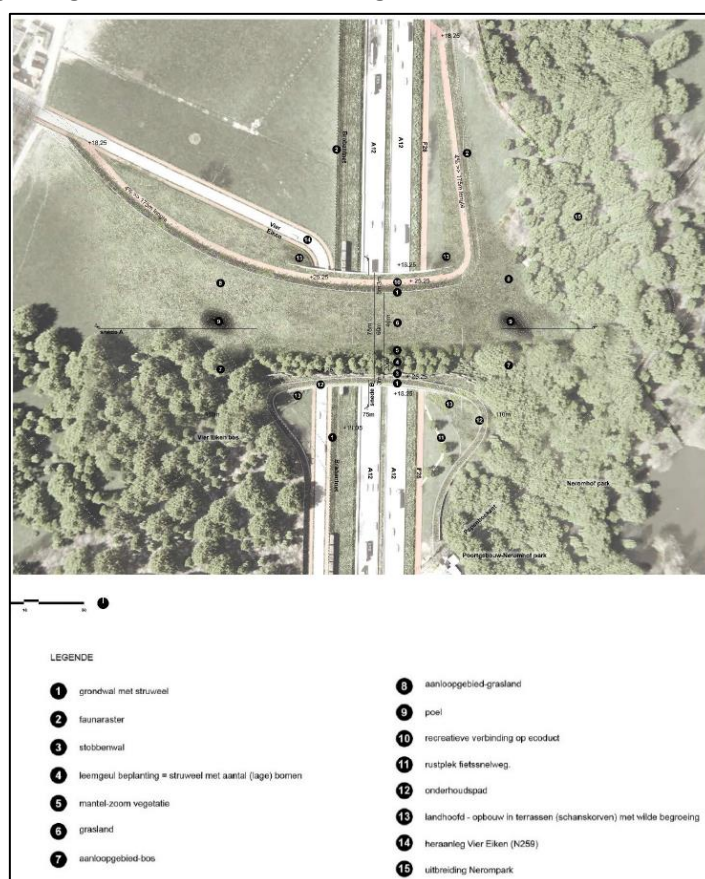
Voor Westrode XL werd volgende bosvisie opgenomen. In het versnipperde (bos)landschap wordt ingezet op het versterken van boskernen geïntegreerd in natuurbeheer, het verbinden van kleine stukken bos, en het realiseren van waardevolle verbindingen. 'Westrode Morgen', de kern van het project, houdt een omzetting in van 'industrie' naar grotendeels 'openruimtebestemming' met kansen voor bebossing. Bij Westrode XL worden bosfragmenten aaneengeregen tot de ontwikkeling van een substantiële oppervlakte bos waarbij de A12 als een ecologische verbindende corridor dient met ecoduct. Verbindingen worden gerealiseerd met omliggende natuurkernen, zoals het Neromhof, Birrebeekvallei, Velaertbos, Gravenbos, Bos van Aa en Kasteel Drietoren. In de omgeving van de A12 vanaf Londerzeel tot de Heizel, liggen bovendien heel wat opgaven die op elkaar moeten afgestemd worden zoals het ecoduct, Westrode Morgen, de sneltram, een fietssnelweg, de verbinding met Neromhof.

4.4.2 Ontsnipperingsstudie Neromhof Meise

Het Vlaams Actieprogramma Ecologische Ontsnippering (VAPEO) is een structureel georganiseerde, programmatische aanpak die opgemaakt werd door een samenwerking van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV), het Agentschap Natuur en Bos (ANB), het Departement Omgeving (DOMG) en het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO). Het voorliggend VAPEO richt zich uitsluitend op (grote) ecologische ontsnipperingsprojecten ter hoogte van bestaande transportinfrastructuur zoals gewestwegen en snelwegen en in de toekomst ook waterwegen en spoorwegen in Vlaanderen. Het beoogt daarbij een structurele en projectmatige afstemming en samenwerking binnen de Vlaamse overheid en met andere overheden en organisaties, zowel op lokaal, Vlaams, federaal en grensoverschrijdend niveau.

Volgens het VAPEO blijven er nog slechts op enkele plekken mogelijkheden tot een kwaliteitsvolle verbinding van de openruimtegebieden. De voornaamste openruimte corridor tussen Antwerpen en Brussel bevindt zich in de omgeving van de gemeenten Meise en Zemst. Hier vormen de A12 en de E19 een belangrijke barrière die de open ruimte middendoor snijdt en daarmee ook de natuur versnipperd. In het VAPEO staat de zone in Meise aangeduid als aangewezen locatie om een ecologische verbinding (ecovallei of ecoduct) aan te leggen zodat dieren veilig de A12 kunnen oversteken.

In de ontsnipperingsstudie Neromhof Meise werden verschillende locaties onderzocht om een ecologische verbinding te realiseren. Het gekozen concept situeert zich net ten noorden van het Neromhof en gaat uit van een gecombineerd eco-recreaduct waarbij zowel de ecologische als de recreatieve functie geïntegreerd worden in één brugconstructie.

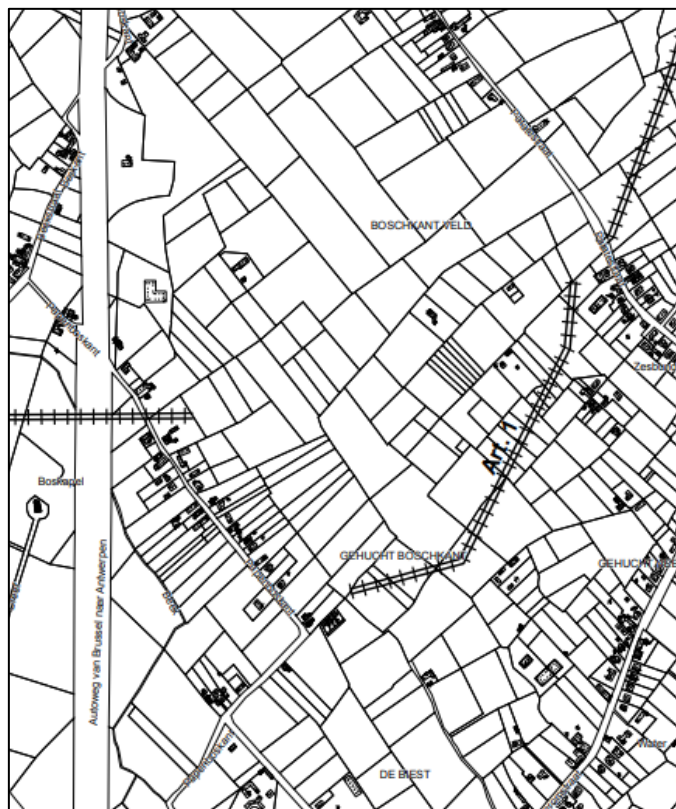


Figuur: grondplan van de voorgestelde oplossing

4.4.3 Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Aardgasleiding VTN2

Op 30 april 2009 werd het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Aardgasleiding VTN2 goedgekeurd door de Vlaamse Regering. De aanleg van een nieuwe ondergrondse aardgasvervoerleiding tussen Opwijk (Vlaams-Brabant) en Eynatten (Duitse grens) werd toen gepland, met een nominale diameter van 1000 mm, als onderdeel van het VTN-II-project. VTN-II is een nieuwe aardgasvervoerleiding parallel met de bestaande VTN-leiding tussen Zeebrugge en Eynatten, die op termijn ook voor het vervoer van andere stoffen kan worden ingezet.

Op kaartblad 8 werd ter hoogte van het geplande bedrijventerrein Westrode in Meise een leidingstraat opgenomen in het gewestelijk RUP (Definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering 18 januari 2008).



Figuur: uitsnede grafisch plan GRUP Aardgasleiding VTN2 - kaartblad 8

Het deel van het tracé dat in het plangebied van het GRUP Specifiek regionaal bedrijventerrein “transport, distributie en logistieke zone Westrode” lag, werd opgenomen in het grafisch plan van dat GRUP.

Vermits het GRUP i.f.v. het bedrijventerrein in Westrode vernietigd werd, bestaat vandaag een onderbreking van deze leidingstraat op de bestemmingsplannen.

Het ont dubbelen van de aardgasleiding VTN werd reeds gerealiseerd op het traject tussen Opwijk en Eynatten.

4.4.4 Lopende aanvraag omgevingsvergunning Londerzeel-Zuid

Voor het kruispunt van de A12 met de Kerkhofstraat en de Londerzeelsesteenweg werd op 23 juli 2025 een omgevingsvergunning (OMV_2024142251) afgeleverd.

Het nieuwe aansluitingscomplex wordt ten zuiden van het huidige lichtengeregeld kruispunt gesitueerd. De harde confrontatie tussen het snelweglandschap met de lokale, kleinschalige woonlinten vraagt om een goede inpassing. Het aansluitingscomplex wordt zo compact mogelijk

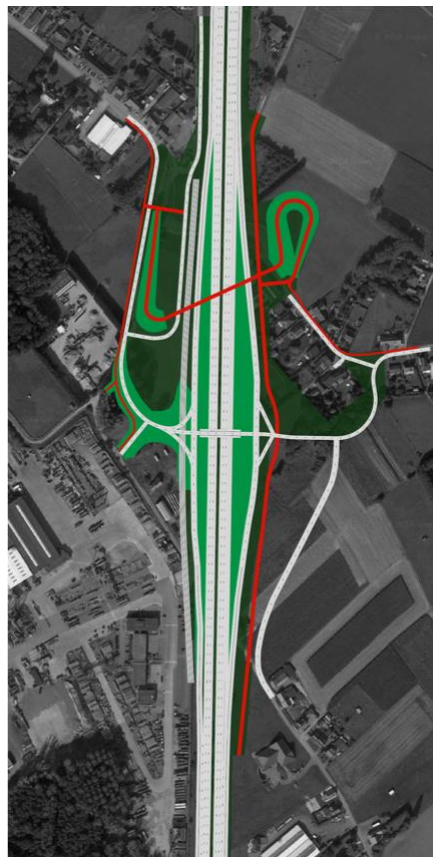
gehouden om de ruimte-inname te beperken. Dit is mogelijk door een Hollands complex te realiseren, waarbij de op- en afritten parallel aan de A12 worden gesitueerd. Deze configuratie is uitvoerig onderzocht en afgewogen ten opzichte van andere configuraties (schuine inplanting, trompetaansluiting, zwevende rotonde...).

Doorslaggevende elementen voor deze variant zijn de ruimte-inname, landschappelijke inpassing en kostprijs. De hoofdinfrastructuur blijft zo dicht mogelijk bij de A12 aan liggen, waardoor de impact naar nabijgelegen woningen beperkt is. Restructies worden vermeden of krijgen een invulling die aansluit bij de directe omgeving.

Het project wordt opgebouwd rond vier ruimtelijk-landschappelijke structuren: de infrastructuurbundel, het fietstraject, de lokale ontsluiting en de groene corridor. Deze vier structuren vormen elk een ruimtelijk samenhangend geheel en faciliteren een kwalitatieve verbinding binnen het gebied op maat van de vooropgestelde gebruikers: bovenlokaal verkeer, fietsers en voetgangers, lokaal verkeer en fauna/flora.

De verkeersveiligheid en de doorstroming voor het verkeer op de A12 zullen door de herinrichting van het knooppunt sterk verbeteren:

- De A12 wordt aan het knooppunt over 800 meter ingesleufd en krijgt een apart op- en afrittencomplex.
- Er wordt een fiets- en voetgangersbrug aangelegd zodat fietsers en voetgangers veilig de A12 kunnen oversteken.
- Deze fiets- en wandelbrug wordt aangesloten op de fietssnelweg F28 (de studie voor de aanleg van het segment van deze fietssnelweg tussen de N211 en spoorlijn 53 is momenteel lopende).
- Daarnaast komt er meer ruimte voor het openbaar vervoer door de aanleg van een tramtunnel voor de toekomstige sneltram tussen Willebroek en Brussel.

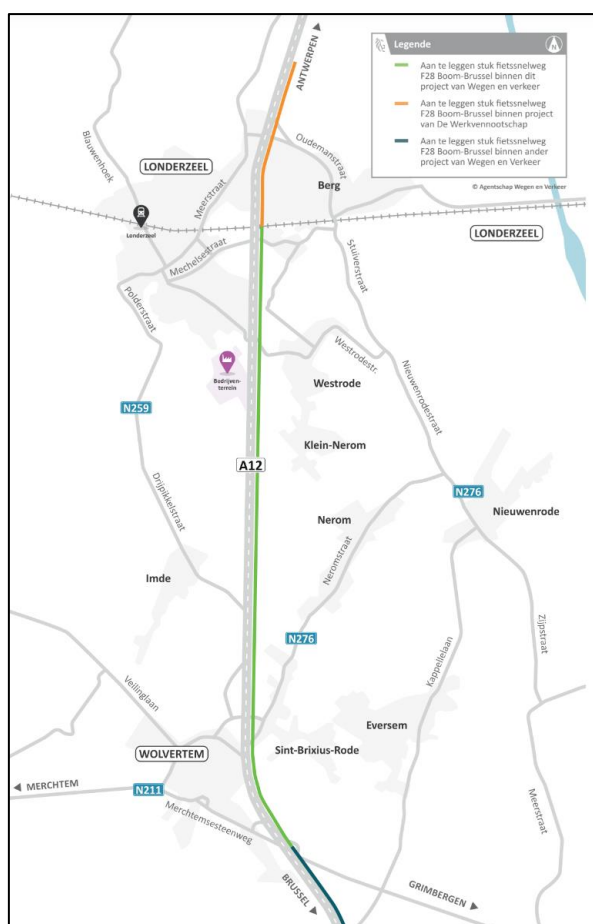


Figuur: ontwerp Aansluitingscomplex Londerzeel-Zuid op A12 (bron: <https://wegenverkeer.be>)

4.4.5 Studie F28 tussen N211 in Meise en spoorweg in Londerzeel

De fietssnelweg F28 wordt de fietsverbinding tussen Boom en Brussel en komt langs de oostelijke zijde van de A12 te liggen. Sommige delen ervan zijn al afgewerkt, andere moeten nog worden aangelegd. Het Agentschap Wegen en Verkeer laat een ontwerp uitwerken voor de ontbrekende schakel tussen Meise en Londerzeel. Het gaat meer bepaald over het tien kilometer lange stuk van aan Manke Vos in Wolvertem (net voorbij de Vilvoordsesteenweg) tot net voorbij de gemeentegrens van Londerzeel en Puurs (honderd meter voorbij de huidige afrit van de Bessemstraat).

Als je vandaag vanuit Brussel komt, fiets je langs de Strombeek-Beverselaan (N276), maar stopt de fietssnelweg ter hoogte van het op- en afrittencomplex van de A12 in Wolvertem (nr. 3), in de streek bekend als Manke Vos. Het Agentschap Wegen en Verkeer zal, samen met de herinrichting van het op- en afrittencomplex nr. 3, in een beweging ook het stuk van de fietssnelweg aanleggen dat langs Manke Vos loopt. Het gaat meer bepaald over het stuk van aan de afrit voor het verkeer vanuit Brussel, tot net voorbij de Vilvoordsesteenweg.



Figuur: situering F28 ten oosten van de A12 (bron: <https://wegenenverkeer.be>)

4.4.6 Sneltram A12

In functie van de realisatie van de sneltram A12, die de verbinding vormt tussen Willebroek en Brussel, werd een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt.

Momenteel wordt de aanvraag tot omgevingsvergunning verder uitgewerkt door De Werkvennootschap binnen het programma Werken aan de Ring.

Dankzij de komst van de Sneltram langs de A12 wordt verder gebouwd aan kwalitatief openbaar vervoer in de Vlaamse Rand. Met 5 nieuwe haltes langs de A12 en met stopplaatsen in Brussel spoor je in de toekomst vlot van Willebroek tot aan Brussel-Noord.

De tramlijn start in Willebroek aan de kant van het Fort van Breendonk. In Londerzeel, net voor de spoorlijn, wisselt de tramlijn van kant door de A12 te overbruggen. Aan die zijde spoort de tram verder langs Wolvertem, Meise centrum, Strombeek-Bever en verder richting Brussel-Noord. Door de tramlijn aan te leggen langs de A12 is de tram vlot bereikbaar vanuit de verschillende dorpskernen.

Met haltes in Willebroek, Londerzeel, Wolvertem, Meise en Strombeek-Bever houdt de tram in verschillende gemeenten langs de A12 halt. De omgeving van de halteplaatsen wordt opnieuw ingericht.



Figuur: Impressie van sneltram langs de A12 (bron: www.werkenaantering.be)

4.4.7 Beleidsplan Ruimte Provincie Vlaams-Brabant

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant werd definitief vastgesteld door de Provincieraad op 19 september 2023. De provincie Vlaams-Brabant hanteert in het Beleidsplan drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen en het fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte. De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in het beleidsplan.

Westrode wordt geselecteerd bij de levendige stads- en dorpskernen en wordt in de 'bijlage kerntypering' gesuggereerd als 'landelijke dorpskern'. Deze kernen hebben een relatief (ten opzichte van de omliggende kernen) lagere knooppuntwaarde en voorzieningenniveau. Ook deze landelijke dorpskernen zijn geschikt om de lokale groei op te bundelen. Om de vergrijzing en de gezinsverdunding op te vangen, zijn aangepaste woontypologieën nodig in deze kernen. Vooral het aanbod aan kleine wooneenheden moet versterkt worden.

Met betrekking tot economie zijn de volgende relevante elementen opgenomen:

- Langs de A12 is ter hoogte van Londerzeel een regionaal economisch knooppunt geselecteerd.
- De concurrentiepositie van Vlaams-Brabant versterken en zo onze welvaart vrijwaren; een modal shift van mensen en goederen realiseren; economische activiteiten sterker verweven; bestaande economische gebieden optimaliseren; selectieve creatie van nieuwe economische gebieden; flexibele en tijdelijke ruimte voor economie; kansen voor circulaire economie vrijwaren en groenblauwe dooradering versterken.
- Drie internationale groeipolen: de luchthavenregio, Leuven en delen van de Vlaamse Rand.
- Economische activiteiten in de steden.
- Regionale economische knooppunten buiten de steden.
- Benutting van bestaande bedrijfsruimte volgens lokale draagkracht.

Met betrekking tot open ruimte zijn de volgende relevante elementen opgenomen:

- De Groene rand rond Brussel is een belangrijke robuuste natuurbinding en moet grote natuurgebieden met elkaar verbinden.
- Ontwikkeling en inrichting open ruimte afstemmen op karakteristieke landschap (eigenheid); fysisch systeem als basis. Verweving en multifunctionaliteit. Ruimte aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering.
- Grote natuurgehelen beschermen en versterken.
- Groenblauwe dooradering van het grondgebied; zowel in de bebouwde ruimte als in landbouwgebied. Landschappelijke integratie van sportinfrastructuur.
- Vrijwaren van landbouwgebied.

4.4.8 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Meise (19/10/2006)



Figuur: uitsnede synthese gewenste ruimtelijke structuur Meise (GRS Meise)

In de gewenste ruimtelijke structuur wordt in het gemeentelijk structuurplan Meise gesteld dat gezien het ontbreken van verdere ontwikkelingsperspectieven op lange termijn op vlak van wonen binnen de kern van Wolvertem, deze taakstelling wordt doorgeschoven naar de kernen van lagere orde. Het gemeentelijk structuurplan opteert deze ontwikkeling te concentreren in de kernen Meise en Westrode.

De ontwikkelingen in de noordelijk gelegen woonkern Westrode zijn gericht op het wonen als primaire functie boven de ontwikkeling van primaire voorzieningen. Verder wordt hierin aangegeven dat de gemeente positief staat tegenover de realisatie van het regionaal bedrijventerrein door bovengemeentelijke instanties ten zuiden van de kern. Hoewel de realisatie een bovengemeentelijke materie is, wenst de gemeente de hogere overheid toch te wijzen op de gevolgen op het vlak van mobiliteit die deze ingreep kan en zal hebben voor de kern Westrode.

Verder wordt in de gewenste ruimtelijk structuur aangegeven dat het duidelijk is dat de gemeente heel wat potenties heeft op het vlak van landschap, natuur en recreatie. Verdere versnippering en verlies aan kwaliteit van de open-ruimte structuur moet absoluut vermeden worden.

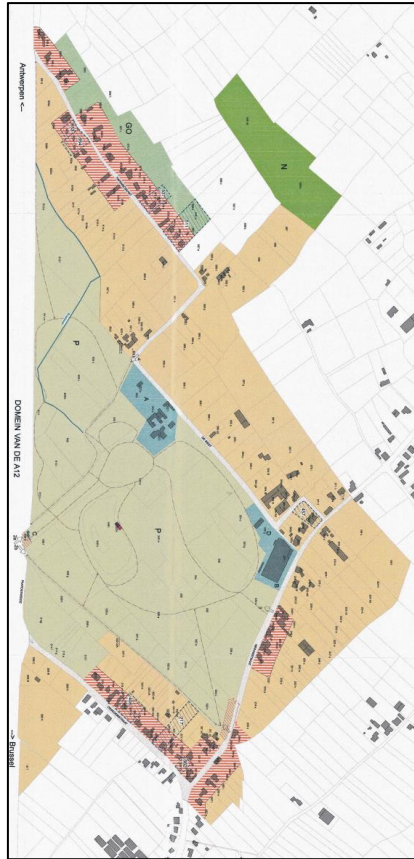
Ter versterking van de open-ruimtestructuur worden een aantal openruimteverbindingen geselecteerd. De landschappelijke corridor, een geheel van brongebieden, kleine landbouwgronden, beekvalleien, parken en bossen langsheen de Molenbeek-Zijp en de Meusegemsebeek wordt uitgebouwd tot gemeentelijk landschapspark, waar de verschillende functies (landbouw, natuur en recreatie) maximaal op elkaar dienen afgestemd te worden. Neromhof en de vallei van de Birrebeek en Grote Heidebeek, ten oosten van de A12 worden ingeschakeld om de barrièrewerking van de A12 te minimaliseren en een (bovengemeentelijke) openruimteverbinding te realiseren.

4.4.9 Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Neromhof (28/03/2013)

In uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Meise (bindende bepalingen) werd het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Neromhof opgemaakt. Aandacht ging naar:

- Parkuitbreiding aan de Noordzijde van Neromhof
- Creëren van parkingang aan de zuidzijde
- Uitbreiding van de huisvesting voor mindervaliden
- Openruimteverbinding Nerom met gefaseerde aanpak

Naast deze doelstellingen beoogt het gemeentelijk RUP ook nog het leggen van een stedenbouwkundige en juridische basis voor het verwezenlijken van onder andere het geboortebos en beperkte uitbreiding van speelpleinwerking De Spin.



Figuur: grafisch plan gRUP Neromhof

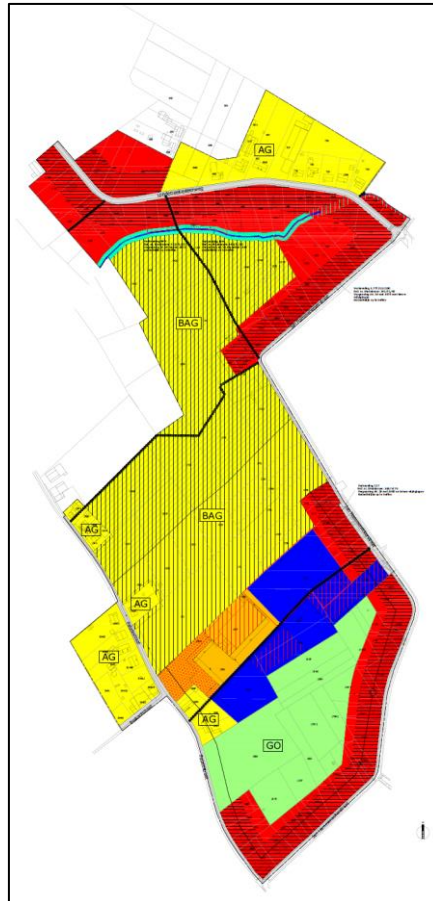
4.4.10 Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Schoolomgeving Westrode (23/05/2013)

In uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de gemeente Meise (bindende bepalingen) werd het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Schoolomgeving Westrode opgemaakt. Het RUP heeft als doelstelling de centrumfunctie te versterken en af te bakenen. Het weefsel wordt verdicht en ingebreed om de afbakening van het centrum met haar centrumactiviteiten ruimtelijk duidelijk zichtbaar te maken. Alle lokale voorzieningen (handel, horeca, scholen (gemeenteschool en muziekschool), bibliotheek, parochiezaal) worden in het bestaande centrum gebundeld.

Het RUP voorziet tussen de Jan Hammeneckerstraat en de Patatestraat onder andere een recreatiezone en een zone voor openbaar nut (basisschool).

Aandachtspunten voor voorliggend gewestelijk RUP zijn:

- De bestaande woningen op de hoek van de Patatestraat en de Boskantstraat blijven bestemd als agrarisch gebied.
- De bestaande voetwegen (voetweg 64 / voetweg 61 zowel tussen Jan Hammeneckerstraat en Patatestraat en tussen Jan Hammeneckerstraat en Londerzeelsesteenweg) zijn opgenomen in het grafisch plan van het RUP Schoolomgeving Westrode.



Figuur: grafisch plan gRUP Schoolomgeving Westrode

4.4.11 Bouwmeesterscan Meise

In maart 2020 werd het eindrapport van de bouwmeesterscan voor de gemeente Meise afgerond. In het hoofdstuk waar de ambities voor de gemeente worden neergeschreven wordt ook ingegaan op het op het gewestplan voorzien bedrijventerrein in Westrode.

‘SCHRAP WESTRODE DEFINITIEF VOOR BEDRIJFVIGHEID

Het grootschalig bovenlokaal industrieterrein Westrode is een project uit een andere tijd. Met het oog op de locatie, gelegen in een noemenswaardige openruimtecorridor in combinatie met het unimodaal karakter van de site, is de ontwikkeling van 78,5 ha industrie op deze locatie niet meer verantwoord. Met de recente ontwikkelingen in Meise wat betreft open ruimte inname, is dit de plek bij uitstek om boscompensatie te realiseren en open ruimte open te houden.’

Bij de aanbevelingen aan het adres van hogere overheden wordt gesteld dat een alternatief programma nodig is voor Westrode:

‘Na tweemaal een vernietiging van de plannen door de Raad van State is het tijd om het geweer van schouder te veranderen. De selectie van Westrode als bijzonder economisch knooppunt (RSV, 2011) is vandaag achterhaald en een grootschalig logistiek bedrijventerrein (79 ha) gaat in tegen de principes van het BRV. De economische baten wegen niet op tegen de ruimtelijke lasten.

De laatste openruimtecorridor tussen Brussel en Antwerpen zal verdwijnen, loodsen zullen het landschap verminken en de A12 zal verder verzadigen en de leefkwaliteit in de omgeving aantasten.

Lokale overheden zijn het best geplaatst hun openruimtegebied te behouden en te versterken. Samen met de herziening van het gemeentelijk structuurplan, moet Meise het mandaat van Vlaanderen krijgen om hier zelf mee aan de slag te gaan. Voorop staat een duurzame inrichting, waar wel lokaal draagvlak voor te vinden is.

Start het onderzoek naar een alternatief groen programma voor de site, denk aan:

- *Boscompensatie voor de infrastructuurwerken naast de A12 in functie van een corridor tussen het Leefdaalbos en het Secretarisbos.*
- *Boslandbouw (agroforestry) verzoent landbouw en natuur door op hetzelfde perceel landbouwgewassen of veehouderij met de productie van houtige gewassen te combineren.*
- *Natuur combineren met een bouwvrij agrarisch gebied (cf. RUP Schoolomgeving Westrode), met aandacht voor symbiose tussen deze twee functies in plaats van strikt afzonderlijk.*
- *Gronden inzetten voor vernieuwende landbouwmodellen waar boeren gronden, infrastructuur en begeleiding aangeboden wordt om de productie, verwerking en verdeling van lokaal voedsel te faciliteren cfr. het toonaangevend voorbeeld 'BoerenBruxselPaysans'.*
- *Een beperkt deel kan dienen om het tekort aan lokaal bedrijventerrein mee op te vangen (10 à 15 ha). Opdat lokale zonevreemde (maar vooral slechtgelegen) bedrijven zich naar hier kunnen herlocaliseren.'*

4.4.12 Ruimtelijk onderzoek “Westrode Morgen”

Door Haviland werd een initiatief – “Westrode Morgen” - opgestart om een nieuw ontwikkelingsperspectief van dit terrein te verkennen. Daarbij werd ingezet op een invulling die zowel ruimtelijk, maatschappelijk als economisch wenselijk en haalbaar is. Er werd ook gestreefd naar een invulling van de site volgens de hedendaagse inzichten op vlak van ruimtelijke ordening, mobiliteit en economische ontwikkelingen.

De ruime bevolking en de maatschappelijke stakeholders (natuurpunt, landbouworganisaties en andere verenigingen) werden in dit participatief proces bevroegd en betrokken via dialoogmarkten en werktafels met experts.

Het initiatief werd begeleid door een stuurgroep met Haviland (Voorzitter, Directeur en secretaris), de gemeente Meise (Burgemeester en Schepen Ruimtelijke Ordening), de secretaris-generaal van het departement Omgeving (als deskundige), het extern bureau (Space-Lab.be) de (voormalige) algemeen directeur van de POM Vlaams-Brabant (als deskundige) en de voorzitter van het Toekomstforum Halle-Vilvoorde.

Het onderzoek verliep in 6 stappen:

Stap 1: Verkennen van verschillende denkpistes

Het onderzoeksteam werkte aan verschillende ‘metavisies’ of unimodale invullingen van het terrein. Daarbij werden enkel activiteiten weerhouden die in een belangrijke mate bijdragen aan een omvangrijke open ruimte invulling van de site.

Thema’s waarmee rekening werd gehouden zijn, onder andere, mobiliteit, landschap en ruimtelijke mogelijkheden. Vervolgens werden alle denkpistes en visies onderzocht op haalbaarheid, in samenwerking met een team van deskundigen.

Stap 2: Opstellen van de scenario’s

Aangezien uit de haalbaarheidsstudie bleek dat een unimodale ontwikkeling van de site geen sluitend antwoord kon geven op de maatschappelijke, ruimtelijke en economische randvoorwaarden, werden 5 totaal verschillende scenario’s opgesteld. Elk scenario gaf een mogelijk idee van een multifunctionele invulling van de projectzone. Er werd op gelet dat de belangrijkste maatschappelijke

visies die voor de site naar voor werden gebracht op één of andere manier in de scenario's werd geïntegreerd.

Stap 3: 1e participatiemoment

De verschillende scenario's werden voorgesteld via de website (www.westrodemorgen.be), maar er werd ook fysiek een infomarkt voor de ruime bevolking en twee werktafels met de experts van de verschillende adviserende beleidsinstanties georganiseerd. Daarbij werd feedback op de voorstellen gevraagd. Dit liet toe om inzicht te verwerven in de haalbaarheid van bepaalde scenario's of onderdelen ervan en hun eventuele randvoorwaarden.

Stap 4: Opstellen van het voorkeursscenario

Op basis van de feedback van alle betrokken partijen werden de scenario's nogmaals grondig bekeken en werd een eerste voorkeursscenario gedistilleerd. Dit voorkeursscenario was een nieuw scenario waarbij de haalbare of gewenste componenten uit de eerdere scenario's samen werden gebruikt en tot een logisch samenhangend ruimtelijk geheel werden samengevoegd.

Stap 5: 2e participatiemoment

Het voorkeursscenario werd nogmaals voorgesteld op een dialoogmarkt voor de ruime bevolking en met de experts besproken op meerdere werktafels. Opnieuw werden alle suggesties en aanbevelingen verzameld om het voorkeursscenario nog te verbeteren.

Stap 6: Opstellen van de conclusies en aanbevelingen

Op basis van alle feedback werd het voorkeursscenario bijgestuurd en verder gedetailleerd. Het werd tevens op ambtelijk en politiek niveau en met alle betrokken (overheids)partners afgetoetst. Het voorkeursscenario formuleert aanbevelingen en richtlijnen voor de toekomstige invulling van de site en hoe deze te realiseren.

Het uitgangspunt van het voorkeursscenario is dat er ongeveer 60 ha van de site omgevormd wordt van een harde naar een zachte bestemming. In het noorden wordt een hardere bestemming voorzien. Ze bestaat uit een zone voor kleine en middelgrote duurzame bedrijven, die rechtstreeks naar de A12 wordt ontsloten en een kleine zone voor een kwalitatieve woonontwikkeling.

Door het oprichten van een groen bermenlandschap wordt de A12 akoestisch gebufferd ten opzichte van de kern van Westrode. Dit bermenlandschap kan spontaan verwilderen waardoor er een gevarieerd bosgebied ontstaat met recreatief medegebruik. Deze zone wordt doorsneden door een aantal voetwegen (bestaande, te verleggen en nieuwe). Het bermenlandschap sluit aan bij een opener ruig natuurgebied met centraal een uitgegraven poel tot op het niveau van het grondwater.

Aan de oostzijde, parallel met de Patatestraat, wordt ruimte gelaten voor een ecologisch gemengd landbouwbedrijf dat zich richt op de korte keten maar ook mee kan instaan voor landschapsonderhoud. Percelen worden met houtkanten afgezoomd en waardevolle graslanden worden behouden.

De bedrijvenzone wordt zo ingeplant dat de mogelijke hinder voor de omgeving zo klein mogelijk is. Zo wordt een begroeide geluidsmuur voorzien langs de oostzijde van de zone en worden een groene en natte buffer rond de zone aangelegd. Er worden vlotte en comfortabele voetgangers- en fietsverbindingen met het dorpscentrum voorzien. Alle toegangen voor auto- en vrachtverkeer gebeuren langs een centrale weg, die via een nieuwe verbindingsweg aansluit op de A12. De schaalgrootte van de bedrijfsgebouwen en -percelen wordt beperkt om het aantal verplaatsingen te beperken. Er wordt voorgesteld om collectieve groene parkings in waterdoorlatende verharding aan te leggen. Qua energie wordt onderzocht om deze gezamenlijk op te wekken en op te slaan. Bedrijven die afkomstig zijn van of een binding hebben met Meise hebben een streepje voor.

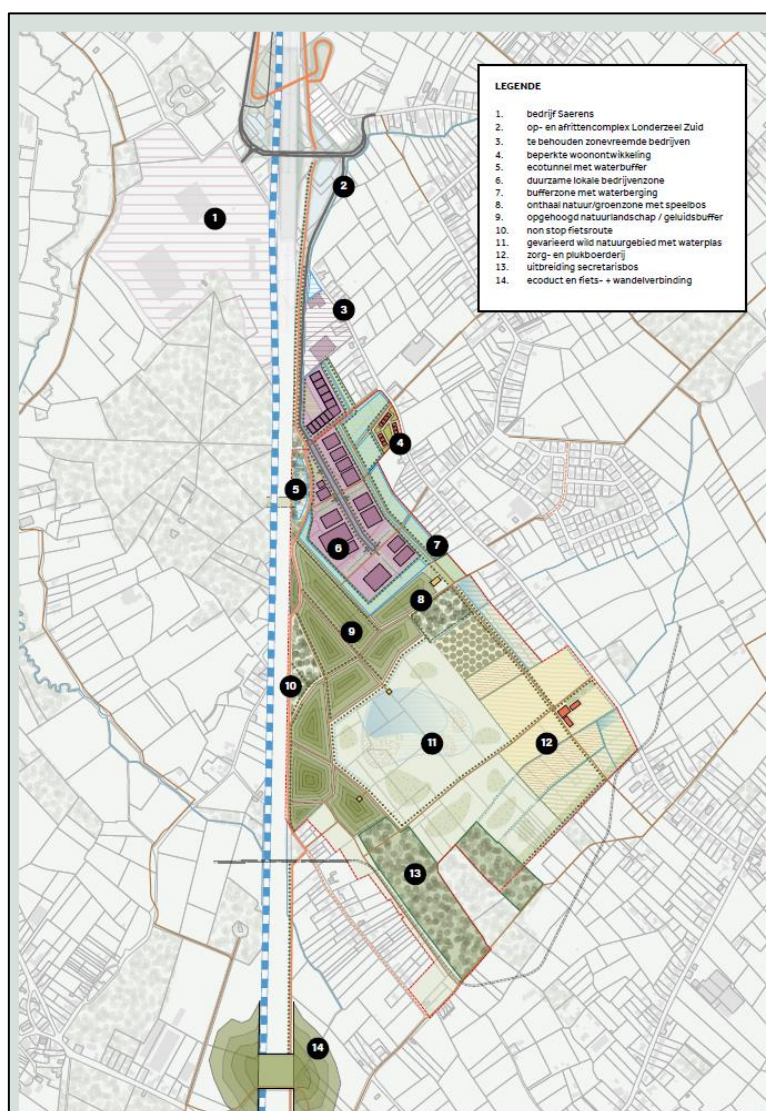
Tussen de bedrijvenzone en de woningen langs de Patatestraat wordt de bestaande bufferzone volgens het gewestplan uitgebreid. Deze bufferzone wordt ingericht als een landschappelijk aantrekkelijke en toegankelijke omgeving met ook ruimte voor de berging en infiltratie van

regenwater. Deze zone sluit aan op de laagst gelegen zone op de hoek van de Boskantstraat en de Patatestraat die vandaag al regelmatig onder water staat. De op het gewestplan voorziene bufferzone wordt daarom meer noordelijk voorzien.

Aansluitend aan de woningen aan de westzijde van de Patatestraat wordt een kleinschalig woonproject voorzien. Dit kleinschalig woonproject is via de bestaande voetweg ontsloten naar de basisschool en de kern van Westrode en is dan ook kernversterkend. Het is bestemd voor een collectief, gemengd en intergenerationeel project waar ruimte is voor jonge gezinnen en ouderen met ruimte voor gemeenschappelijke tuinen en voorzieningen.

Parallel aan de A12 krijgt de non-stop fietsroute een plaatsje. Ter hoogte van het Leefdaalbos wordt voorgesteld dat de fietssnelweg het oorspronkelijke traject van de Boskantstraat volgt. Hierdoor kan het bestaande bosje tussen de A12 en de Boskantstraat dat op de biologische waarderingskaart aangeduid is als zeer waardevol behouden blijven.

Rond dit voorstel werd via het participatief traject een ruime instemming gevonden. Het voorstel van invulling werd dan ook als een gedragen visienota aan de Vlaamse Regering voorgelegd.



Figuur: voorstel van invulling binnen het ruimtelijk onderzoek voor Westrode Morgen (uitgevoerd i.o.v. Haviland)

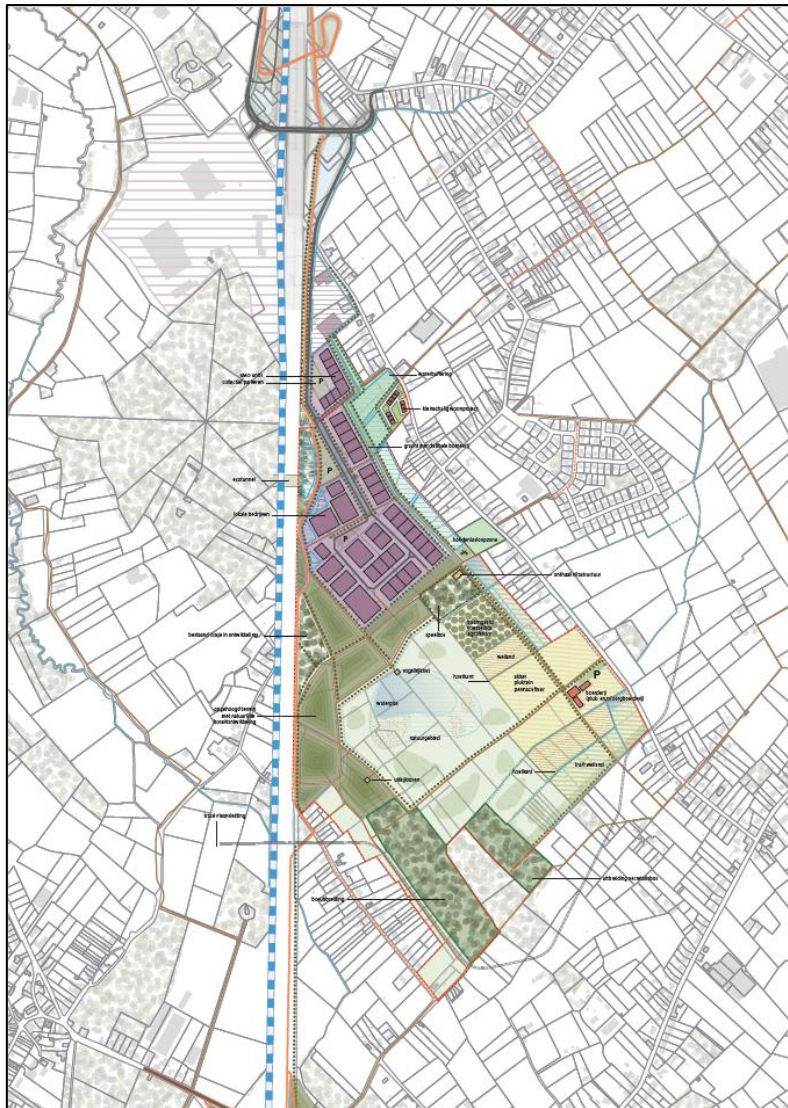
4.4.13 Beslissing Vlaamse Regering (22 maart 2024)

Naar aanleiding van het eerste ontwerpend onderzoek (zie 1.3.4.10) 'masterplan ontwikkelingsperspectief' werd op vraag van de gemeente en Haviland een overleg/ stuurgroep gestart, onder het voorzitterschap van de leidend ambtenaar van het departement Omgeving. Hierbij werden o.m. volgende instanties en besturen betrokken:

- Departement Omgeving,
- Vlaamse Landmaatschappij,
- Agentschap Natuur en Bos,
- Agentschap voor Wegen en Verkeer,
- Provinciebestuur Vlaams-Brabant,
- Gemeentebestuur Meise,
- Streekintercommunale Haviland.

Dit traject leverde ook een geoptimaliseerd masterplan ontwikkelingsperspectief op voor de herbestemming van de gronden in eigendom van Haviland (industriegebied en reservegebied voor industrie) met volgende streefcijfers:

KMO (incl. 4 ha buffer)	18 ha
Woongebied	0,75 ha
Open ruimte	60 ha
- <i>Landbouw</i>	<i>15 ha</i>
- <i>natuur / bos</i>	<i>21 ha</i>
- <i>gemengd groen / park</i>	<i>24 ha</i>



Figuur: Voorstel van invulling binnen het geoptimaliseerd masterplan ontwikkelingsperspectief

Het geoptimaliseerd masterplan ontwikkelingsperspectief biedt aldus ruimte voor 18 ha KMO. Binnen deze bruto ruimte moet infrastructuur (zoals wegenis en buffers) gerealiseerd worden. Om te zorgen voor een ruimtelijke inpassing en buffering ten opzichte van de woningen in de Patatestraat wordt een minimale buffer van 4 ha voorzien. Hiermee wordt de schaal van de totale KMO-zone ruimtelijk-economisch geoptimaliseerd zonder hiermee de open ruimte doelen aan te tasten.

Het geoptimaliseerd masterplan ontwikkelingsperspectief voorziet ook een oplossing voor de bestaande zonevreemde bedrijfslocaties (noord) en een restgebied met landbouwbestemming, welke vanuit een ruimtelijk-economisch perspectief in de nieuwe KMO-zone geïntegreerd worden. Het gaat in totaal om een gebied van ca 3 ha (geen eigendom van Haviland), waardoor de totale KMO-zone ongeveer 21 ha zal omvatten (incl. 4 ha buffer).

Het betreft hier uiteraard een globaal beeld met streefcijfers. De definitieve invulling, alsook de exacte ligging van de ontsluitingsweg en de fietssnelweg F28, zal pas vastgelegd worden op het ogenblik van het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan.

De openruimte ontwikkeling past in de doelstelling van de Vlaamse Regering om het ruimtebeslag te verminderen naar 0 hectare per dag in 2040 alsook om de open ruimte in Vlaanderen te vrijwaren en te versterken. Het planinitiatief heeft een voorbeeldfunctie voor het realiseren van de bouwshift. Bovendien past dit eveneens in het beleid voor de Vlaamse Rand, waarbij in de Vlaamse rand robuuste

open ruimte gebieden worden behouden en waar mogelijk worden gecreëerd. Het herbestemmen van ca 60 ha naar openruimte bestemming is hierbij een grote opportuniteit.

De Vlaamse Regering gaf in haar belissing van 22 maart 2024 de opdracht aan het departement Omgeving om een geïntegreerd ruimtelijk planningsproces (GRUP) op te starten voor het volledige gebied, inclusief de oppervlakte KMO-zone en de te integreren aansluitende zonevreemde bedrijven en een geïsoleerd restgebied ten noorden van het gebied.

Het is de doelstelling om een minimum aaneengesloten structuurareaal bos te realiseren om milieueffecten te bufferen en om de natuurlijke processen van fauna en flora te laten werken.

Voor de totaliteit van de openruimtebestemmingen wordt een inrichtingsplan opgemaakt door VLM.

De Vlaamse Regering besliste op 22 maart 2024 ook om na te gaan in hoeverre de gronden voor de 60 ha openruimte verworven kunnen worden. De Raad van Bestuur van Haviland heeft op 29 april 2024 beslist akkoord te gaan om een aaneengesloten gebied van ongeveer 60 ha te verkopen aan de Vlaamse overheid (Vlaamse Landmaatschappij).

5 Specifieke beoordelingen, onderzoeken en toetsen

Een ruimtelijk uitvoeringsplan is het resultaat van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces, hierna genoemd: geïntegreerd planningsproces. Die integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

Hierna volgt een globaal overzicht van de verschillende onderzoeken en beoordelingen die zijn gebeurd in de fase na de scopingnota en die voorliggende toelichtingsnota mee vorm hebben gegeven. In deze toelichtingsnota wordt dieper ingegaan op de resultaten van de verschillende onderzoeken. Er wordt ook een overzicht gegeven hoe in dit planproces is omgegaan met mogelijke alternatieven.

5.1 Milieueffectrapportage

De procedure en de termijnen voor de opmaak van de effectbeoordelingen zijn geregeld in titel II, hoofdstuk II Ruimtelijke Uitvoeringsplannen van de VCRO. Voor de overige aspecten van de effectbeoordelingen zijn artikel 4.2.3, 4.2.4, 4.2.8, § 1bis en § 6, artikel 4.2.9, § 1 en § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid voor de planmilieueffectrapportage van toepassing, en titel IV, hoofdstuk IV, van het voormelde decreet voor de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De effectrapporten bevatten de informatie zoals voorgeschreven in de toepasselijke regelgeving, met dien verstande dat naar de informatie die overeenkomstig de bepalingen van de VCRO al in het ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen, verwezen wordt in de effectrapporten.

De milieueffectrapportage gebeurt geïntegreerd in de opmaak van het GRUP. Dat gebeurt in verschillende fases:

1. In de startnota, die de Vlaamse Regering op 24 mei 2024 heeft goedgekeurd, was een eerste aanzet tot milieueffectbeoordeling opgenomen.
2. Tijdens de raadpleging van de bevolking van 6 augustus 2024 tot en met 4 oktober 2024 over de startnota werden opmerkingen geformuleerd over het onderdeel milieubeoordeling en het voorgenomen plan.
3. Na de raadpleging van de bevolking werd een scopingnota opgemaakt waarin aangegeven is op welke manier de milieubeoordeling zal gebeuren (reikwijdte en aanpak). De scopingnota is op 23 april 2025 gepubliceerd.
4. In dit voorontwerp-GRUP is in bijlage V het ontwerp-plan-MER opgenomen. De resultaten van deze beoordeling zijn verwerkt in het voorliggende voorontwerp.
5. In het verder procesverloop zullen zo nodig bijkomende elementen van milieubeoordeling worden meegenomen. De voorliggende milieubeoordeling kan met andere woorden nog aangevuld of aangepast worden als daartoe de noodzaak blijkt.

Het Vlaams Expertisecentrum MER van het Departement Omgeving maakt deel uit van het planteam en zorgt op deze wijze voor een continue kwaliteitswaarborging van de milieubeoordeling.

5.1.1 Aanpak milieubeoordeling

Het planningsproces GRUP Westrode Morgen is een geïntegreerd planningsproces.

Elk plan – en dus ook dit GRUP – brengt bij realisatie veranderingen in de leefomgeving teweeg. De effecten van deze veranderingen op het leefmilieu kunnen te verwaarlozen, positief, maar ook negatief zijn. Het is daarom belangrijk om van RUP's de 'milieueffecten' en hun 'aanzienlijkheid' te onderzoeken op 'geïntegreerde' wijze.

Dit is uiteraard een milieueffectenbeoordeling zoals bedoeld in de plan-MER-richtlijn. De term 'geïntegreerd milieuonderzoek' wordt echter bewust verkozen omdat deze term aangeeft dat de evaluatie van effecten parallel verloopt aan de planontwikkeling. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dat de milieubeoordeling gedurende het volledige planproces aan bod komt.

Het plan-MER is opgenomen als bijlage V bij voorliggend GRUP.

5.1.2 Werkhypothese geïntegreerd onderzoek

In het planvoornemen worden indicatieve streefcijfers meegegeven waarbij een minimum oppervlakte aan open ruimtegebied en een maximum oppervlakte aan gemengd bedrijventerrein voor duurzame kleine en middelgrote bedrijven worden voorzien. Die streefcijfers vormen een vertrekpunt voor het verdere onderzoek.

Het plan-MER zal daarom een werkhypothese hanteren. Deze werkhypothese vertrekt vanuit het planvoornemen, maar onderzoekt verder concrete randvoorwaarden en vrijheidsgraden voor het concretiseren van het plan. Doelstelling van de werkhypothese is om de vrijheidsgraden en randvoorwaarden van voorgenomen planvoornemen (2.3) scherp te stellen. De werkhypothese betreft een werkmethode voor het beoordelen van de milieueffecten van het planvoornemen.

Het planvoornemen betreft het zogenoemde basisprogramma. Naast het basisprogramma wordt nagegaan in welke mate het basisprogramma inwisselbaar is:

- In welke mate zijn de zachte functies onderling inwisselbaar? Dit onderzoek betreft voornamelijk in het gebied exclusief het bedrijventerrein, waar zachte functies worden voorzien. Hierbij kan bijvoorbeeld worden onderzocht hoeveel van de ene functie binnen het plangebied bijkomend kan ontwikkeld worden als een bepaalde hoeveelheid van de andere functie minder wordt ontwikkeld. Hierbij blijft de randvoorwaarde om minimum 60ha aan gediversifieerd open ruimtegebied te realiseren als randvoorwaarde behouden. Het gaat hierbij over de zachte functies zoals landbouw, natuur/bos, gemengd groen/park, ...
- In welke mate zijn de functies gemengde bedrijvigheid voor kleine en middelgrote duurzame bedrijven inwisselbaar met de zachte functies uit het gediversifieerd open ruimtegebied? Hierbij wordt een kleinere oppervlakte aan bedrijvigheid gerealiseerd (<21ha bruto) en kan ruimte vrijkomen voor een grotere oppervlakte aan zachte functies (ruimte voor water, groen, landschappelijke inkleiding, ...).
- In welke mate is de ruimtelijke vertaling van het planvoornemen inwisselbaar ten aanzien van het geoptimaliseerd masterplan? Concreet betekent dat binnen de werkhypothese wordt onderzocht of een andere ruimtelijke vertaling van het bedrijventerrein mogelijk kan zijn, binnen de randvoorwaarde om onmiddellijk en rechtstreeks aan te sluiten op het complex van Londerzeel Zuid.

De werkhypothese zoals bovenstaand beschreven betreft de werkmethode om het planvoornemen te beoordelen op milieueffecten, rekening houdende met de vereisten voor een milieubeoordeling. Door te werken met deze werkhypothese worden impliciet andere inrichtingsalternatieven binnen de hoger vermelde principes (zie verder) naast het planvoornemen zelf in beschouwing genomen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan het planvoornemen worden bijgesteld en aangepast om te komen tot een plan dat wordt vertaald in het GRUP. Dit plan wordt vervolgens eveneens beoordeeld op milieueffecten.

5.1.3 Iteratief proces

i. Beoordeling van het planvoornemen als start van het iteratief proces

De milieubeoordeling hanteert het planvoornemen en de alternatieven zoals beschreven in de scopingnota als basis in de verschillende milieudisciplines. Het GRUP vloeit voort uit deze algemene planbeschrijving en kreeg verder vorm in de periode van het milieuonderzoek. Concreet betekent dit dat het GRUP (zowel inhoud als de contour) mee vorm kreeg met ondersteuning uit het milieuonderzoek en ontwerpend onderzoek parallel aan de milieubeoordeling. De beoordeling van de disciplines in de verdere hoofdstukken hanteert dan ook het plan (met de alternatieven) zoals beschreven in de scopingnota als vertrekbasis. Tijdens het onderzoek werden tijdens een iteratief proces de resultaten van de milieubeoordeling besproken en verwerkt met de het planteam. Het milieuonderzoek werd besproken op verschillende overlegmomenten die geen formeel onderdeel vormen van het geïntegreerde proces. Het overleg vormt een inherent onderdeel van het gevoerde proces. De overlegmomenten werden daarom ook niet afzonderlijk formeel gerapporteerd. Op die manier kon enerzijds het GRUP tijdens het proces rekening houden met bevindingen vanuit het milieuonderzoek. Anderzijds konden wijzigingen en aanpassingen aan het GRUP verwerkt worden in de milieubeoordeling.

Daarnaast kwamen tijdens het proces bijkomende onderzoeksvragen naar voren. Deze onderzoeksvragen worden bijkomend toegevoegd aan het milieuonderzoek in de laatste hoofdstukken. Het MER-rapport geeft door de opbouw een weerslag van het doorlopen proces.

ii. Bijkomende onderzoeksvragen vanuit het iteratief proces

Parallel aan het milieuonderzoek wordt eveneens ontwerpend onderzoek uitgevoerd. Vanuit het milieuonderzoek en het ontwerpend onderzoek zijn tijdens het proces bijkomende vragen naar boven gekomen. Deze vragen vergen bijkomend onderzoek in het plan-MER om gerichte en gefundeerde keuzes te kunnen maken in functie van het GRUP. De rapportage van dit bijkomend onderzoek is terug te vinden in het MER-rapport.

Volgende onderzoeksvragen worden bijkomend onderzocht in het MER:

- Inrichting van het gediversifieerd open ruimtegebied met een bermenlandschap

Vanuit het ontwerpend onderzoek komt het voorstel om het gediversifieerd open ruimtegebied onder meer in te richten met een bermenlandschap. In de milieubeoordeling in bovenstaande hoofdstukken werden geen noemenswaardige reliëfwijzigingen binnen het gediversifieerd open ruimtegebied in beschouwing genomen. Ter volledigheid van het onderzoek worden de milieueffecten, rekening houdende met dit bermenlandschap, voor elke discipline onderzocht.

- Fasering van de inrichting van het plangebied

Vanuit het ontwerpend onderzoek werd een voorstel voor faseringsplan op grote lijnen uitgewerkt. Gezien de realisatie van het plan over een tijdshorizon van ca. 10 à 12 jaar wordt ingeschat wordt de fasering, waar mogelijk met de gekende informatie, op grote lijnen beoordeeld op milieueffecten. Hierbij wordt onder andere volgende nagegaan:

- Vormt het faseringsplan een logische fasering voor de discipline
- Welke aanpassingen lijken nuttig om aanzienlijke effecten te voorkomen of om hinder maximaal te beperken

- Kwantitatieve analyse (op grote lijnen) in mobiliteit
- Indien relevant kwantitatieve analyse bij geluid, lucht, gezondheid, biodiversiteit (afhankelijk van de resultaten uit discipline mobiliteit)
- Welke randvoorwaarden worden noodzakelijk geacht met betrekking tot de fasering

iii. Opbouw van het milieueffectenonderzoek

Op basis van de planbeschrijving worden de milieueffecten voor de relevante milieudisciplines in kaart gebracht.

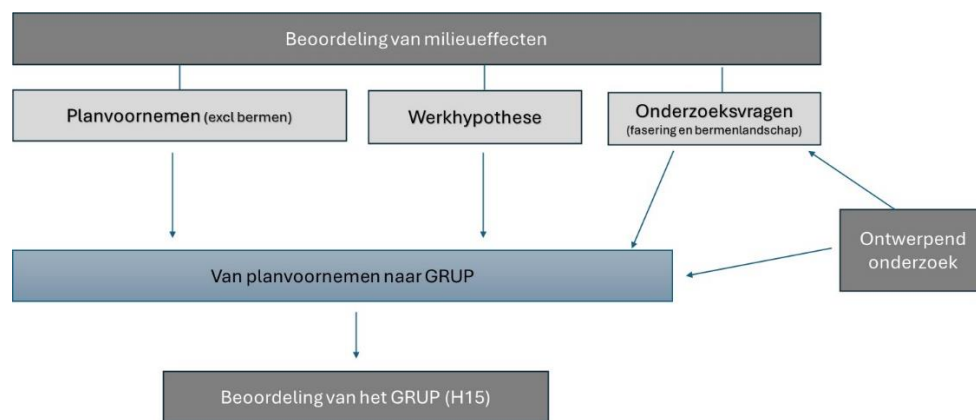
Algemene effectenbeoordeling van het planvoornemen. Hierbij werd abstractie gemaakt van het geoptimaliseerde masterplan als basis voor de milieubeoordeling. Deze aanname krijgt geen directe doorvertaling in het GRUP, maar vormt de basis van het iteratief proces. Hierbij wordt het geoptimaliseerde masterplan onder de vorm van een vlekkenplan beoordeeld op milieueffecten, waarbij vanuit elke discipline aanpassingen en suggesties voor optimalisatie naar voor komen.

Beoordeling van de werkhypothese: cfr. 2.5.3

Bijkomende onderzoeksvragen cfr. 2.6.2 en hoofdstuk 13

Integratie en eindsynthese milieubeoordeling van het planvoornemen, werkhypothese en onderzoeksvragen

Van planvoornemen naar voorontwerp-GRUP: milieubeoordeling van het plan zoals het wordt doorvertaald in het GRUP



Opbouw van de milieubeoordeling

5.2 Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

In de directe omgeving van het studiegebied GRUP zijn geen Habitatrichtlijn- of Vogelrichtlijngebieden aanwezig. Gezien de aard en ligging van het plan zijn er geen directe (habitatverlies) of indirecte (via waterrelaties, emissies) effecten op het functioneren van een speciale beschermingszone. De opmaak

van een screening naar betekenisvolle aantasting van de speciale beschermingszones (of een passende beoordeling) is niet vereist.

Art. 26bis van het Natuurdecreet bepaalt dat een overheid geen vergunning of toestemming mag verlenen voor een activiteit die onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het afgebakend VEN-gebied kan veroorzaken. Het GRUP bevindt zich in de omgeving van een VEN-gebied “Leefdaalbos – De Vlieten – Velaartbos”.

De opmaak van een verscherpte natuurtoets (of VEN-toets) is echter niet van toepassing op planniveau. De gebiedsaanduiding als VEN-gebied blijft wel een relevant gegeven waar bij de beoordeling op zorgvuldige wijze rekening mee moet gehouden worden (cfr. het zorgvuldigheidsbeginsel). In dit opzicht wordt er binnen voorliggend plan-MER geen afzonderlijke verscherpte natuurtoets opgemaakt, maar wordt er in de effectenbeschrijving wel op zorgvuldige wijze rekening gehouden met de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

5.3 Veiligheidsrapportage

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn basis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen. In het studiegebied voor de uitwerking van de plandoelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen Seveso-activiteiten voor. In het planvoornemen is ook niet voorzien om bijkomende vestigingsmogelijkheden te bieden aan Seveso-activiteiten. Om dit te onderbouwen wordt een RVR-toets uitgevoerd. Op basis van die toets werd advies m.b.t. externe veiligheid gevraagd over de startnota.

Op 7 november 2024 bracht het Team Omgevingseffecten van de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten van het Departement Omgeving hierover volgend advies (zie bijlage bij de scopingnota) uit:

‘Om een inschatting te maken van het aspect externe veiligheid voor voorliggend RUP, werd het RUP afgetoetst aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR].

Het Team Omgevingseffecten verwacht geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid, omdat:

- *Seveso-inrichtingen niet aanwezig of mogelijk zijn in het plangebied (d.i. conform paragraaf 5 van de startnota).*
- *Een aandachtsgebied gepland is in het plangebied. Het gaat hierbij om 0,75 ha woongebied ter afwerking van de woonkern Westrode. De aardgasleiding VTN2 bestaat reeds en wordt via voorliggend GRUP op plan voorzien.*
- *Een heel beperkt deel van deze aandachtsgebieden gelegen is in de ruime consultatiezone (2 km) van de bestaande lagedrempel Seveso-inrichting IJsfabriek Strombeek.*

Het Team Omgevingseffecten heeft voldoende zicht op het externe risicobeeld van de betrokken Seveso-inrichting om te besluiten dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichting.

Het Team Omgevingseffecten beslist dat bij het gewestelijk RUP Westrode Morgen in Meise geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden. Het team vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota's die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies m.b.t. externe veiligheid te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.'

5.4 Ontwerpend onderzoek in functie van een inrichtingsvisie en inrichtingsplan

Parallel aan het gevoerde proces werd ontwerpend onderzoek uitgevoerd. Dit ontwerpend onderzoek is opgenomen als bijlage VI bij voorliggend GRUP.

Atelier Romain, in samenwerking met Billie Bonkers, DriekwartGroen en Ingenium, werd aangesteld om dit onderzoek te leiden en een gedragen ontwerpvoorstel te ontwikkelen dat zowel de inhoud van het GRUP voorbereidt als richting geeft aan het inrichtingsplan voor de open ruimte.

Tijdens de publieke raadpleging over de startnota kwamen heel wat vragen en enkele bezorgdheden naar voren. Sommige hiervan werden al beantwoord in de scopingnota, terwijl andere verder onderzoek vereisten. Deze onderzoeksvragen vormden het uitgangspunt voor het ontwerpend onderzoek.

Met behulp van opgavekaarten (gebiedsanalyse) werden deze thematische vragen ruimtelijk inzichtelijk gemaakt. Ze dienden als basis voor een ontwerpend onderzoekstraject dat niet alleen antwoorden zocht, maar ook concrete ruimtelijke opties verkende. De inzichten uit dit traject resulteerden in drie raamwerkaarten met harde randvoorwaarden voor het ontwerp: het groene raamwerk (natuur en vegetatie), het blauwe raamwerk (water en hydrologie) en het menselijke raamwerk (gebruik, ontsluiting en beleving).

Deze raamwerken werden vertaald naar een concreet inrichtingsplan, verdeeld in drie samenhangende deelgebieden: het bermenlandschap en recreatief netwerk, het landbouw-natuurlandschap en het gemengd bedrijventerrein.

In het kader van de opmaak van het inrichtingsplan en het leveren van input voor de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, werd verdiepend ontwerpend onderzoek uitgevoerd naar een aantal openstaande vragen. Dit onderzoek betrof zowel het open landschap als het gemengd bedrijventerrein en werd getoetst tijdens een dialoogmarkt met bewoners en een klankbordgroep met betrokken adviesinstanties, belangengroepen en het lokaal bestuur van Meise. Voor zowel het open landschap als het gemengd bedrijventerrein werden verschillende scenario's onderzocht. Deze scenario's werden grondig geanalyseerd om de ruimtelijke, functionele en milieutechnische implicaties te beoordelen.

De bevindingen uit het plan-MER vormden een cruciale basis voor het ontwerpend onderzoek, waarbij aspecten zoals mobiliteit, milieu-impact (geluid, water, bodem, etc.) en ruimtelijke integratie in detail werden geëvalueerd. De inzichten uit het ontwerpend onderzoek leverden op hun beurt waardevolle input voor de MER-analyse, waardoor beide processen elkaar versterkten en bijdroegen aan een goed onderbouwd planvoorstel.

Het volledige ontwerpend onderzoek is terug te vinden in bijlage VI bij deze toelichtingsnota. Hieronder geven we een beknopte samenvatting van de gebiedsanalyse, het raamwerk en het ontwerpend onderzoek.

5.4.1 Gebiedsanalyse

Om het gebied Westrode Morgen te begrijpen, is eerst vanuit het grotere systeem naar het gebied gekeken. Het gebied ligt op een strategische plek tussen Antwerpen en Brussel en vormt een belangrijke schakel tussen open ruimte, dorpsranden en grotere landschappelijke structuren.

Het landschap wordt bepaald door drie hoofdstructuren: het gave agrarische weefsel (landbouwgronden), de groene kernen (zoals het Leefdaalbos en het Secretarisbos) en de beekvalleien van de Westrodebeek en de Molenbeek.

Deze elementen zijn geen toevallige restjes, maar het resultaat van eeuwenlange interactie tussen mens en natuur. De beekvalleien zijn herkenbare landschapselementen én belangrijke ecologische verbindingen.

Westrode Morgen is één van de laatste open gebieden in de regio en heeft veel potentieel voor nieuwe natuurverbindingen.

Het gebied is afwisselend: open én beschut, kleinschalig én uitgestrekt. Elementen zoals houtkanten, bosrestanten en natte laagtes zorgen voor variatie en ecologische waarde. Natte laagtes bieden kansen voor vernatting en zeldzame halfopen natuurtypes, terwijl historische graslanden en akkers met KLE's herinneren aan een landbouwlandschap in evenwicht. Aan de rand markeert het Secretarisbos een natuurlijke ankerplek.

Deze rijke gelaagdheid van de site - met open ruimte, landschapselementen en restanten van natuurlijke structuren — vormt een krachtige basis voor toekomstgerichte invullingen.

In deze lezing wordt duidelijk dat zowel open ruimte als menselijke aanwezigheid hun plek kunnen vinden, mits een zorgvuldige afstemming van schaal, oriëntatie en landschappelijke integratie.

De uitdaging ligt in het verbinden van deze bestaande kwaliteiten met een visie op duurzame ontwikkeling, met respect voor zowel ecologie als leefkwaliteit.

Het landschap is geanalyseerd in vier lagen:

- het historisch landschap (historiek)
- het landschap van mens & beleving (landschapsbeleving),
- het blauw landschap (hydrologie),
- het groen landschap (ecologie).

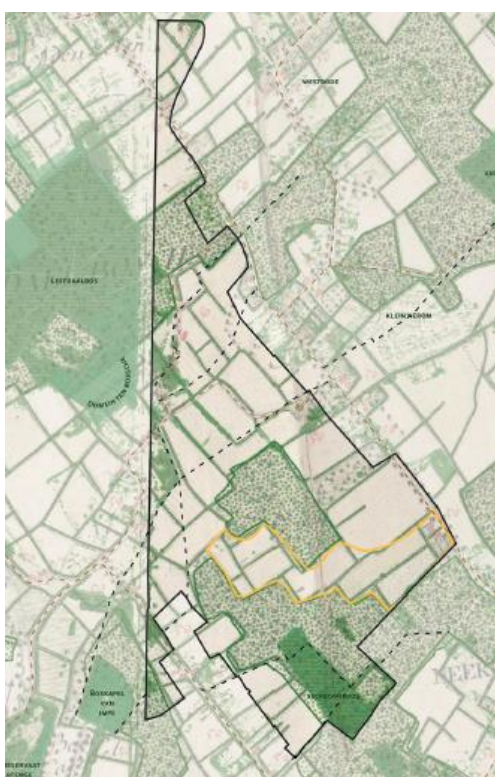
1. Het historisch landschap (historiek)

Kleine percelen grasland en akker wisselden elkaar vroeger in een fijnmazige afwisseling af. De minieme verschillen in de dikte van de dunne toplaag aan zandleem met eronder een moeilijk waterdoorlatende kleilaag bepaalde het landgebruik (akker, weiland, ...).

Trage wegen liepen langs houtkanten en heggen.

De Ferrariskaart (1777) toont ook dit fijnmazig gevarieerd landschap van akkers, weilanden en boskernen. Percelen werden omzoomd met KLE'S. Opvallend is dat de kleine kernen van bebouwing al zichtbaar waren, de boskernen groter waren, en de percelen vooral kleiner in omvang waren.

Het projectgebied bevat meerdere archeologisch waardevolle zones. Behoud in situ is mogelijk waar geen verstoring plaatsvindt, maar bij behoudwaardige sites is advisering omtrent opgravingen of werfbegeleiding vereist bij grondverzet.



*Oude bosstructuur - bocagelandschap (1777) & Archeologisch proefsleuvenonderzoek 2007
Historische tragewegen*

2. Het landschap van mens & beleving (landschapsbeleving)

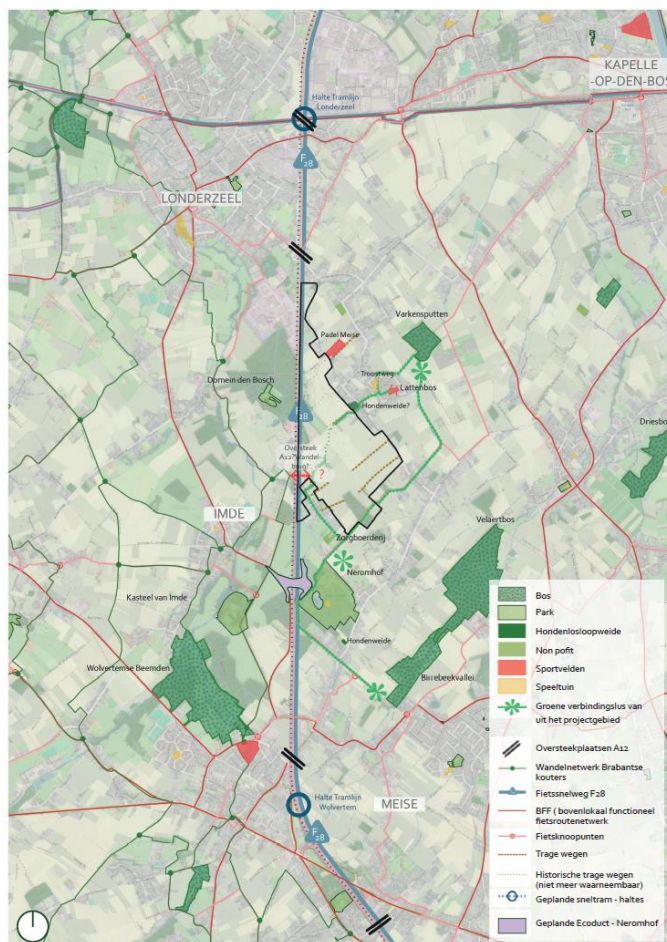
Het zuidwestelijke deel van Westrode Morgen wordt ontwikkeld als een stil, robuust en beleefbaar landschap dat uitnodigt tot ontmoeting, beweging en rust. Hier ontstaat geen park, maar een landschappelijk netwerk dat inzet op nabijheid, vertraging en verbondenheid in een cultuur/natuurlandschap.

De zachte mobiliteitsstructuren in en rond het gebied worden maximaal benut en landschappelijk geïntegreerd. Westrode Morgen sluit aan op het bredere netwerk van trage wegen, de geplande fietssnelweg F28 (Brussel–Londerzeel – plannen op initiatief van Departement MOW), de

geplande Brabantnet-sneltram met halte in Londerzeel, en het Brabantse Kouters wandelnetwerk. Daarmee vormt het gebied een schakel binnen de Groene

Rand: het fijnmazige netwerk van groengebieden en recreatieve verbindingen rond Brussel. Naast een volwaardige verbinding is hier de uitdaging vooral in het kwaliteitsvol integreren van deze lokale en bovenlokale netwerken.

De geplande ecoduct (recreaduct) ten zuiden van het gebied voorziet een recreatieve oversteek richting het Neromhof.

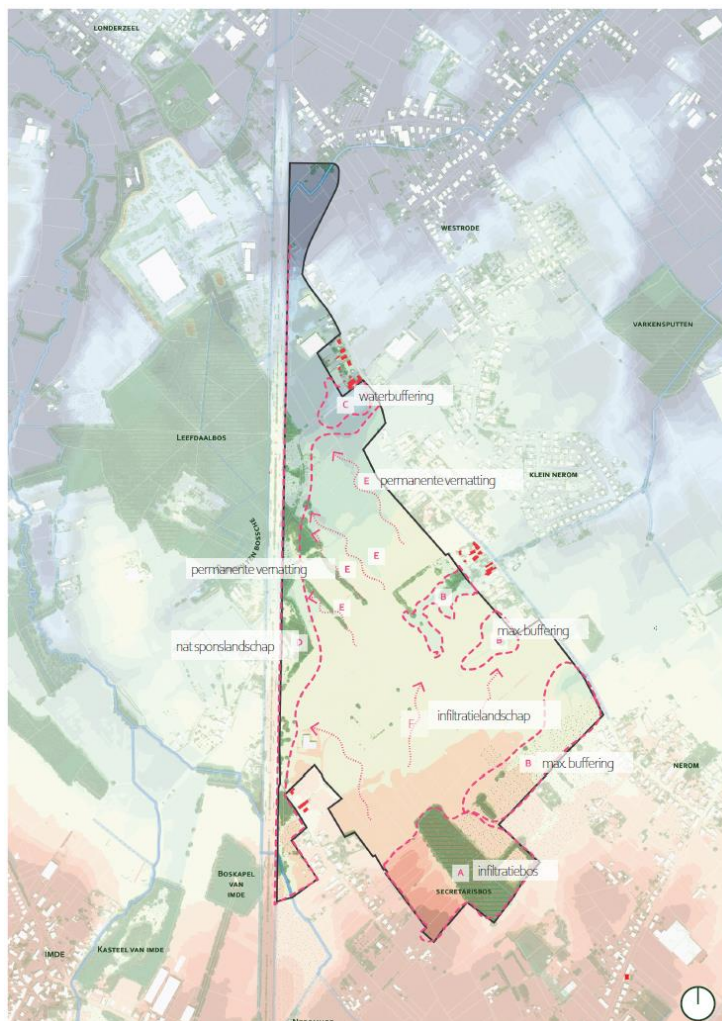


3. het blauw landschap (hydrologie)

Het watersysteem van Westrode Morgen is van nature traag(afstromend) en bodemgebonden. Algemeen ligt Westrode Morgen op relatief het hoogste punt van het ruimere bekken. Instromend water van buiten het projectgebied is er amper. Water volgt hier het reliëf, infiltreert in de zand-lemige ondergrond met ondiepe kleilaag en voedt natte laagtes, poelen en beekvalleien. Maar vandaag is dat systeem verstoord. Door verdichte bouwvoren infiltreert neerslag minder en ontstaat er een moeilijkere (grond)waterstroming met lokaal wateroverlast. De ondiepe kleilaag zorgt er ook voor dat er beperkt grondwater kan opgeslagen worden in de ondergrond. In combinatie met de huidige drainage drogen de gronden in neerslagarme periodes dan ook snel uit. De A12 vormt bovendien een harde barrière die water terugstuwt naar het westelijke deel van het gebied, waar plaatselijk kwel /vernatting optreedt.

Door het optimaal benutten van de kansen in het watersysteem van de site zetten we in op maximale buffering en vertraagde afvoer via een infiltratiebos en nat sponslandschap. Door extra ruimte te voorzien op overstromingsgevoelige gronden en vernatting toe te laten in kansrijke

zones, wordt nog extra ingezet om wateroverlast structureel aan te pakken. Het bermenlandschap speelt hierbij een sleutelrol in het vasthouden en geleiden van water.



4. het groen landschap (ecologie).

Westrode Morgen ligt ingebed in een mozaïek van bossen, beekvalleien en natte zones, met directe nabijheid van natuurkernen zoals het Leefdaalbos, Secretarisbos, Velaertbos, Wolvertemse Beemden en de Birrebeekvallei. Het gebied vormt een cruciale ecologische tussenruimte met sterk potentieel voor verbinding, herstel en uitbreiding van natuur.

Vanuit haar ligging tussen oostelijk gelegen gebieden ('s Gravenbos – Bos van Aa) en westelijk gelegen gebieden (Kravaalbos – Buggenhoutbos) is Westrode een systeemsschakel binnen de groene gordel van Midden-Brabant. De ecologische ambitie bestaat erin om hier 60 hectare open ruimte te realiseren met maximaal ecologisch rendement — geen losse compartimenten, maar een verweven structuur van nat en droog bos, ruigte, wastine en kruidenrijke zones.

Op basis van waarnemingen.be en de ontsnipperingsstudie (Neromhof, SBE) worden doelsoorten zoals ree, bunzing, rode eekhoorn, kamsalamander, sleedoornpage, iepenpage, bruin blauwtje, bramensprinkhaan en grauwe klauwier naar voren geschoven. De bunzing wordt gehanteerd als paraplu-soort, omdat de vereisten van zijn habitat (ruigte, dekking, nat/droog overgang) ook gunstig zijn voor tal van andere soorten.

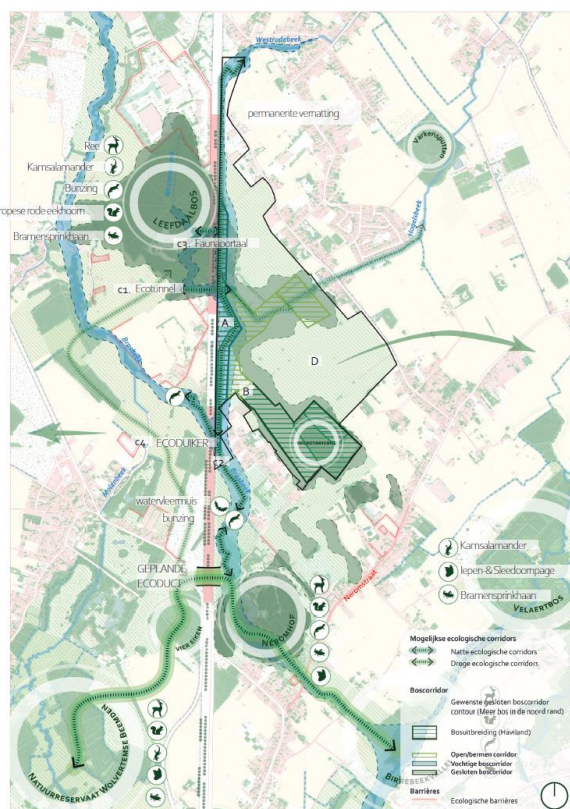
De A12 vormt een harde barrière in het landschap en snijdt dwars door bestaande natuurverbindingen tussen oost en west. De weg doorkruist niet alleen ecologisch waardevolle zones, maar verhindert ook de veilige verplaatsing van tal van diersoorten.

Westrode Morgen ligt strategisch ten oosten van deze barrière en biedt een unieke kans om het landschap ecologisch te herstellen. Door hier faunapassages te voorzien — zoals ecotunnels, kokers of faunaportalen — kunnen soorten opnieuw veilig migreren tussen natuurkernen zoals het Leefdaalbos, Secretarisbos, Neromhof en de Birrebeekvallei.

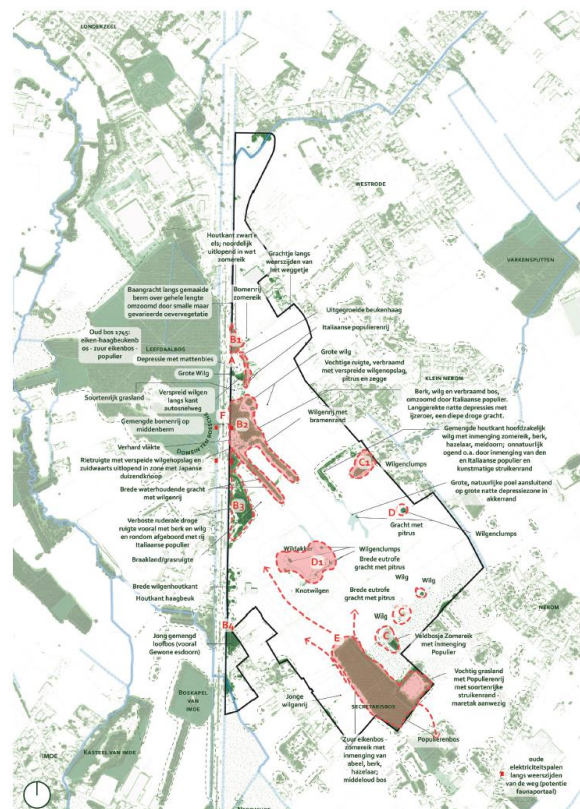
In dit overgangsgebied tussen infrastructuur, landbouw en natuur vinden we verspreide getuigen van een denses netwerk aan KLE's: oude beukenhagen, veldbosjes met zomereik en berk, rietvelden en knotwilgenrijen die ooit deel uitmaakten van het Leefdaalbos. Langs de A12 vinden we heel wat van deze landschappelijke elementen als fragmenten terug.

Langs de A12 vinden we heel wat spontane ontwikkeling, zoals langs de randen van het voormalig voetbalterrein, op de gronden van de vroegere truckstop, etc. Daar is heel wat waardevolle spontane natuur ontstaan. In de natte laagten bloeien moerasplanten zoals spirea en leverkruid — indicatoren van ecologische potentie. Door gerichte ingrepen op vlak van bodemherstel, vershraling en natuurontwikkeling kan een toekomstgericht landschap ontstaan, rijk aan biodiversiteit en aangepast aan klimaatverandering.

De sleutel ligt in het zorgvuldig verbinden en versterken van bestaande groene structuren met nieuwe ecologische dragers. Houtkanten, spontane bosjes, poelenzones en rietvelden vormen niet langer restjes, maar robuuste structuren in het landschap.



Ecologische groencorridors (bron: ontwerpend onderzoek Atelier Romain)



Bestaande waardevolle vegetatie als kader (bron: ontwerpend onderzoek Atelier Romain)

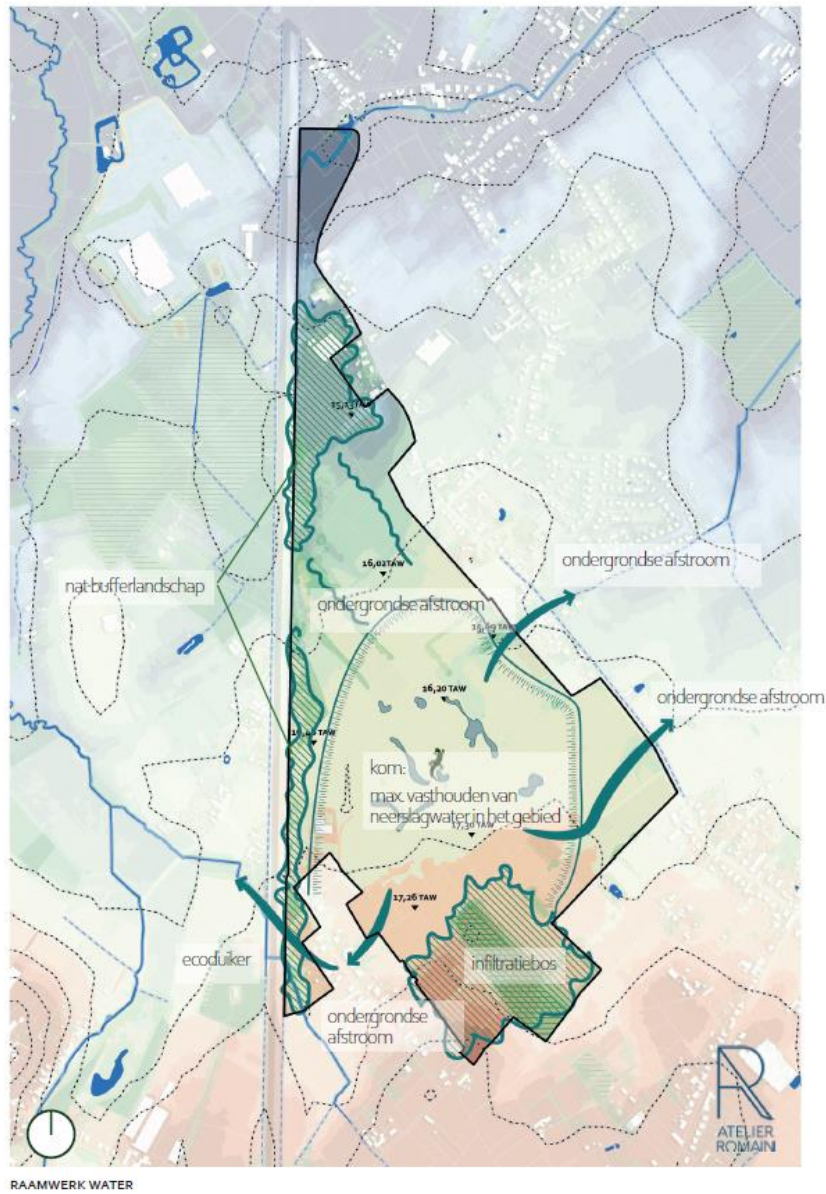
5.4.2 Raamwerk

De lezing van het landschap is vertaald in drie raamwerken; een sociaal raamwerk, een groen raamwerk en een blauw raamwerk. Het sociaal raamwerk spreekt zich uit over toegankelijkheid en beleving. Het groen raamwerk over het landschappelijk beeld en de gewenste vegetatieve ontwikkeling. Het blauw raamwerk toont het omgaan met waterbeheer en klimaatadaptatie.

RAAMWERK GROEN

PROFIEL A12

Het groene raamwerk: landschap en vegetatie (bron: ontwerpend onderzoek Atelier Romain)



Blauw raamwerk: waterbeheer en klimaatadaptie (bron: ontwerp onderzoek Atelier Romain)



Sociaal raamwerk: toegankelijkheid en beleving (bron: ontwerpend onderzoek Atelier Romain)

5.4.3 Ontwerpend onderzoek

Ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd voor zowel het open landschap, als voor de gemengd bedrijventerrein, en werd afgetoetst tijdens een dialoogmarkt met bewoners en 2 klankbordgroepen met betrokken adviesinstanties en het lokaal bestuur Meise.

Het ontwerpend onderzoek wordt niet integraal weergegeven, maar de voornaamste resultaten en uitgangspunten die input en inzichten hebben opgeleverd. Doorheen het ontwerpend onderzoek komen voor bepaalde onderzoeksvragen enkele scenario's aan bod.

Zo werden er verschillende scenario's onderzocht voor het gemengd bedrijventerrein, waarbij zowel een verschillende oriëntatie ten opzichte van de Patatestraat als een verschillende oppervlakte werden onderzocht.

De scenario's werden onderworpen aan een grondige analyse om de ruimtelijke, functionele en milieutechnische implicaties te kunnen beoordelen.

De bevindingen uit het MER vormden een cruciale basis voor het ontwerpend onderzoek, waarbij aspecten zoals mobiliteit, milieu-impact (geluid, water, bodem, etc.) en ruimtelijke integratie in detail werden geëvalueerd. Op hun beurt leverden de inzichten uit het ontwerpend onderzoek waardevolle input voor de MER-analyse, waardoor beide processen elkaar versterkten en bijdroegen aan een goed onderbouwd planvoorstel.

Het ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd met als doel relevante uitgangspunten te formuleren voor de stedenbouwkundige voorschriften in het GRUP. Door een integrale benadering van ruimtelijke organisatie, toegankelijkheid en landschappelijke inpassing konden richtlijnen worden geformuleerd die zorgen voor een harmonieuze en duurzame ontwikkeling van de gemengd bedrijventerrein. Deze voorschriften bieden een kader voor een toekomstbestendige invulling, waarbij zowel economische activiteit als leefbaarheid optimaal worden gewaarborgd.

Belangrijk is dat het ontwerpend onderzoek niet tot doel had te komen tot een inrichtingsplan voor het bedrijventerrein. De opmaak van een gedetailleerd inrichtingsplan voor het bedrijventerrein wordt, parallel aan de opmaak van het GRUP, uitgevoerd door PLAN+ in opdracht van Intercommunale Haviland.

Naast en samen met de onderzoeksvragen voor het gemengd bedrijventerrein werd voor de open ruimte via ontwerpend onderzoek een antwoord geformuleerd op volgende onderzoeksvragen:

- Ecologie
 - Waar zijn ecologische corridors het meest zinvol en welke doelsoorten of habitats sturen deze keuzes?
 - Hoe kunnen vormgeving en maatvoering van landschapselementen zoals eco-tunnels, -duikers en bosranden bijdragen aan robuuste verbindingen?
 - Welke beplantingstypologie (boomsoorten, structuur) versterkt de biodiversiteit en sluit aan op lokale condities?
 - Hoe kunnen ecologische verbindingen optimaal worden vormgegeven nabij gevoelige zones zoals private percelen aan de Papenboskant?
- Landbouw en natuur
 - - Hoe kan een gevarieerd landschap worden ingericht dat zowel ecologische als landbouwfuncties ondersteunt (natuur-inclusieve landbouw)
 - - Hoe geven we ruimte aan duurzame landbouw, experimenteerruimte of concessiegebruik, zonder de exploitatievrijheid van landbouwers te hypothekeren?
 - - Kan het openruimtegebied polyvalent ingezet worden voor natuur, zachte recreatie én agrarisch gebruik, en hoe zien ANB en andere partners dit?
- Bermenlandschap
 - - Welke kansen zijn er om het lokale recreatienetwerk te verbinden met bredere regionale netwerken?
 - - Hoe combineren we recreatieve toegankelijkheid met ecologische doelstellingen zonder conflicten te veroorzaken?
 - - Hoe krijgt het bermenlandschap concreet vorm als landschappelijke drager met geluidsreducerend vermogen langs de A12?
 - - Wat is het potentieel van beplantingsstructuren als alternatief voor klassieke geluidsmuren, rekening houdend met MER-resultaten?
 - - Kan het bermenlandschap ook een ecologische meerwaarde bieden (bijv. als overwinteringsplek voor vleermuizen)?
 - - Hoe wordt financiering en draagvlak georganiseerd voor een kwalitatieve inrichting en beheer van de bermen als multifunctioneel landschap?

In de verantwoording van het planvoorstel (deel 5.3) wordt verder ingegaan op de resultaten van het ontwerpend onderzoek richting het GRUP.

6 Plangebied

Het plangebied ligt langsheen de A12 Brussel - Antwerpen via Boom. Het gebied ligt op ongeveer 10 km vanaf de R0 (Ring rond Brussel) en ongeveer even ver van Boom en de bedrijvigheid rond de Rupel. Het centrum van Antwerpen ligt op ongeveer 25 kilometer in noordelijke richting. De site ligt centraal in de Vlaamse Ruit.

Het gebied situeert zich ten zuiden van de kern van Westrode. Deze woonkern bestaat hoofdzakelijk uit een zeer compacte kern met een aantal uitlopers langsheen de toegangswegen, zoals de Westrodestraat, de Patatetstraat en de Neromstraat.

Het gebied ligt tussen de bebouwing langsheen de Patatestraat en de A12. In het zuiden raakt het gebied aan de tuinen van de woningen langsheen de Papenboskantstraat. Dit is een doodlopende straat die aantakt op de Neromstraat (de verbindingsweg tussen Nieuwenrode en Wolvertem). Ten zuiden ligt het gemeentelijk park Neromhof. Aan de overzijde van de A12 ligt de kern Imde, met het kasteel van Imde, het Leefdaalbos en langsheen de loop van de Molenbeek het natuureservaat Wolvertemse Beemden.

Het plangebied wordt weergegeven op '**Kaart 0: Situering plangebied**' (zie bijlage IIIb).

Het GRUP bestaat uit 1 grafisch plan. In de scopingfase werd gewerkt met een studiegebied voor de uitwerking van de plandoelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Het studiegebied voorzag meer ruimte dan het plangebied dat nu in de fase voorontwerp wordt voorgelegd. Ingevolge het gevoerde onderzoek werd de plancontour verfijnd en verkleind ten opzichte van het studiegebied.

De plancontour werd op 2 plaatsen verkleind:

- In het noorden van het plangebied was een grotere contour opgenomen in functie van de ontsluiting richting de A12. De contour is afgestemd op de plannen van het op- en afrittencomplex Londerzeel-zuid zodanig dat enkel de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg binnen het plangebied ligt.
- In het zuiden, tussen de A12 en de Papenboskant, worden een aantal percelen niet langer opgenomen binnen de plancontour. Hier zijn enkel de meest noordelijke onbebouwde percelen opgenomen binnen de plancontour.

6.1 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten opgenomen in bijlage IIIb:

Kaart 1a: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen (fluviaal)

Kaart 1b: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen (pluviaal)

Een uitgebreide analyse van de bestaande feitelijke toestand is opgenomen in hoofdstuk 3 van de scopingnota (<https://www.vlaanderen.be/westrode-morgen>) en wordt beschreven per discipline in het plan-MER, gevoegd als bijlage V bij voorliggend voorontwerp GRUP.

Het gebied zelf wordt vandaag hoofdzakelijk gebruikt als een open weiland of akkergebied. Heel veel van de vroegere structuren zijn weggevaagd zowel bij de afbraak van de onteigende woningen en boerderijen als nadien bij het archeologische vooronderzoek dat op de site werd uitgevoerd.

In de noordwestelijke hoek zien we een aantal hoogstammige groenelementen. Het betreft hier een bestaand bosje tussen de A12 en de Boskantstraat in het uiterste noorden en enkele bosfragmenten die spontaan ontstonden op de plaats waar vroeger enkele landbouwbedrijven en solitaire woningen langsheen de Boskantstraat waren gelegen. Daarnaast zijn er enkele lineaire bomenrijen te zien. Dit zijn hoogstammen die deel uitmaakten van het coulisselandschap rond enkele voormalige weilanden (en het vroegere voetbalveld). Ook aan de zijde van de Patatestraat zien we een bosclustertje ter hoogte van huisnummers 52 en 54. Hier bevond zich vroeger een landbouwbedrijf met rondom het perceel een groenscherm. De boerderij is ondertussen verdwenen. Op de plaats ervan worden boomstammen gestockeerd.

In het zuidoosten wordt het Secretarisbos mee opgenomen in het gebied. Net buiten het gebied ligt tussen de kern Westrode en het gebied de padel- en tennisclub Arenal.

Ten noorden van de Boskantstraat zien we nog 2 bedrijfsgebouwen liggen. Het betreft hier enerzijds het bedrijf Koi&Co dat zich gevestigd heeft in de vroegere Porsche garage, een opvallend gebouw met spiegelende beglazing. Het andere bedrijf betreft de activiteiten van Van Eeckhout die gespecialiseerd zijn in inox zwembaden en zich gevestigd hebben in een loods die reeds van midden jaren '90 aanwezig was. Ondertussen wordt een deel van de gebouwen verhuurd.

6.2 Bestaande ruimtelijk juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven op volgende kaarten opgenomen in bijlage IIIb:

Kaart 2 - Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3 - Bestaande juridische toestand: anderen plannen

Onderstaande tabel is een weergave van de bestaande juridische toestand van het plangebied en de directe omgeving van dit plangebied.

Plan	Naam
Gewestplan	Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse: K.B. 07/03/1977 (B.S. 15/04/1977)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Aardgasleiding VTN2 (30/04/2009)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	/
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Neromhof (28/03/2013) Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Schoolomgeving Westrode (23/05/2013)
Beschermde monumenten	/
Beschermde stads- en dorpsgezichten	/

Plan	Naam
Beschermde cultuurhistorische landschappen	/
Vogelrichtlijngebied (SBZ-V)	/
Habitatrichtlijngebied (SBZ-H)	/
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	/
Vlaamse of erkende natuurreservaten	/
Grondwaterwingebieden en beschermingszones	/
Bevaarbare waterlopen	/
Onbevaarbare waterlopen	/
Verkavelingen	/
Voet- of buurtwegen	Buurtweg nr. 11, 56, 57, 61, 64, 66, 124

6.3 Verantwoording planvoorstel

Het GRUP, het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften, is het resultaat van een geïntegreerd onderzoek waarbij de plandoelstellingen, het participatieve ontwerpend onderzoek en het plan-MER leidde tot opname van 7 grote gehelen. Alvorens naar deze 7 gehelen te gaan, wordt eerst ingegaan op de algemene inrichtingsvisie en het inrichtingsplan zoals opgenomen in het ontwerpend onderzoek.

6.3.1 Algemene inrichtingsvisie en inrichtingsplan

Het ontwerpend onderzoek (volledig onderzoek opgenomen als bijlage VI) leidde tot een inrichtingsvisie / inrichtingsplan dat input leverde voor het GRUP, het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

Een samenvatting van de gebiedsanalyse, het raamwerk en de aanpak van het ontwerpend onderzoek waarop de inrichtingsvisie/ inrichtingsplan gebaseerd is, is terug te vinden onder deel 5.4 van deze toelichtingsnota.

Het inrichtingsplan is het resultaat van ontwerpend onderzoek voor zowel het deel van de open ruimte als het deel van het bedrijventerrein. Hierbij werden tijdens het onderzoek verschillende scenario's onderzocht, waarbij mede door input van het plan-MER het inrichtingsplan voor het projectgebied werd vorm gegeven.

Het planvoorstel is gebaseerd op onderstaand inrichtingsplan. In wat volgt wordt dieper ingegaan op de verschillende delen van het plan.



Figuur: inrichtingsvisie/inrichtingsplan

Aan de rand van de woonkern Westrode ontvouwt zich een nieuw landschap. Een plek waar bedrijvigheid, natuur, landbouw en recreatie elkaar ontmoeten, met het reliëf als gids en het verleden als inspiratie. Hier wordt het landschap niet herschreven, maar herontdekt – met respect voor de omgeving, de bestaande bomen, perceelsstructuren, trage wegen en subtiele sporen van wat er ooit was.

Centraal in het gebied rijst het nieuw **bermenlandschap**, deels als geluidsbuffering naar de woonkern, deels als economisch verhaal. De bermen zijn geïntegreerd ingewerkt in het landschap en variëren van speelse ruggen van 2 meter hoog tot markante hoogtebermen van 6 tot 12 meter.

De laagste bermen zijn ingericht als speelbermen, met beplanting zoals ligusters, hazelaars en speelelementen die uitnodigen tot verkenning, spel en ontdekking. De hoogste berm, 12 meter boven het maaiveld, vormt een krachtig oriëntatiepunt.

Aan de voet van de hoogste berm ligt een kleinschalige ontmoetingsplek: een grasveld met picknicktafels en zitbanken, beschut aan de rand van het open landschap. Hier kan je samenkomen, uitrusten of genieten van het uitzicht op de open ruimte.

Het **wastinelandschap** is open en soortenrijk, met poelen en microreliëf. Grazers bepalen hier het ritme: zij houden het gebied open en zorgen voor structuurvariatie. Je beleeft dit stille landschap vanop afstand – de rust is cruciaal voor de natuurwaarde. Een slingerend pad vormt de overgang met het landbouwgebied en verbindt de dorpsrand met de trage wegen errond.

Aansluitend op de wastine ligt het **landbouwlandschap**. De kavels blijven breed genoeg voor hedendaagse landbouw, maar krijgen opnieuw randen met houtkanten, hagen en kleine landschapselementen die verwijzen naar het vroegere mozaïeklandschap. Zo ontstaat een herkenbaar, productief én natuurinclusief landbouwweefsel.

Ten zuiden sluit een nieuw loofbos aan op het Secretarisbos. De **samenhangende bosstructuur** is deel van de **ecologische corridor** voor soorten als de eekhoorn, bunzing en vleermuis. Ze vinden hier dekking en voedsel, en bereiken via de ecologische geul en bosranden het bredere netwerk van groengebieden. De boszoom vormt een rustige, schaduwrijke grens in het landschap.

Langs de zuidoostelijke rand van het gebied loopt de **fietssnelweg**, die even afbuigt ter hoogte van het bedrijventerrein vanuit ecologische doelstellingen. Hoewel ze maximaal de A12 volgt, wordt ze hier door bermen en groenstructuren afgeschermd van lawaai en visuele drukte.

Voor de concrete uitwerking van het **bedrijventerrein** werd door de eigenaar van het terrein Haviland een studiebureau aangesteld om te komen tot een optimale economische invulling. In het ontwerpend onderzoek werden enkel de krachtlijnen als input voor de voorschriften van het GRUP opgenomen.

6.3.2 Gemengd bedrijventerrein

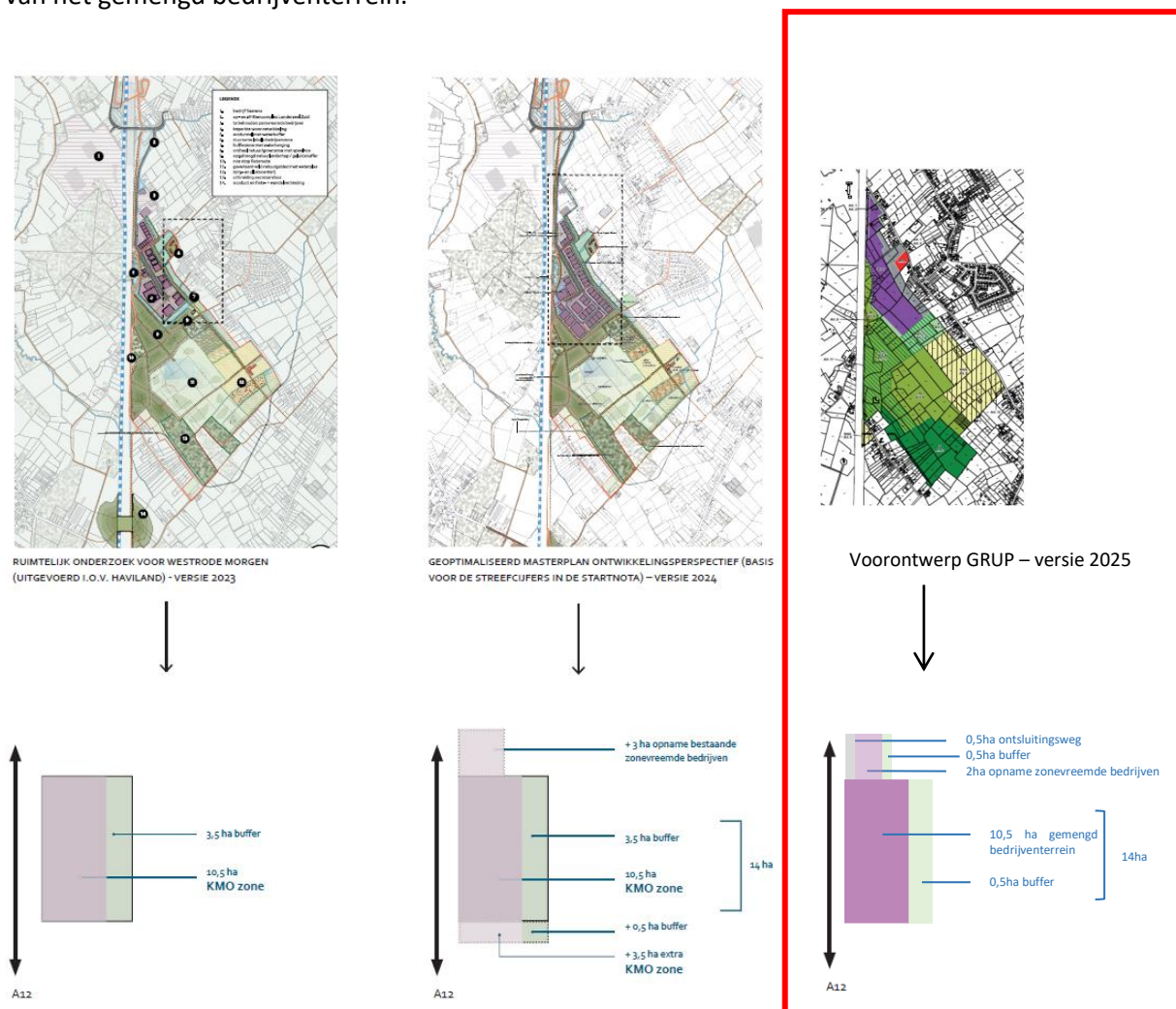
Het richtcijfer van maximum 21ha voor het gemengd bedrijventerrein (bruto oppervlakte) zoals opgenomen in de plandoelstellingen werd onderzocht in het geïntegreerde onderzoek (plan-MER en ontwerpend onderzoek) dat parallel aan de opmaak van dit GRUP verloopt. Er werden daarbij telkens een minimale en een maximale oppervlakte aan gemengd bedrijventerrein onderzocht en een oriëntatie van het bedrijventerrein parallel aan de A12 of parallel aan de Patatestraat.

Om een keuze te maken tussen de scenario's parallel aan de A12 of parallel aan de Patatestraat werd een geluidsstudie uitgevoerd voor beide scenario's om de akoestische impact op de omgeving verder te kunnen beoordelen. De resultaten tonen aan dat beide scenario's vrijwel eenzelfde geluidsreducerend effect met zich meebrengen op de woonkern van Westrode. Uit de geluidsstudie volgt dat de aaneenschakeling en het schranken van de bedrijfsvolumes een gunstig akoestisch effect bijdraagt tot een optimale geluidsbuffering.

In het GRUP wordt uiteindelijk een gebied voor een gemengd bedrijventerrein voorzien met een bruto oppervlakte van 17 ha (inclusief wegenis, een brede buffer en 2 bestaande bedrijven). Dit betekent dat er een netto bijkomende oppervlakte van 10,5 ha wordt gerealiseerd dat ontwikkelbaar is voor kleine en middelgrote duurzame bedrijven.

Het gemengd bedrijventerrein wordt op maat van de omgeving voorzien, namelijk de dorpskern van Westrode. Dit is een kern in het buitengebied die weinig of niet bereikbaar is via het openbaar vervoer. Ook de komst van de sneltram aan de andere kant van de A12 zal dit niet voorzien. De keuze voor het voor het minimale scenario (bruto oppervlakte 17ha) en een situering parallel aan de Patatestraat

wordt gemotiveerd vanuit de bijkomende mogelijkheid voor het realiseren en optimaliseren van de ecologische corridor (open ruimteverbinding die geselecteerd werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) én het maximale behoud van het aanwezige waardevolle groen (bomenrij) in het gebied. De gekozen configuratie biedt ook het meeste potentieel voor een logische en functionele indeling van het gemengd bedrijventerrein.



Figuur: schematische verduidelijking van het gekozen scenario

Het gebied voor gemengd bedrijventerrein wordt voorzien in het noorden van het plangebied, tussen de A12 en de Patatestraat. Het sluit aan op de bestaande zonevreemde bedrijven in het noorden en is gelegen tegen het nieuwe op- en afrittencomplex van de A12.

Het gemotoriseerde verkeer bereikt het gemengd bedrijventerrein via een noord-zuid gerichte ontsluitingsweg langsheen de A12. De Patatestraat wordt hiervoor niet gebruikt. Trage weggebruikers kunnen het gebied bereiken via enerzijds een noord-zuid gerichte fietssnelweg en anderzijds via dwarse trage verkeersverbindingen tussen de kern van Westrode, het bedrijventerrein en de fietssnelweg.

Het gemengd bedrijventerrein wordt op maat van de omgeving voorzien, namelijk de dorpskern van Westrode. Dit is een kern in het buitengebied die weinig of niet bereikbaar is via het openbaar vervoer. Ook de mogelijke komst van de sneltram aan de andere kant van de A12 zal dit niet voorzien. In het noorden worden 2 zonevreemde bedrijven mee opgenomen in het bedrijventerrein met specifieke bepalingen.

Om die reden wordt het gemengd bedrijventerrein voorzien voor kleine en middelgrote duurzame bedrijven waarbij de volgende hoofdactiviteiten zijn toegelaten: productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen of onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. De toegelaten én niet toegelaten hoofdfuncties voor de kleine en middelgrote duurzame bedrijven staan opgesomd in de stedenbouwkundige voorschriften. De voorschriften zijn erop gericht dat het gemengd bedrijventerrein op een duurzame manier wordt ingericht en dat de hinder naar de omwonenden beperkt blijft. Om de hinder naar de omwonenden te beperken, wordt de interne wegenis van de omgeving gescheiden door de bedrijfsgebouwen. Om de visuele impact van het bedrijventerrein op de woningen langs de Patatestraat te beperken wordt opgenomen dat de gebouwhoogte van de bedrijven die grenzen aan de buffer (zijde Patatestraat) maximaal 9 meter bedraagt.

Het gemengd bedrijventerrein zal samen met het bufferlandschap in het zuiden van het plangebied zorgen voor geluidsbuftering van het wegverkeer afkomstig van de A12.

6.3.2.1 Gebied voor wegeninfrastructuur

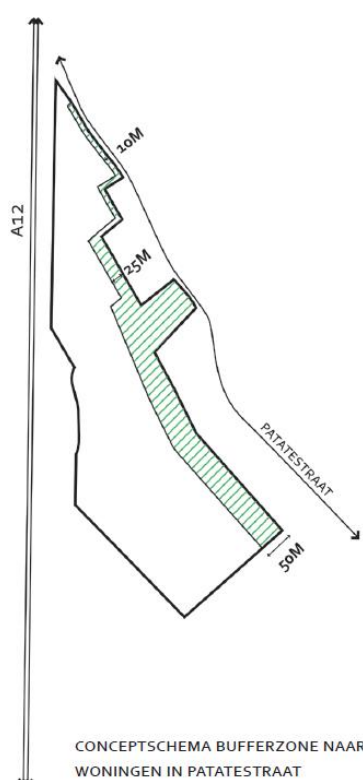


Schema configuratie nieuw complex Londerzeel Zuid (bron: <https://wegenenverkeer.be>)

Met indicatieve toevoeging (paarse aanduiding) ontsluiting bedrijventerrein Westrode Morgen

De realisatie van het gemengd bedrijventerrein wordt gekoppeld aan de realisatie van dit nieuwe op- en afrittencomplex van de A12 ter hoogte van Londerzeel-zuid. Tussen dit nieuwe op- en afrittencomplex en het gemengd bedrijventerrein wordt er een nieuwe ontsluitingsweg voorzien waardoor de Patatestraat ontlast wordt.

6.3.2.2 Buffer



Tussen het gemengd bedrijventerrein en de bestaande buffer op het gewestplan en de diepe tuinen van de woningen langsheen de Patatestraat wordt er een buffer voorzien op het bedrijventerrein. Die buffer heeft een breedte zoals voorgesteld op het conceptschema hierboven en vormt een overgang tussen de bedrijvenunits en de aangrenzende woningen. De buffer dient als visuele afscherming, geluidsreductie, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's ten aanzien van de aangrenzende woningen.

De bufferzone zal ingezet worden als zone voor collectieve waterinfiltratie en waterbuffering voor het gemengd bedrijventerrein en ingericht worden als natte natuur met veel ruimte voor robuuste groen- en waterstructuren. Er zal ingezet worden op dichte vegetatie op strategische plekken, maar ook een samenwerking met lokale landbouwers voor het beheer van deze zone is mogelijk.

Doorheen de bufferzone loopt een fiets- en wandelpad dat bijdraagt aan het "dorps ommetje" en, voor zachte weggebruikers, toegang geeft tot de KMO-units.

De bufferzone maakt deel uit van het gemengd bedrijventerrein en wordt collectief beheerd door de bedrijven, eventueel in samenspraak met de natuurpartners. Zo kan er optimaal ingezet worden op soortenbehoud, biodiversiteit en ecologische verbindingen.

Om de impact op de omwonenden te beperken, moet de buffer aangelegd en ingericht worden voor het gemengd bedrijventerrein kan bebouwd worden.

6.3.2.3 Bestaande zonevreemde bedrijven

Ter hoogte van die bestaande bedrijven voorziet het GRUP eveneens een herbestemming van agrarisch gebied naar gemengd bedrijventerrein. De bestaande bedrijven kunnen hier behouden blijven, maar moeten ook ontsluiten via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg naar het gemengde bedrijventerrein. Aan de zijde van de Patatestraat voorziet het GRUP ook ter hoogte van de bestaande bedrijven een buffer. Wanneer de bedrijfsgebouwen in de toekomst herbouwd worden, moet de buffer ingericht en aangelegd worden.

Wanneer de bestaande bedrijfsactiviteiten op deze percelen stopgezet worden en de percelen verkocht worden, geldt voorkeepsrecht.

6.3.2.4 Inrichtingsplan / beheer

De concrete inrichting van het gemengd bedrijventerrein zal later bepaald worden, maar dient rekening te houden met de inrichtingsprincipes van het GRUP.

Om de vergunningsaanvraag te kunnen toetsen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied wordt er bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bedrijventerrein een inrichtingsstudie voor het geheel van het gebied van het gemengd bedrijventerrein, inclusief buffer én het landschappelijk overgangsgebied gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document die specifiek ingaat op de inrichtingsprincipes zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.

Gezien het belang van 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. 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.

6.3.3 Landschappelijk overgangsgebied en fietssnelweg

Tussen het gemengd bedrijventerrein en het natuurgebied wordt er een strook voorzien met een minimale breedte van 15 meter. Het gebied ligt aan de rand van de natte ecologische corridor van noord naar zuid langs de A12.

Binnen die strook van minimaal 15 m kan de fietssnelweg voorzien worden en wordt er een zekere afstand als buffer gegarandeerd van het gemengd bedrijventerrein ten opzichte van het natuurgebied.

Aangezien de condities van het natuurgebied tussen het gemengd bedrijventerrein en de A12 hoofdzakelijk bepaald worden door de impact van de A12 is een beperkte afstand voldoende om beide functies van elkaar te scheiden. In de ecologische corridor wordt in feite 'nieuwe' natuur gerealiseerd waarin soorten zullen komen die aangepast zijn aan de bestaande omstandigheden.

De minimale afstand van 15 meter voor het landschappelijk overgangsgebied is gebaseerd op de afstand van 15 meter bij ambachtelijke bedrijven volgens de omzendbrief bij het gewestplan. In het zuiden is dit gebied breder zodat het samenvalt met de perceelsgrens en de bomenrij (langs het oude voetbalveld) binnen het landschappelijk overgangsgebied gelegen is.

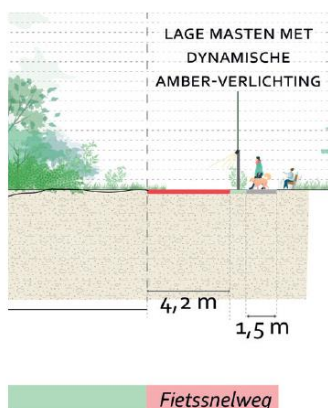
In de stedenbouwkundige voorschriften van dit landschappelijk overgangsgebied is opgenomen dat het ingericht moet worden als een overgangsgebied tussen het natuurgebied en het gemengd bedrijventerrein. De aanleg en inrichting van dit gebied maakt onderdeel uit van de inrichtingsstudie bij de omgevingsvergunningsaanvraag van het gemengd bedrijventerrein. De inrichting en het onderhoud van deze strook valt onder een systeem van collectief beheer voor het gemengd bedrijventerrein.

Op het grafisch plan wordt de ligging van de fietssnelweg indicatief aangeduid. De fietssnelweg volgt parallel de A12, maar wordt licht naar binnen getrokken ter hoogte van het gemengd bedrijventerrein. Door het tracé licht te laten slingeren ontstaat meer variatie in zichtlijnen en beleving.

In het noorden van het plangebied wordt de fietssnelweg parallel aan de A12, binnen het gebied voor weginfrastructuur, voorzien; ter hoogte van het gemengd bedrijventerrein is de indicatieve aanduiding voorzien binnen het landschappelijk overgangsgebied en in het zuiden van het plangebied loopt de indicatieve aanduiding opnieuw parallel aan de A12. Hier zal de fietssnelweg doorheen natuurgebied lopen. Daarom worden er in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen opgenomen zodanig dat de ecologische connectiviteit gegarandeerd wordt en lichthinder beperkt blijft.



Conceptmatige intekening fietssnelweg



Combinatie fietssnelweg en wandelpad met toepassing van verschillende materialen om conflicten te vermijden.

Zollverein park, Essen (Duitsland)

6.3.4 Woongebied

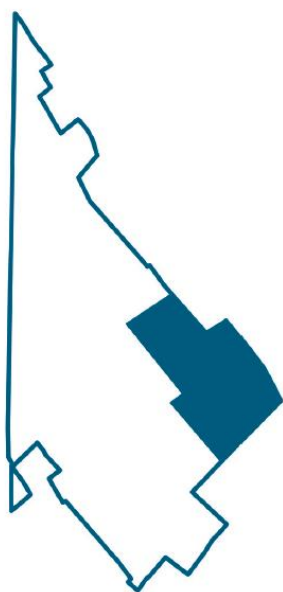
Langsheen de Patatestraat ter hoogte van Boskant voorziet het GRUP de bestemming 'woongebied' van 0,75 ha, als kwalitatieve afwerking van het woonlint.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat hier een groepswoningbouwproject is toegelaten. Daarnaast zijn er een aantal inrichtingsprincipes opgenomen met het oog op een duurzame en kwalitatieve woonontwikkeling die in verhouding staat tot de omgeving.

De concrete inrichting van de woonzone zal later bepaald worden, maar dient rekening te houden met de inrichtingsprincipes van het GRUP.

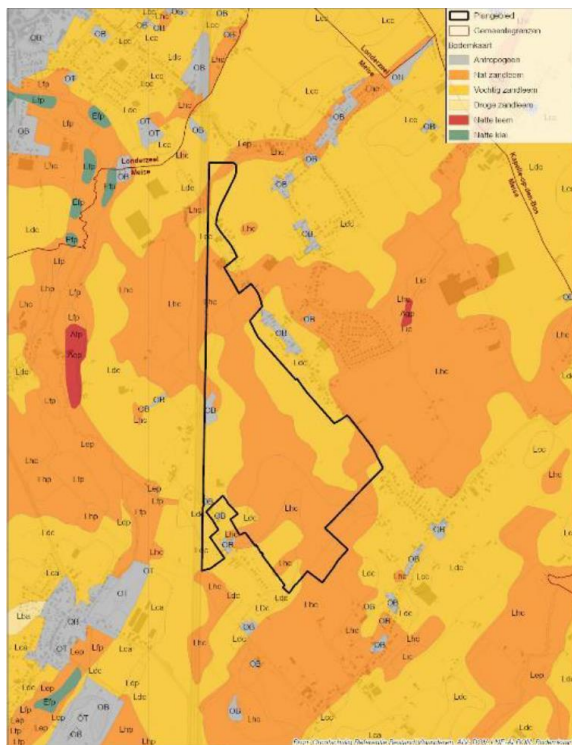
Om de vergunningsaanvraag te kunnen toetsen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied wordt er bij de omgevingsvergunningsaanvraag een inrichtingsstudie voor het geheel van het woongebied gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document die specifiek ingaat op de inrichtingsprincipes zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.

6.3.5 Bouwvrij agrarisch gebied

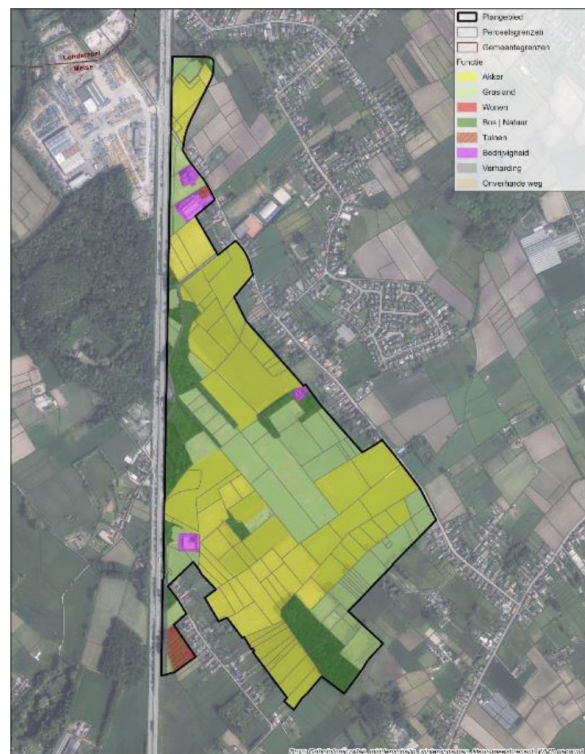


In het ontwerpend onderzoek werd onderzocht hoe een gevarieerd landschap kan worden ingericht dat zowel ecologische als landbouwfuncties ondersteunt; hoe we ruimte kunnen geven aan duurzame landbouw, experimenteerruimte of concessiegebruik, zonder de exploitatievrijheid van landbouwers te hypothekeren en hoe het openruimtegebied polyvalent ingezet kan worden voor natuur, zachte recreatie én agrarisch gebruik.

In het zuidoosten van het plangebied voorziet het GRUP de bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied'. In deze zone liggen de waardevolle landbouwpercelen die aansluiten op bestaande herbevestigde agrarische gebieden buiten het plangebied en daardoor één aaneengesloten landbouwzone vormen met een hoge landbouwwaarde. Uit het LIS (zie bijlage bij het plan-MER) blijkt dat ook in het centrale gebied percelen in landbouwgebruik (akkerbouw) zijn, al kan wel vermeld worden dat de percelen in eigendom zijn van de Intercommunale Haviland en de VLM die met de betrokken landbouwers een (jaarlijkse) bezettingsovereenkomst hebben afgesloten. Deze overeenkomst vermeldt dat en kan op eenvoudig verzoek van de eigenaar stopgezet worden in functie van de ontwikkeling en inrichting van het gebied. Een groot deel van het plangebied bestaat echter uit natte zandleembodems (zie de figuur hier onder) waardoor de landbouwwaarde niet optimaal is. Deze natte bodems zijn immers (zeer) gevoelig voor verdichting en worden daarom bij voorkeur niet benut voor landbouwactiviteiten die drainage vereisen. Natuur- en bosgebieden kunnen helpen bij het reguleren van de waterhuishouding door natuurlijke infiltratie en wateropslag. Natuurgebieden kunnen ook bijdragen aan een betere bodemstructuur en een meer gebalanceerd nutriëntenbeheer door natuurlijke processen. Bovendien is het nodig om een voldoende grote natuurkern te voorzien in functie ecologische processen. Om die reden wordt in het plan de bestemming bouwvrij agrarisch gebied voorzien waar de landbouwwaarde het hoogste is. Dit wilt echter niet zeggen dat er in de rest van het plangebied geen rol voor de landbouw is weggelegd. Zie hiervoor de bespreking onder de bestemmingen natuurgebied en buffer.



*Bodemkaart met aanduiding van de natte zandleembodems (donker oranje) en vochtige zandleembodems (oranje)
(Bron: plan-MER, waarbij contour overeenkomt met het studiegebied en niet met het plangebied)*



*Functiekaart met grasland (licht groen) en akker (geel)
(Bron: plan-MER, waarbij contour overeenkomt met het studiegebied en niet met het plangebied)*

In het ontwerp onderzoek werden voor het centrale gebied, naast het bermenlandschap en de bosuitbreiding, 4 scenario's onderzocht: een open landbouwlandschap met bomenclumps, een gesloten bocagelandschap met heggen, een gesloten agroforestry landbouwlandschap en een halfopen wastinelandschap. Er werd geopteerd om voor een combinatie van de eerste twee scenario's te gaan. Het landbouwgebied is hier gericht op natuurinclusieve voedselproductie, waarbij landbouw en ecologische functies in samenhang worden ontwikkeld. In de bouwvrije agrarische gebieden wordt ingezet op het behoud en herstel van de bestaande kleine landschapselementen. De bestaande percelenstructuur wordt gerespecteerd, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het actuele gebruik op het terrein. De vorm en totale oppervlakte van het gebied maakt het mogelijk dat de percelen voldoende groot zijn en een rechthoekige vorm ofwel goede lengte-/ breedteverhouding hebben.

Het landbouwgebied is een bouwvrij gebied, dit wil zeggen dat het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies uitgesloten is in het bouwvrij agrarisch gebied. Tijdelijke constructies voor gewasbescherming worden niet beschouwd als een gebouw of een gelijkaardige constructie.

Ook in het zuidwesten van het plangebied, tussen de Papenboskant en de A12, voorziet het GRUP een klein gebied met bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied'. Door het gebied een bouwvrij karakter te geven, wordt de ecologische verbinding richting het te voorziene ecoduct in het zuiden gegarandeerd. Parallel aan de A12 wordt in dit gebied de fietssnelweg voorzien, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. In de zone tussen de A12 en de fietssnelweg voorziet het inrichtingsplan een natte ecologische corridor in aansluiting met de afwateringsgracht langs de A12.

6.3.6 Bosgebied



In het zuiden van het plangebied voorziet het GRUP de bestemming 'bosgebied'. Binnen dit gebied is het bestaande Secretarisbos gelegen en wordt bosuitbreiding voorzien. Op die manier vormt zich een robuust boscomplex van 14,50 ha.

Het nieuwe bosgebied (lichtgroen op de linkse kaart) vormt samen met het bestaande Secretarisbos (donkergroen) een ecologisch waardevol geheel dat functioneert als faunaprioritair rustgebied.

De zone ten westen van het Secretarisbos wordt ingericht als ontoegankelijk bosuitbreidingsgebied, volledig gericht op spontane bosontwikkeling en het versterken van de habitatcontinuïteit. In dit deel is menselijke betreding uitgesloten, waardoor een ongestoorde ontwikkeling van bos- en faunadynamiek mogelijk wordt.

Aan de oostzijde sluit een tweede uitbreiding aan op het Secretarisbos. Dit gedeelte is wél toegankelijk, maar uitsluitend via de bestaande paden. Nieuwe recreatieve infrastructuur -zoals banken, verlichting of bewegwijzering - wordt bewust niet voorzien, om verstoring tot een minimum te beperken en de natuurontwikkeling centraal te stellen.

6.3.7 Natuurgebied

Het GRUP voorziet voor een groot deel van het open ruimtegebied de bestemming 'natuurgebied'. Het natuurgebied is op te delen in 3 gehelen: het wastinelandschap, de droge en natte ecologische corridor en de ecologische bermen langsheen de A12.

De gehele zone kent een mensluw karakter (zeer beperkte toegankelijkheid voor de mens). Natuurlijk geldt dit niet voor de zone die aangeduid is als fietssnelweg.

1. Wastinelandschap

Centraal in het gebied, tussen het boscomplex en het landbouwlandschap voorziet het plan een natuurkern, namelijk een wastinelandschap. Het wastinelandschap vormt een overgangszone tussen landbouwgronden en het bermenlandschap. Door combinaties van schrale graslanden, ruigtes, struweel en kleinschalige bosontwikkeling ontstaat een structuurrijk landschap. In het wastinelandschap wordt een gefaseerd overgangsbeheer toegepast om bodems geschikt te maken voor soortenrijke, schrale vegetaties (door de bodem uit te mijnen en het fosforgehalte geleidelijk te verlagen). Na deze overgangsfase volgt een natuurgericht begrazingsbeheer. De bodem is dan voldoende verarmd om een wastinevegetatie te laten ontstaan, met een hoge natuurwaarde en robuuste structuur.

Het wastinelandschap vervult in het watersysteem een functie als opvangkom. Het is een natuurlijk retentiegebied dat water vasthoudt in natte graslanden of ruigtes. Afstroming van water naar de omliggende gebieden wordt hierdoor maximaal voorkomen.

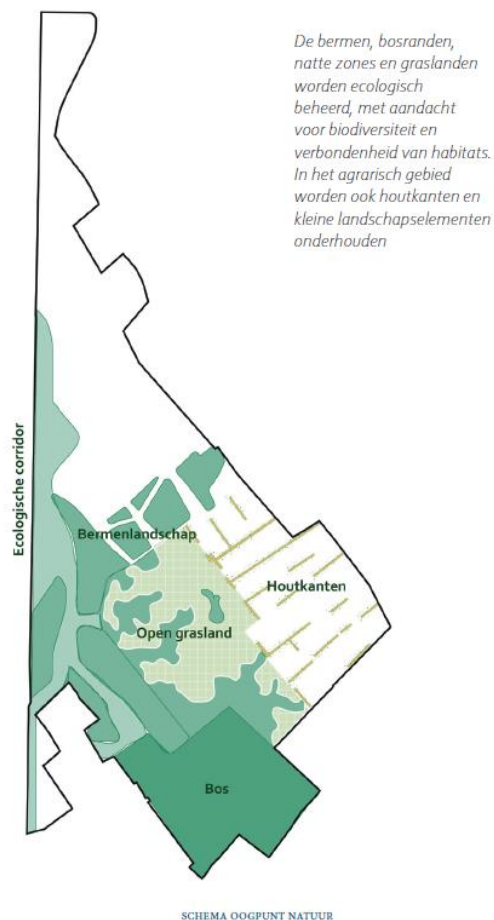
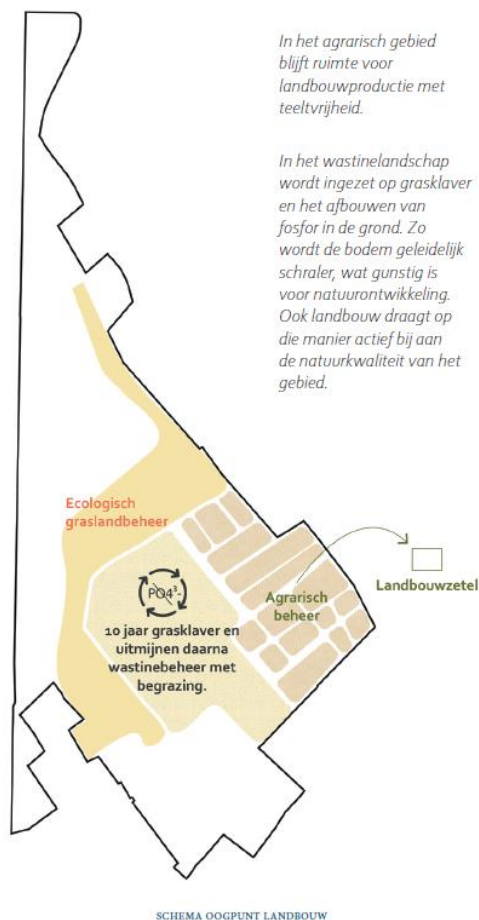


Schematische ligging van het wastinelandschap binnen het plangebied (figuur boven)

Raamwerk water uit het ontwerp onderzoek

Detailuitsnede van het wastinelandschap uit het inrichtingsplan (figuur onder)

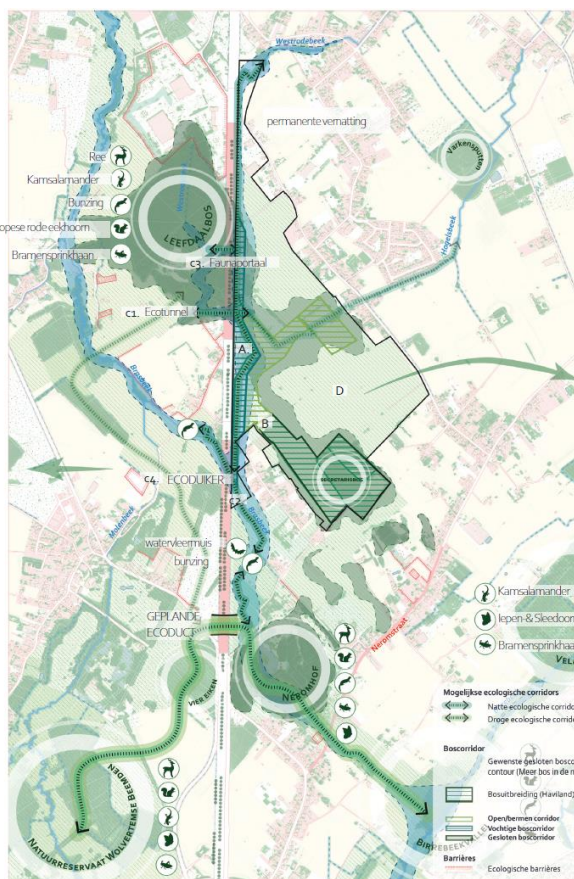
Een natuurbestemming ter hoogte van het wastinelandschap sluit bovendien meer aan bij de doelstelling om hier een ruige graslandzone te ontwikkelen en biedt meer garanties voor de ontwikkeling van natuur. Binnen natuurgebied blijft extensieve begrazing mogelijk (2 GVE/ha/jaar cf. mestactieplan), maar wordt voorkomen dat hier toch akkerbouw zou blijven/ontwikkelen. In de onderstaande figuur wordt schematisch voorgesteld hoe natuur en landbouw met elkaar kunnen verweven. Ook buiten het bouwvrij agrarisch gebied zoals voorzien op het grafisch plan van het GRUP zijn er opportuniteiten voor de landbouw die in overleg met de lokale landbouwers tot uitvoering kunnen komen.



2. Droge en natte ecologische corridor

Noord zuid gericht wordt er voorzien in een natte ecologische corridor. Dit is een ecologische geul die een structurerende natte verbinding vormt in het landschap, met zowel een waterbergende als biodiversiteitsverhogende functie. Ze creëert overgangen tussen nat en droog, verbindt houtkanten, graslanden en ruigtes, en draagt bij aan infiltratie, ecologische connectiviteit en habitatdiversiteit. Het GRUP voorziet dat ter hoogte van de natte ecologische corridor geen ophogingen voorzien worden (zie verder voor het bufferlandschap).

Aansluitend op het boscomplex (Secretarisbos en bosuitbreiding) wordt richting het noorden ook een droge ecologische corridor voorzien. Dit is een boscorridor die een brede, droge ecologische verbinding vormt tussen natuurkernen (Leefdaalbos en Secretarisbos).



Figuur met natte en droge ecologische corridors in en rond het plangebied (bron: ontwerp onderzoek Atelier Romain)



Figuur met verbindingroutes doelsoorten (bron: ontwerp onderzoek Atelier Romain)

3. Ecologische bermen langs de A12

Ook ter hoogte van de ecologische bermen zoals voorzien in het bufferlandschap (zie verder) wordt de bestemming 'natuurgebied' voorzien.

Het inrichtingsplan voorziet, naast deze natte en droge ecologische corridors, in een aantal ecopassages over de A12. Faunaportalen, een natte ecotunnel, ecodukers en droge ecokokers zorgen, naast het - zuidelijk van het plangebied gelegen – geplande ecoduct dat er een ecologische verbinding is tussen het Leefdaalbos, de natuurgebieden in het GRUP en de gebieden ten zuiden van het plangebied met waardevolle natuurelementen.

6.3.8 Parkgebied



visualisatie bermenlandschap (snede BB')



Tussen het gemengd bedrijventerrein in het noorden van het plangebied en het landbouw- en wastinelandschap in het zuiden voorziet het GRUP de bestemming 'parkgebied'. Over een groot deel van dit gebied is, door een overdrukzone, de inrichting als bufferlandschap toegelaten. De hoogte van de bermen in dit gebied variëren tussen 2 en 4 meter. Ze worden ingericht als recreatieve speellandschappen met gevarieerde profielen, wisselende hellingen en een afwisseling van open en gesloten zones. Ze stimuleren spel, beleving en ontdekking, en vormen een zachte overgang tussen de publiek toegankelijke delen en het mensluw, ecologische achterland. Dit gebied heeft een sociale functie en natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie zijn nevensgeschikte functies. Het is een bouwvrij gebied met uitzondering van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied of op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.

6.3.9 Bufferlandschap

Naast de 7 hier boven beschreven gehelen, voorziet het GRUP centraal en in het zuidwesten van het plangebied een bufferlandschap. Op het grafisch plan wordt door een overdruk aangeduid waar deze ophogingen toegelaten zijn. Na de realisatie van een ophoging geeft de grondkleur op het grafisch plan de bestemming weer, respectievelijk parkgebied en natuurgebied.

De aanleg van de bermen creëert niet alleen een nieuw reliëfrijk landschap met sterke ruimtelijke expressie, maar vormt ook een ecologische en recreatieve structuur. Binnen het ontwerp wordt bewust onderscheid gemaakt tussen twee types bermen, elk met een eigen rol en karakter.

Ecologische bermen zijn hoger en steiler en worden strategisch georiënteerd om de biodiversiteit te versterken. Ze vormen de ecologische ruggengraat van het gebied. Deze bermen sluiten aan bij bestaande terreinstructuren en vrijwaren waardevolle elementen zoals poelen, oude vegetaties en ecologische corridors. Daarnaast vervullen ze meerdere functies: ze fungeren als geluidsbuffer langs de A12, versterken ecologische verbindingen en bieden hoogte voor uitkijpunten zonder toegankelijkheid te forceren.

Recreatieve bermen zijn lager en minder steil, en worden ontworpen met aandacht voor beleving, uitzicht en speelprikkel. Ze maken het hoogteverschil beleefbaar en toegankelijk voor bezoekers. De open structuur en visuele verbindingen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en gebruiksvriendelijkheid van het gebied.



6.4 Milieubeoordeling - milieuverklaring

6.4.1 Synthese van de milieueffecten

Hoofdstuk 13 van het plan-MER beschrijft de integratie en eindsynthese van de milieueffectenbeoordeling van het planvoornemen. Hierbij worden de conclusies uit het milieuonderzoek geïntegreerd beschreven. In het plan-MER, alsook in de eindsynthese, wordt gefocust op de effecten en milderende maatregelen die relevant zijn op plan-MER-niveau en op het niveau van het GRUP. Dit wil zeggen dat er toegespitst wordt op elementen die gerelateerd zijn aan de ruimtelijke inplanting van het plan met bijhorende randvoorwaarden. De focus van het onderzoek ligt met andere woorden bij de milieueffecten door de ligging en de exploitatie van het plan. Dit hoofdstuk focust zich op de conclusies uit de milieubeoordeling. Het ontwerp-plan-MER is opgenomen als bijlage V.

De huidige situatie die als referentiesituatie werd genomen voor de beoordeling van de milieueffecten stemt voor voorliggend plan niet overeen met de planologische toestand. Daarom werd in het MER zowel een beoordeling gedaan ten opzichte van de planologische situatie als ten opzichte van de feitelijke situatie. Voor voorliggend plan wordt voor de feitelijke situatie de huidige situatie in acht genomen met een doorkijk naar het referentiejaar 2030.

In onderstaande tabel wordt een volledig overzicht gegeven van de milieueffecten van voorliggend plan voor alle relevante milieudisciplines.

Discipline	Planvoornemen t.o.v. feitelijke referentiesituatie	Planvoornemen incl. bermenlandschap	T.o.v. planologische referentiesituatie	Effecten faseringsplan
Discipline mobiliteit				
Voetgangers	+2	+2	+1	-1
Fietsers	+1	+1	+1	-1
Openbaar Vervoer	0	0	0	0
Lokaal autoverkeer	0	0	0	0
Vrachtverkeer	0	0	0	0
Verkeersveiligheid	0	0	+3	-1
Doorstroming	-1	-1	+3	0
Verkeersleefbaarheid	-1	-1	+1	-1
Discipline geluid				
Wijziging impact wegverkeersgeluid A12 t.a.v. nabije woningen (Patatestraat)	+2	+2	+2	-1
Wijziging wegverkeersgeluid ontsluitingswegen	0	0	0	0
Wijziging omgevingsgeluid tijdens exploitatie bedrijventerrein	0 (mits respecteren geluidsvoorwaarden Vlare II)	0	0	0
Wijziging impact trillingen t.g.v. ontsluitingsverkeer	0	0	0	0
Discipline lucht				
Wijziging emissies	-1	-1	+1	0
Wijziging impact luchtkwaliteit	0 à -1	0 à -1	0 à +2	0
Bodem en grondwater				
Wijziging bodemgebruik en bodemgeschiktheid	-1	-2	+2	/

Aantasting bodemhygiëne / wijziging bodemkwaliteit	0/-1	0/-1	0/+1	-1/0
Structuurwijziging	-1	-2	+1	-2
Profielverstoring	-1	-2	+1	-2
Wijziging grondwaterkwantiteit	0	/	+2	/
Wijziging grondwaterkwaliteit	0/-1	0	0/+1	0
Discipline oppervlaktewater				
Hemelwaterafstroming	-1/0	-1/0	+2	/
Waterbergend vermogen	-1/0	-1/0	+1	/
Wijziging oppervlaktewaterkwaliteit	-1/0	-1/0	+1	/
Structuurwijziging	/	/	/	/
Discipline biodiversiteit				
Ruimtebeslag	+2	+2	+2	-2
Versnippering	+2	+1	+2	-1
Rustverstoring				
Geluid	0	0/+1	0	0
Licht	-1	-1	+1	0
Visueel	0	0	+1	0/-1
Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie				
Landschappelijke structuur en relaties	-1	2	+2	-1
Archeologische erfgoedwaarde	-1	-2	n.v.t.	-2
Perceptieve kenmerken en belevingswaarde	-1	-2	+3	-1
Mens ruimtelijke aspecten				
Ruimtelijke structuur en relaties	+1	0	+3	n.v.t.

Ruimtegebruik en gebruikskwaliteit	-2	-2	+1	0
Landbouw	+2	+2	+3	-1
Groen	+1	+1	+1	-1
Wonen	+3	n.v.t.	-1	0
Bedrijvigheid	+2	+2	+2	n.v.t.
Recreatie	0	-1	0	-1
Ruimtebeleving	-2	-2	+1	0
Discipline mens-gezondheid				
Geen scores cfr. Discipline				

Naar aanleiding van de beoordeling van de milieueffecten worden, gezien het beperkt voorkomen van (aanzienlijk) negatieve effecten slechts een beperkt aantal milderende maatregelen noodzakelijk geacht vanuit de milieubeoordeling. Naast deze milderende maatregelen worden vanuit de verschillende disciplines aandachtspunten en suggesties voorgesteld. Deze suggesties worden niet als noodzakelijk geacht om negatieve effecten te milderen, maar eerder om beperkt negatieve effecten verder te beperken of om (beperkt) positieve effecten te versterken en bijkomend te verbeteren.

Onderstaand wordt een informatief overzicht gegeven van de maatregelen en aanbevelingen (suggesties) en duidt de fase aan waarin elke maatregel of aanbeveling kan worden vertaald. Een meer uitgebreide bespreking is terug te vinden in de respectievelijke milieudisciplines. In het verdere procesverloop worden volgende fasen onderscheiden:

- RUP: milderende maatregelen (MM) met een **ruimtelijke implicatie** krijgen een vertaling in het RUP via de stedenbouwkundige voorschriften, de toelichtingsnota en/of worden aangeduid op het grafisch plan.
- Suggesties/aanbevelingen (SUG) die een doorvertaling kunnen krijgen in het RUP of bij uitwerking van een concreet project, maar niet noodzakelijk worden geacht om effecten te milderen middels het RUP.
- Overige beleidsinstrumenten en monitoring (MON).

6.4.2 Milieuverklaring – milderende maatregelen

Uit het gevoerde onderzoek zijn volgende conclusies met betrekking tot de mogelijke effecten op milieu en hun doorwerking naar het voorliggend deelplan van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan getrokken:

Uit het plan-MER is gebleken dat immers de vastgestelde milieueffecten ten gevolge van voorliggend plan aanleiding geven tot het nemen van milderende maatregelen.

In de hiernavolgende tabel wordt een overzicht gegeven van de opgenomen milderende maatregelen. De in grijs gemarkeerde tekst/ cellen betreffen een letterlijke overname vanuit het plan-MER. In de ongemarkeerde tekst, de laatste kolom van de tabel wordt toelichting gegeven bij de verwerking van

deze maatregelen in het GRUP. Indien een milderende maatregel niet verwerkt is in het GRUP, wordt dit gemotiveerd.

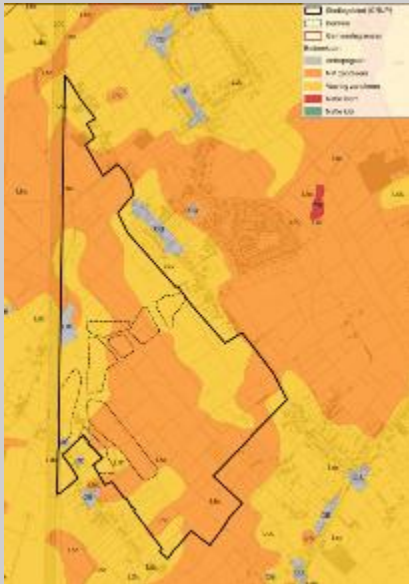
Discipline	Maatregelen	Toelichting bij de verwerking in het GRUP
Bodem en grondwater	Indien gebiedsvreemde gronden worden aangevoerd in functie van de realisatie van een bermenlandschap wordt de opmaak van een landschapsecologische visie nodig geacht. Op basis van deze visie kunnen criteria worden bepaald waaraan de aangeleverde bodems in functie van de realisatie van het bermenlandschap moeten voldoen om het gewenste ecosysteem te kunnen realiseren. Mogelijke criteria die gehanteerd kunnen gaan over: nutriëntengehalte, doorlaatbaarheid, gewenst bodemleven, bodemsamenstelling, ...	In functie van het realiseren van het bufferlandschap wordt een overdruk voorzien op het grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. In deze stedenbouwkundige voorschriften worden bepalingen opgenomen met betrekking tot de inrichting en meer bepaald bepalingen rond ecologie en het ecosysteem. Bovendien wordt in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald dat omgevingsvergunningsaanvragen een inrichtingsstudie, inclusief een landschapsecologische visie, moeten bevatten op basis waarvan de vergunningverlenende overheid de vergunningsaanvraag kan beoordelen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Toelichtend aan het voorschrift wordt conform de milderende maatregel meegegeven dat mogelijke criteria die gehanteerd kunnen worden om het gewenste ecosysteem te realiseren gaan over: nutriëntengehalte, doorlaatbaarheid, gewenst bodemleven, bodemsamenstelling, ... ifv gewenste ecologische en landschappelijke ontwikkeling.
Bodem en grondwater	Indien geen landschapsecologische visie wordt opgemaakt, dan wordt er vanuit gegaan dat de samenstelling van de aangevoerde gronden (granulometrie, gehalte aan klei, kalk, organisch materiaal, of andere mineralen zoals glauconiet) in lijn zal liggen met de natuurlijke bodems ter hoogte van de ontvangende percelen en er geen bodemvreemde materialen in aanwezig zijn (bv. afkomstig van bouwpuin), zodat er geen of slechts verwaarloosbare wijzigingen in het potentiële toekomstige bodemgeschiktheid en bodemgebruik kunnen voorkomen.	Zoals hierboven aangegeven wordt in het stedenbouwkundig voorschrift gesteld dat elke aanvraag tot omgevingsvergunningsaanvraag een inrichtingsstudie inclusief een landschapsecologische visie moet bevatten. Deze milderende maatregel wordt dus ondervangen door deze bepaling. Aanvullend op wat hierboven vermeld werd, wordt in het stedenbouwkundig voorschrift met betrekking tot het bufferlandschap opgenomen dat de aanvoer van gronden van buiten het plangebied slechts toegelaten is onder volgende voorwaarden: - De gronden worden landschappelijk ingepast. - Afwerking van het hellingsverloop is wisselend en dient afgestemd te zijn op de ecologische en geluidbufferende functie. - De (samenstelling van) gronden moeten het gewenste ecosysteem kunnen realiseren. - De gronden mogen geen pfas en/ of asbest bevatten.
Bodem en grondwater	De zones waar geen infrastructuur of bermen worden gerealiseerd (natuur, landbouw, gediversifieerd open ruimtegebied deel zonder de bermen) worden niet ingericht als werfzone om permanente structuurwijzigingen en profielwijzigingen te voorkomen.	In de stedenbouwkundige voorschriften van het bufferlandschap zijn volgende bepalingen met betrekking tot de werffase opgenomen: - 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. In de voorschriften van de buffer, het bouwvrij agrarisch gebied, het bosgebied, het natuurgebied, het parkgebied en het landschappelijk overgangsgebied wordt opgenomen dat met uitzondering van de delen opgenomen in de overdruk bufferlandschap met specifieke bepalingen en de delen aangeduid als fietssnelweg, geen werfzones toegelaten zijn.
Bodem en grondwater	In eerste instantie worden bij aanvang van de werken bij realisatie van het bedrijventerrein, eveneens alvorens de werfzone wordt ingericht de infiltratie- en buffervoorzieningen gerealiseerd	In de stedenbouwkundige voorschriften van het gemengd bedrijventerrein is een fasering opgenomen die stelt dat het gebied pas kan bebouwd worden na de aanleg en inrichting van de zone voor buffer.
Oppervlaktewater	Tenzij de effecten door verlies aan komberging te voorkomen worden volgende maatregelen voorgesteld: - of het verankeren van deze compensatiezones in het GRUP voorgesteld - ofwel het ontwerp voorzien zodat de overstromingsgevoelige gebieden niet worden ingenomen en gevrijwaard blijven (compensatie is dan niet nodig)	In het GRUP worden geen overstromingsgevoelige gebieden ingenomen en deze blijven dus gevrijwaard. Ter hoogte van de pluviale overstromingsgevoelige gebied binnen het gebied voor gemengd bedrijventerrein wordt immers op het grafisch plan de overdruk buffer voorzien zodat hier geen bebouwing mogelijk is. In functie van waterbeheer worden voor elke bestemmingszone bepalingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het aanduiden van compensatiezones in het GRUP is dus niet nodig.
Biodiversiteit	Het rooien van bomen in functie van tijdelijke werfzones dient vermeden te worden. 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.	Er worden in het GRUP enkel werfzones toegelaten in het gebied voor gemengd bedrijventerrein (m.u.v. de buffer waar het realiseren van een werfzone niet toegelaten is), het gebied voor wegeninfrastructuur, het bufferlandschap en de zone waar de fietssnelweg zal gerealiseerd worden. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de locatie van tijdelijke werven of tijdelijke werfwegen beperkt blijven tot de zones die permanent ingenomen worden in functie van hardere functies of verbindingen (ontsluitingswegen, fietssnelweg, bedrijven) of waar een wijziging in het reliëf zal gerealiseerd worden. Daarnaast werd de afbakening van het gemengd bedrijventerrein afgestemd op de aanwezige waardevolle bomenrij. Deze bomenrij werd niet opgenomen binnen deze zone zodat deze zeker gevrijwaard blijft. Bijkomend worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het bufferlandschap bepalingen

		opgenomen m.b.t. de werffase. Er wordt gesteld dat werfwegen maximaal buiten de reeds aanwezige natuurwaarden gesitueerd dienen 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.
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Voorafgaand aan de realisatie van het bermenlandschap zal een landschapsecologische visie voor het gebied opgemaakt moeten worden.	In de stedenbouwkundige voorschriften voor het bufferlandschap wordt opgenomen dat elke aanvraag tot omgevingsvergunning een inrichtingsstudie inclusief een landschapsecologische visie moet bevatten op basis waarvan de vergunningverlenende overheid de vergunningsaanvraag kan beoordelen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Onder de bepalingen met betrekking tot de inrichting wordt opgenomen dat de gronden landschappelijk ingepast moeten worden; dat het hellingsverloop afgestemd dient te zijn op de ecologische en geluidbufferende functie en dat de gronden het gewenste ecosysteem moeten kunnen realiseren.

Ook worden een aantal suggesties geformuleerd. Deze strekken er niet toe om toe eventuele aanzienlijke milieueffecten te milderen, maar enkel tot het (eventueel) verbeteren van het uit te werken project. Deze aandachtspunten hebben als dusdanig geen invloed op voorliggend plan; zij strekken er wel toe om het plan op zichzelf te verbeteren.

Discipline	Suggesties	Toelichting bij de verwerking in het GRUP
Mobiliteit	De bedrijven die zich zullen vestigen op de zone gemengde bedrijvigheid kunnen inzetten op alternatieven om autogebruik te ontmoedigen	In de stedenbouwkundige voorschriften van het gemengd bedrijventerrein worden verschillende bepalingen opgenomen i.f.v. mobiliteit. Er wordt opgenomen dat in de omgevingsvergunningsaanvraag voor bedrijfsgebouwen moet worden aangetoond op welke manier wordt ingezet op alternatieve vervoersmodi om autogebruik te ontmoedigen. In de toelichtende kolom worden voorbeelden opgenomen die deze doelstelling kan helpen bereiken: - het mobiliteitsbudget invoeren; - carpoolregelingen invoeren; - deelfietsen of een pendeldienst voorzien tussen de halte van de sneltram en de gemengde bedrijvigheid - deelauto's (of bestelwagens) voorzien voor werkverplaatsingen, zodat de woon-werk verplaatsing met een alternatief vervoermiddel kan gebeuren. Verder worden voor de inrichting van het gebied bepaald dat in de omgevingsvergunningsaanvraag moeten worden aangetoond: - Wat de invloed is op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;

		- Op welke manier de parkeermogelijkheden voor gebruikers en bezoekers gegroepeerd en georganiseerd worden; - Het voorzien van beveiligde fietsparkings (diefstalbeveiliging, beschutting,...) binnen het gebied voor gemengd bedrijventerrein, op loopafstand van de ingang van de bedrijven. Naast de bovenvermelde maatregelen worden er in het plan maatregelen opgenomen die de bereikbaarheid van trage weggebruikers faciliteren, zoals de fietssnelweg en de verbindingen tussen de kern van Westrode, het gemengde bedrijventerrein en de fietssnelweg.
Bodem en grondwater	Naast de werfzone ter hoogte van de toekomstige gemengde bedrijvigheid kunnen eveneens werfzones worden voorzien ter hoogte van de toekomstige bermen, gezien deze eveneens voor permanente structuurwijziging en profielverstoring zullen zorgen.	In de stedenbouwkundige voorschriften worden bepalingen opgenomen die een antwoord bieden op deze suggestie. Er worden enkel werfzones toegelaten daar waar handelingen worden toegelaten die aanleiding kunnen geven tot permanente structuurwijziging en voor profielverstoring zullen zorgen.
Bodem en grondwater	De natte bodems zijn (zeer) gevoelig voor verdichting en worden bij voorkeur niet benut voor landbouwactiviteiten die drainage vereisen. Omwille van de verwachte milieueffecten worden natuur- en bosgebieden bij voorkeur op de nattere bodems ingepland, terwijl landbouw op droge bodems voorzien wordt. Onderstaand wordt de bodemkaart opgenomen om te duiden in welke zones natte bodems zijn gelegen ifv de interpretatie van bovenstaande suggestie.  Donkeroranje zones zijn de natte bodems en worden bij voorkeur niet benut voor landbouwactiviteiten indien er drainage vereist is. Extra info hierbij is dat natuur- en bosgebieden kunnen helpen bij het	Bij de afbakening van de verschillende bestemmingsgebieden werd rekening gehouden met deze suggestie. Er wordt een keuze gemaakt voor landbouwgebied op drogere bodems en de nattere bodems krijgen de bestemming natuur-, bos- of parkgebied.

	reguleren van de waterhuishouding door natuurlijke infiltratie en wateropslag. Natuurgebieden kunnen ook bijdragen aan een betere bodemstructuur en een meer gebalanceerd nutriëntenbeheer door natuurlijke processen. Hiervoor is de sterke aanbeveling/suggestie om meer natuur en bos te ontwikkelen ten koste van de landbouw.	
Oppervlaktewater	Opmaak van bemalingsstudie voor realisatie van bedrijvigheid;	In de stedenbouwkundige voorschriften van het gemengd bedrijventerrein wordt een bepaling opgenomen die verplicht om in een omgevingsvergunningsaanvraag voor ondergrondse constructies aan te geven 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.
Biodiversiteit	De ontwikkeltijd van bos is lang, waardoor dit zo snel mogelijk ingericht moet worden. De zone voor bosontwikkeling conflicteert bovendien niet met de overige werffasering. Er wordt gesuggereerd om de aanplant van het bosplantgoed te laten gebeuren in bosgebied (waar geen bermenlandschap is gepland) voor de aanleg van het bermenlandschap, de natuurzone en de gemengde bedrijvigheid.	Er wordt in het GRUP geen fasering voorzien voor het realiseren van het bosgebied. De percelen die herbestemd worden als bosgebied zijn eigendom van de Vlaamse Overheid (VLM). In de beslissing van de Vlaamse Regering zal de VLM opdracht krijgen om het bosgebied aan te planten in het eerste plantseizoen na het in werking treden van het GRUP.
Biodiversiteit	Het heeft de voorkeur vanuit de discipline Biodiversiteit om het wastinelandschap een natuurbestemming te geven. Dit sluit meer aan bij de doelstelling om hier een ruige graslandzone te ontwikkelen en biedt meer garanties voor de ontwikkeling van natuur. Binnen natuurgebied blijft extensieve begrazing mogelijk (2 GVE/ha/jaar cf. mestactieplan), maar wordt voorkomen dat hier toch akkerbouw zou blijven/ontwikkelen.	In de inrichtingsstudie voor het open ruimtegebied die parallel met het GRUP werd opgemaakt en die voeding gaf aan het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften wordt centraal in het gebied, tussen het boscomplex en het landbouwlandschap een wastinelandschap voorzien. Het wastinelandschap vormt een overgangszone tussen landbouwgronden en het bermenlandschap. Door combinaties van schrale graslanden, ruigtes, struweel en kleinschalige bosontwikkeling ontstaat een structureel landschap. In het wastinelandschap wordt een gefaseerd overgangsbeheer toegepast om bodems geschikt te maken voor soortenrijke, schrale vegetaties (door de bodem uit te mijnen en het fosforgehalte geleidelijk te verlagen. Na deze overgangsfase volgt een natuurgericht begrazingsbeheer. De bodem is dan voldoende verarmd om een wastinevegetatie te laten ontstaan, met een hoge natuurwaarde en robuuste structuur. Op het grafisch plan werd het wastinelandschap opgenomen in het natuurgebied.
Biodiversiteit	De opmaak van een landschapsecologische visie voor het gebied, indien een bermenlandschap wordt gerealiseerd (aanvoer gebiedsvreemde gronden) wordt nodig geacht. Op basis van deze visie kunnen de natuur- en bosgebieden optimaal ingericht worden naargelang de doelen die gesteld worden. Daarnaast kunnen op basis hiervan ook de	In functie van het realiseren van het bermenlandschap wordt een overdruk voorzien op het grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. In deze stedenbouwkundige voorschriften worden bepalingen opgenomen met betrekking tot de inrichting en meer bepaald bepalingen rond ecologie en het ecosysteem. Bovendien wordt in de

	verschillende ecologische verbindingen aangelegd worden in functie van de doelsoorten voor het gebied. Niet elke ecologische verbinding is namelijk geschikt voor elke diersoort. Daarnaast kan deze visie ook richtinggevend zijn voor de criteria waaraan de aangeleverde bodems moeten voldoen om zo het gewenste ecosysteem te kunnen realiseren. Mogelijke criteria die gehanteerd kunnen gaan over: nutriëntengehalte, pH-waarden, doorlaatbaarheid, gewenst bodemleven, bodemsamenstelling, ... i.f.v. gewenste ecologische ontwikkeling. Bij opmaak van dergelijke visie wordt op het terrein best analyses uitgevoerd om de samenstelling van de huidige bodem te analyseren.	stedenbouwkundige voorschriften bepaald dat bij omgevingsvergunningsaanvragen een inrichtingsstudie, inclusief een landschapsecologische visie, moeten bevatten op basis waarvan de vergunningverlenende overheid de vergunningsaanvraag kan beoordelen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Toelichtend aan het voorschrift wordt conform de milderende maatregel meegegeven dat mogelijke criteria die gehanteerd kunnen worden om het gewenste ecosysteem te realiseren gaan over: nutriëntengehalte, doorlaatbaarheid, gewenst bodemleven, bodemsamenstelling, ... ifv gewenste ecologische en landschappelijke ontwikkeling.
Biodiversiteit	Om eventuele randeffecten, zoals bijvoorbeeld nutriëntentoevoer, te bufferen is het van belang dat er tussen natuur en landbouw rekening wordt gehouden met een bufferzone.	De percelen opgenomen als bouwvrij agrarisch gebied en natuurgebied zijn eigendom van de Vlaamse Overheid (VLM). In functie van de toekomstige inrichting van het open ruimtegebied werd een inrichtingsplan opgemaakt en geïntegreerd in het ontwerpend onderzoek. Hierin worden maatregelen voorgesteld in de overgang tussen het natuur en landbouw. De VLM zal de inrichting van het open ruimtegebied op zich nemen en bij gebruik van de landbouwgronden door landbouwers werken met een gebruikers/beheersovereenkomst waarbij rekening zal gehouden worden met deze randeffecten/buffering.
Biodiversiteit	Binnen het plan worden er natuurverbindingen ter hoogte van de A12 voorzien. Hierbij is het van belang dat deze aan beide zijde van de snelweg aansluiten op voldoende gelijkaardig habitat. Bijgevolg zou het niet geschikt zijn om ter hoogte van de bedrijvenzone een verbinding te voorzien, maar wordt deze beter meer naar het zuiden voorzien, waar deze kan aansluiten op het gediversifieerd openruimtegebied. Een andere mogelijkheid is om ter hoogte van de bedrijvenzone meer ruimte vrij te houden langs de A12 om deze natuurverbinding te realiseren.	In de stedenbouwkundige bepalingen van het natuurgebied wordt opgenomen dat er in het verlengde van de Brasbeek en van de gracht net boven de oprit van Domein ten Bossche ecotunnels voorzien worden richting de A12. Conform de inrichtingsstudie opgenomen in het ontwerpend onderzoek zijn dit ook de meest geschikte plekken in functie van het realiseren van een ecologisch netwerk. Voor het bedrijventerrein werd gekozen voor een variant waarbij de positie t.o.v. de A12 meer ruimte voorziet voor open ruimte / natuur om deze natuurverbinding te realiseren.
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	In het noorden sluit de zachte functie idealiter aan op de landschappelijke inkleding van het bedrijventerrein. Langs de oostelijke en zuidelijke grenzen is een buffer van opgaand groen vanuit landschappelijk oogpunt minder gewenst om de openheid en vlakke topografie van het landschap te vrijwaren.	In de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied voor gemengd bedrijventerrein worden bepalingen opgenomen die invulling geven aan deze suggestie. Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor het bedrijventerrein of nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie voor het geheel van het gebied van het gemengd bedrijventerrein, inclusief buffer én het landschappelijk overgangsgebied 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.
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	De concrete invulling van het opgaand groen rondom de bedrijvigheid sluit best aan op de concrete invulling van de omliggende zachte functies en speelt in op de fysische omgeving.	In de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied voor gemengd bedrijventerrein worden bepalingen opgenomen die invulling geven aan deze suggestie. Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor het bedrijventerrein of nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie voor het geheel van het gebied van het gemengd bedrijventerrein, inclusief buffer én het landschappelijk overgangsgebied 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.
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Een groene inkleding in het bedrijventerrein op maat van de gebruiker en de passant is belangrijk.	In de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied voor gemengd bedrijventerrein wordt bepaald dat minstens twee verbindingen gerealiseerd worden die de bedrijvenzone verbinden met de 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. Daarnaast wordt natuurinclusief bouwen ook als inrichtingsprincipe opgenomen. In de inrichtingsstudie die bij een omgevingsvergunningsaanvraag moet toegevoegd worden, moet worden aangetoond hoe voldaan wordt aan deze bepalingen.
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Natuurinclusief bouwen: Groene muren, groendaken en werken met natuurlijke elementen zoals hout kunnen bijdragen aan het verminderen van het industriële karakter.	Eén van de inrichtingsprincipes die opgenomen wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied voor gemengd bedrijventerrein is natuurinclusief bouwen. In de toelichtende kolom worden voorbeelden gegeven op welke manier hier een antwoord op geboden kan worden.
Mens ruimtelijke aspecten	Een groen buffer tussen de woningen en de bedrijfsgebouwen kan de waarneembaarheid van de gemengde bedrijvigheid vanaf de woningen beperken.	In het GRUP is ten opzichte van de woningen een ruime buffer ingetekend op het grafisch plan. Deze zal de waarneembaarheid van de gemengde bedrijvigheid vanaf de woningen beperken.
Mens ruimtelijke aspecten	De architectuur, vormgeving, het materiaalgebruik, etc. van de bedrijfsgebouwen spelen ook een rol in de	In de stedenbouwkundige voorschriften voor het gemengd bedrijventerrein worden verschillende bepalingen opgenomen met betrekking tot

	ruimtebeleving vanaf de woningen naar het bedrijventerrein toe.	architectuur, vormgeving, materiaalgebruik, etc. die hierop inspelen. 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 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; - Natuurinclusief bouwen; - Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein; - Aandacht voor toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers; - Het gebruik van (collectieve) verwarmingssystemen die geen aanleiding geven tot vermistende 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 (art. 3) op de woningen langsheen de Patatestraat beperkt is.
--	--	--

In het plan-MER wordt in hoofdstuk 14 een beoordeling van het voorontwerp GRUP opgenomen waarbij gekeken werd of na vertaling van de milderende maatregelen nog resterende maatregelen nodig zijn. Volgende conclusie werd opgenomen:

Er zijn geen resterende milderende maatregelen die een doorvertaling in het GRUP nodig hebben. Wel wordt als flankerend beleid in functie van de landbouw voorgesteld om de betrokken landbouwers te laten begeleiden door de VLM.

Vermits VLM ook eigenaar is van het merendeel van de gronden die een openruimtebestemming krijgen in het GRUP, zal VLM inderdaad concreet afspraken maken met de betrokken landbouwers. In de beslissing van de Vlaamse Regering over het GRUP zal hier ook een beslispoint over worden opgenomen.

6.5 Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets

Op basis van de discipline lucht heeft het plan geen voor flora of fauna relevante impact op eutrofiëring en verzuring. De wijziging in atmosferische depositie reikt niet tot aan een Habitatrictlijn- of VEN-gebied. De noodzaak voor de opmaak van een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets, zoals opgenomen in de scopingnota, vervalt hierdoor.

Daarnaast zal het landbouwgebruik significant verminderen waardoor de verspreiding van nutriënten via lucht, bodem en water afneemt en niet meer zal doorvloeien naar de naburige natuur. Deze effectgroep wordt door voortschrijdend inzicht niet verder weerhouden.

6.6 Watertoets

In toepassing van het decreet Integraal Waterbeleid werd er een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets maakt deel uit van het plan-MER.

6.7 Zorgplicht/archeologie

6.7.1 Erfgoed

Mogelijke effecten die het voorliggende GRUP veroorzaakt, worden besproken in het plan-MER. Waar nodig worden milderende maatregelen geformuleerd.

6.7.2 Archeologie

In het kader van de het Europees verdrag houdende de bescherming van het archeologisch erfgoed wordt het algemeen principe onderschreven om tijdig het noodzakelijk onderzoek te verrichten. Dit maakt evenwel geen voorwerp uit van een ruimtelijk uitvoeringsplan, maar zal bij de vergunningsaanvraag en de projectrealisatie aan bod komen.

6.8 EU LULUCF-verordening

Verordening (EU) 2018/841 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 inzake de opname van broeikasgasemissies en -verwijderingen door landgebruik, verandering in landgebruik en bosbouw in het klimaat- en energie kader 2030, en tot wijziging van Verordening (EU) nr. 525/2013 en Besluit nr. 529/2013/EU) of de zogenaamde LULUCF-verordening omvat regels om de koolstofvoetafdruk van activiteiten in verband met omzetting, gebruik en beheer van land en bossen te verkleinen. Op grond van de in 2018 aangenomen LULUCF-verordening moet elke lidstaat ervoor zorgen dat alle emissies in de sector landgebruik, verandering in landgebruik en bosbouw (land use, land use change and forestry – LULUCF) worden gecompenseerd door een minstens even groot aantal verwijderingen in de periode 2021-2030. Dat noemt men de "no debit"-regel. Met koolstof-verwijderingen wordt het proces bedoeld waarbij bossen en land CO₂ uit de lucht halen.

De verordening werd herzien in 2023 waarbij hogere streefcijfers zijn bepaald en er netto méér koolstof verwijderd moet worden dan uitgestoten (Verordening (EU) 2023/839 van het Europees Parlement en de Raad van 19 april 2023 tot wijziging van Verordening (EU) 2018/841 wat betreft het toepassingsgebied, vereenvoudiging van de rapportage- en nalevingsvoorschriften, en vaststelling van de streefcijfers voor de lidstaten voor 2030, en van Verordening (EU) 2018/1999 wat betreft

verbetering van monitoring, rapportage, het volgen van de vooruitgang en beoordeling). Deze herziening trad in werking op 11 mei 2023.

Voor elke lidstaat moeten er bindende streefcijfers voor meer netto verwijderingen van broeikasgassen in de LULUCF-sector worden vastgelegd in twee fasen:

- Fase 1 tot 2025: verplichting voor elke lidstaat om emissies en verwijderingen in evenwicht te brengen (zgn. “no debit”-regel).
- Fase 2 van 2026 tot 2030: nieuw streefcijfer op EU-niveau voor netto verwijderingen = 310 Mt – elke lidstaat moet hieraan bijdragen.

In het Vlaams Energie- en Klimaatplan besliste de Vlaamse Regering (12 mei 2023) om een LULUCF actieplan op te stellen. Vlaanderen stelt zich als doelstelling om in een Belgische context te voldoen aan de vereisten van de nieuwe Verordening, dus aan de no-debit rule voor de periode 2021-2025, en een bijdrage te leveren aan de 320 kt CO₂-eq bijkomende opslag tegen 2030 in België.

Het landgebruik wordt i.k.v. LULUCF in Vlaanderen opgedeeld in vijf categorieën: bos, wetland, grasland, akkerland en ruimtebeslag. Elke landgebruikscategorie heeft eigen kenmerken en een verschillend vermogen om koolstof op te slaan. Bodems onder wetland, bos en permanente graslanden hebben aanzienlijk meer capaciteit om koolstof vast te houden dan bodems onder akkerland en ruimtebeslag. Bossen slaan daarnaast niet enkel koolstof op in de bodem, maar ook in hun bomen (biomassa). Voor de cijfers met betrekking tot de koolstofopslag per landgebruik wordt verwezen naar de website van het departement Omgeving <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/klimaat-en-milieu/klimaat/land-use-land-use-change-and-forestry-lulucf>

- Samen met veen en natte natuur vormen wetlands de grootste opslag van bodemkoolstof per hectare. Het is belangrijk om deze koolstofhotspots te behouden, te beschermen en uit te breiden door vernatting. Dat kan door grondwaterstanden te behouden of te verhogen via peilbeheer, of door het gecontroleerd wegnemen van drainerende grachten of ondergrondse drainages. Oppervlakteveen en ondergronds diepveen is ook rijk aan koolstof, en moeten daarom maximaal behouden en beschermd worden. De gemiddelde bodemkoolstofvoorraad van natte natuur en veen bedraagt ca. 100 ton/ha.
- Het behoud van bestaande bossen en aanplanten van nieuwe bossen draagt bij aan het beschermen en uitbreiden van koolstofvoorraden in bosbodems en in de bomen. Niet alleen in de bosbodems maar ook in het levend en dood hout en strooisel wordt koolstof opgeslagen. Bosbodems bevatten gemiddeld ca. 90 ton koolstof per hectare. In het levend en dood hout en strooisel wordt gemiddeld 121 ton/ha opgeslagen.
- De gemiddelde bodemkoolstofvoorraad in grasland is minder dan in bos of wetlands (ca. 75 ton/ha). Een natte bodem kan sneller koolstof opslaan en blijvende graslanden houden veel koolstof vast. Vernatten van graslanden, een extensief beheer en het omzetten van akkerland naar grasland draagt bij tot een verhoogde koolstofopslag in de graslandbodems.
- Akkerland en ruimtebeslag slaan het minste koolstof op in de bodem (ca. 54 ton/ha).
- Er kunnen verscheidene maatregelen genomen worden om de koolstofopslag in graslanden te verhogen, zoals een extensief beheer, vernatting, en het behouden, beschermen en uitbreiden van bestaande graslanden.

In het plan-MER werd hier in paragraaf 13.2.10.1.2 op ingegaan. Het plan leidt potentieel tot een toename van koolstofopslag met 3.045 ton ten opzichte van de planologische referentiesituatie.

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan draagt sterk bij aan de realisatie van de doelstellingen van deze verordening door een groot deel van het gebied voor industrie om te zetten naar bos, natuur en gediversifieerd open ruimte gebied.

6.9 EU Natuurherstelverordening

Op 22 juni 2022 stelde de Europese Commissie een verordening betreffende natuurherstel voor in het kader van de EU-biodiversiteitsstrategie voor 2030, die onderdeel uitmaakt van de Europese Green Deal. Meer dan 80% van de Europese habitats is er slecht aan toe. De inspanningen die in het verleden zijn geleverd om de natuur te beschermen en in stand te houden, hebben deze zorgwekkende trend niet kunnen keren. Daarom bevat de verordening voor het eerst doelstellingen om de natuur niet alleen in stand te houden, maar ook te herstellen. De verordening zal de EU helpen haar internationale verplichtingen na te komen, in het bijzonder het mondiaal biodiversiteitskader van Kunming-Montreal dat is overeengekomen tijdens de VN-biodiversiteitsconferentie van 2022 (COP15).

Op 24 juni 2024 heeft de Europese Raad deze natuurherstelverordening formeel aangenomen. Na de publicatie is deze verordening sinds 18 augustus 2024 in werking getreden.

De verordening vereist dat de lidstaten maatregelen nemen en uitvoeren om gezamenlijk, als EU-streefcijfer, tegen 2030 ten minste 20% van de land- en zeegebieden van de EU te herstellen. De verordening gaat o.m. over verschillende terrestrische, kust-, zoetwater, bos, landbouw en stadsecosystemen, waaronder wetlands, grasland, bossen, rivieren en meren.

De verordening vereist dat de lidstaten maatregelen nemen en uitvoeren om gezamenlijk, als EU-streefcijfer, tegen 2030 ten minste 20% van de land- en zeegebieden van de EU te herstellen. De verordening gaat o.m. over verschillende terrestrische, kust-, zoetwater, bos, landbouw en stadsecosystemen, waaronder wetlands, grasland, bossen, rivieren en meren.

Met betrekking tot habitats die niet in goede toestand verkeren, zullen de lidstaten maatregelen moeten nemen om te herstellen:

- ten minste 30% van de oppervlakte tegen 2030
- ten minste 60% van de oppervlakte tegen 2040
- ten minste 90% van de oppervlakte tegen 2050

Tot 2030 zullen de lidstaten bij de uitvoering van de herstelmaatregelen prioriteit geven aan Natura 2000-gebieden.

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan draagt in zijn geheel bij aan de realisatie van lange termijn doelstellingen (2050) van deze verordening door delen van het gebied een bosbestemming te geven in functie van het behoud en uitbreiding van het bestaande bos.

7 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften

Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur, het ontwerpend onderzoek en het plan-MER worden de essentiële elementen geselecteerd voor opname in het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze stap wordt in een tabel samengevat weergegeven ("Verordenende stedenbouwkundige voorschriften: ruimtelijke opties en juridische vertaling"):

- de titel van het stedenbouwkundig voorschrift;
- in de eerste kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt voor de eerder beschreven inhoudelijke elementen die een verordenende vertaling vereisen. Deze voorschriften zijn gebaseerd op de typevoorschriften zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 11/04/2008. De tabel geeft de samenhang weer tussen het toekomstbeeld van het gebied, het verordenende gedeelte (plan en stedenbouwkundig voorschrift) en de relatie met vroegere plannen en voorschriften. Op die manier is het bij de interpretatie van stedenbouwkundige voorschriften steeds duidelijk wat de ontwerper ermee heeft bedoeld;
- de tweede kolom geeft samenvattend weer welke ruimtelijke opties belangrijk zijn bij de ontwikkeling van het gebied. Deze bevatten verwijzingen naar het afbakeningsproces, de visie en het ruimtelijk concept én ook aanvullende elementen die te maken hebben met programmatische elementen relevant bij de invulling van het gebied.

De verordenende delen van het GRUP (het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften) bevatten alle rechtens vereiste elementen, maar zonder het plan al te gedetailleerd te maken. Op die manier verzekeren we dat het plan ook aan de toekomstige vereisten zal tegemoetkomen.

7.1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften: ruimtelijke opties en juridische vertaling

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.</i> 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.	<i>Door te voorzien in een aangepaste inrichting en ontsluiting kunnen op dit bedrijventerrein bedrijven gevestigd en uitgebaat worden met een relatief beperkte omvang en impact die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</i> <i>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.</i> <i>Met energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling en productie van energie worden alle types van bedrijven en activiteiten gericht op de productie van energie bedoeld, zoals onder meer windturbines en zonnepanelen.</i> <i>Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen kunnen bijvoorbeeld zijn:</i>

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.	- (ondergrondse) parkeerruimte - bedrijfsondersteunende ruimtes zoals een sportruimte en restaurant voor medewerkers - gedeelde kantoorruimtes bijhorend aan de bedrijvigheid - loodsen voor technische diensten of groendiensten - collectieve, kwaliteitsvolle fietsparkeerplaatsen
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 open afrittencomplex aan de A12 ter hoogte van Londerzeel-Zuid; - na de realisatie van een rechtstreekse toegang voor gemotoriseerd verkeer tot het vernieuwde open 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.	<i>Omwille van de mobiliteitsgeneratie van het bedrijventerrein, wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de realisatie van de bedrijfsgebouwen pas mogelijk is na de realisatie van het knooppunt Londerzeel-zuid, een rechtstreekse toegang van het bedrijventerrein tot het knooppunt en de buffer zoals omschreven in artikel 3.</i> <i>Hier kan nog worden verduidelijkt dat de voorwaarden enkel gelden voor vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en niet voor bijvoorbeeld de grondwerken van de bedrijvenzone in functie van de wegenis, trage verbindingen, ecologische verbindingen,...</i>
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.	<i>De huidige ontsluiting van de bestaande bedrijven gebeurt via de Patatestraat. Zoals opgenomen in de bepalingen hiernaast wordt verwacht dat, zodra de nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd is, deze bedrijven zich heroriënteren naar de nieuwe ontsluitingsweg.</i>
De volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - autonome kleinhandel; - agrarische productie; - op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;	<i>Met autonome kleinhandel worden onder andere winkels, superettes, drankenhandels,... bedoeld.</i> <i>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge</i>

- 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.	<i>personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</i> <i>Met op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie worden logistieke bedrijven bedoeld.</i> <i>Grootschalige afvalverwerking en recyclage zijn verboden. Dit betekent onder meer dat bijvoorbeeld kleinschalige recuperatie-activiteiten in het kader van de circulaire economie zoals hergebruik van bijvoorbeeld paletten of bepaalde niet vervuilende afval – en verpakkingstoffen evenals kleinschalige verzamel centra voor bijvoorbeeld kringwinkels wel mogelijk zijn.</i> <i>Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen.</i> <i>Deze bepaling houdt een verbod in voor alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Sevesowetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.</i>
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.	<i>Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein.</i> <i>Het beoogde duurzame karakter van de ontwikkeling kan bijvoorbeeld en vrijblijvend aangetoond worden aan de hand van een duurzaamheidsmeter of -methodiek (zoals GRO, BREEAM,...). Zo kan er bijvoorbeeld ingezet worden op hergebruik van water in de zone door opvang van regenwater en door de opslag en zuivering van proceswater, al dan niet in een collectief systeem voor het deelgebied.</i>
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	<i>Een doordachte architecturale benadering die de interactie tussen gebouw en omgeving centraal stelt, leidt uiteindelijk tot een bedrijventerrein dat niet alleen functioneel is, maar ook ruimtelijk en sociaal duurzaam.</i> <i>Mogelijke invullingen van het dakoppervlak zijn (niet limitatief) bijvoorbeeld:</i> - <i>groendak/bruindak/schelpendak</i> - <i>zonnepanelen</i> - <i>dakserres</i> - <i>parkeren</i> <i>Voorbeelden van natuurinclusief bouwen zijn het voorzien van groendak/bruindak/schelpendak, het in gebouwschil inbouwen van nestgelegenheden voor bv vogels en/of vleermuizen, het voorzien van groengevels,...</i> <i>Voorbeelden van verwarmingssystemen die geen aanleiding geven tot vermestende of verzurende deposities zijn warmtepompen (lucht/ water/ geothermie), zonneboilers, ...</i> <i>Er worden bepalingen opgenomen zodanig dat de gebouwen in harmonie zullen zijn met de bestaande aangrenzende woningen. Deze bepalingen maken het</i>

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.	<i>mogelijk om aan de kant van tegenaan de A12 hoger te bouwen.</i>
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.	<i>Het voorzien van groenblauwe verbindingen op strategische locaties heeft als doel de groenbuffer met de ecologische corridor langsheen de A12 te verbinden.</i> <i>Groenblauwe aders spelen een cruciale rol in de verduurzaming en leefbaarheid van het bedrijventerrein. Door natuur en water slim te integreren in de infrastructuur ontstaat een aangename werkomgeving die inzet op een kwalitatieve beleving (ook van de wandelpaden), en tegelijk zowel ecologische als economische voordelen biedt.</i> <i>Door het koppelen van fiets- en voetgangerspaden aan deze groenblauwe verbindingen kunnen fietsers en voetgangers op een veilige manier van dorp naar fietssnelweg bewegen.</i>
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.	<i>Het geluidsbufferend effect wordt enerzijds bepaald door de compactheid van de gebouwen en anderzijds door de hoogte in relatie tot de afstand van de geluidsbron, in dit geval de A12.</i> <i>Het aaneenschakelen van bedrijfsunits levert niet alleen energiewinsten, maar heeft ook een positieve impact op de buffering van het geluid afkomstig van de A12, én op de buffering van het geluid afkomstig van het nieuwe bedrijventerrein zelf.</i> <i>Het hoger bouwen aan de A12 levert niet alleen oppervlaktewinsten die kunnen benut worden voor bedrijvigheid, maar heeft ook een belangrijke impact op de buffering van het geluid afkomstig van de A12. Uit de resultaten van de geluidsstudie, blijkt dat een bouwhoogte van 14m langsheen de A12, een geluidsreductie van 3 tot zelfs 9 dB(A) kan genereren aan de achtergevel van de woningen in de Patatestraat.</i>
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.	<i>Om de hinder naar de naastgelegen woningen te beperken wordt de centrale ontsluitingsweg aan de binnenzijde van het gemengd bedrijventerrein voorzien en kan deze weg dus niet raken aan de buffer.</i>
In de omgevingsvergunningsaanvraag voor bedrijfsgebouwen wordt aangetoond op welke manier wordt ingezet op alternatieve vervoersmodi om autogebruik te ontmoedigen.	<i>Voorbeelden van manieren om in te zetten op alternatieve vervoersmodi om autogebruik te ontmoedigen zijn:</i> - <i>het mobiliteitsbudget invoeren;</i> - <i>carpoolregelingen invoeren;</i> - <i>deelfietsen of een pendeldienst voorzien tussen de halte van de sneltram en de gemengde bedrijvigheid</i> - <i>deelauto's (of bestelwagens) voorzien voor werkverplaatsingen, zodat de woon-werk</i>

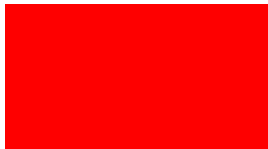
	<i>verplaatsing met een alternatief vervoermiddel kan gebeuren.</i>
1.6. Specifieke bepalingen betreffende het waterbeheer	
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien; - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de 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.	<i>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</i> <i>Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarden winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i> <i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</i> <i>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</i> <i>De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen.</i> <i>Omgevingsvergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i> <i>Technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (https://omgeving.vlaanderen.be/vademecums-leidraden-en-studiesnatuurtechniek).</i>
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.	<i>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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie (bv. een door Haviland opgemaakt inrichtingsplan in het kader van de omgevingsvergunning voor de inrichting van het bedrijventerrein) of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</i>
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.	<i>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.</i>
(overdruk) <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur</i> Artikel 2. Gebied voor wegeninfrastructuur	
2.1. Bepalingen over de bestemming	

Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	<i>Deze bestemming wordt voorzien in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein. Deze gebeurt via een nieuwe weg die parallel voorzien wordt aan de A12 richting het nieuwe knooppunt Londerzeel-Zuid op de A12. Binnen de breedte zoals voorzien op het grafisch plan werd ook ruimte voorzien voor de fietssnelweg.</i> <i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen.</i>
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.	<i>Onder ‘technieken van natuurtechnische milieubouw’ wordt een geheel van technieken begrepen die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen en aanhorigheden) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot “milieuvriendelijke” oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Het kan onder meer gaan om werken die uit de watertoets voortvloeien, zoals de aanleg van een buffervijver... Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de “Vademecum weginfrastructuur (VWI) – deel natuurtechniek”. (https://omgeving.vlaanderen.be/vademecums-leidraden-en-studiesnatuurtechniek).</i>
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.	<i>De concrete uitwerking van de ontsluitingsweg en de fietssnelweg maken onderdeel uit van een omgevingsvergunning.</i> <i>De gemiddelde breedte van het gebied voor weginfrastructuur in overdruk bedraagt 18m. Dit is ruim voldoende om een ontsluitingsweg (circa 7 m) en een fietssnelweg (circa 4m) te voorzien.</i> <i>De regelgeving over autosnelwegen (uitvoeringsbsluit) blijft gelden en bepaalt dat ten opzichte van de A12 een bouwvrije strook van 30m behouden moet blijven. Binnen die 30m ten opzichte van de A12 ligt de bestaande berm die een breedte heeft van 7m en het gebied voor weginfrastructuur conform art. 1.</i>
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;	<i>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</i> <i>Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</i>

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.	<i>Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i> <i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</i> <i>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</i> <i>De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen.</i> <i>Omgevingsvergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i> <i>Technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (https://omgeving.vlaanderen.be/vademecums-leidraden-en-studiesnatuurtechniek).</i>
(overdruk) <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur</i> 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	<i>Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.</i> <i>Met werfzones worden zones bedoeld die tijdelijk gebruikt worden voor de inrichting, de voorbereiding en de realisatie van alle noodzakelijke werken in het kader van de aanleg van de weginfrastructuur, het gemengd bedrijventerrein, de fietssnelweg en het bufferlandschap, met inbegrip van de opslag van materialen, grondstoffen en tijdelijke grondoverschotten en de werfuitrusting voor het personeel.</i>

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 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.	<i>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</i> <i>Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i> <i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</i> <i>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</i> <i>De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen.</i> <i>Omgevingsvergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i> <i>Technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te</i>

	komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de <i>Vademecums Natuurtechniek</i> (https://omgeving.vlaanderen.be/vademecums-leidraden-en-studiesnatuurtechniek).
 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.	<i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar de verweving van functies het uitgangspunt is.</i> <i>De woongebieden zijn naast voor wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor voorzieningen die verwant zijn aan wonen. Het gaat bijvoorbeeld om handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</i> <i>Wonen: bij deze functie horen woningen en de bijbehorende uitrusting, zoals bijvoorbeeld tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw.</i> <i>Openbare verharde ruimten: bijvoorbeeld straten en pleinen.</i> <i>Openbare groene ruimten: bijvoorbeeld parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening en dergelijke.</i> <i>Handel: in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking, zoals bij voorbeeld winkels, grootschalige kleinhandel en groothandel.</i> <i>Bedrijven, kantoren en diensten worden in de gebruikelijke spraakwoordelijke zin bedoeld.</i> <i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: onder meer scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuizen, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen en installaties voor waterzuivering.</i> <i>Socioculturele voorzieningen zijn voorzieningen die te maken hebben met het sociale, het gemeenschapsvormende of het culturele, zoals bijvoorbeeld een cultureel centrum, een gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, een erediensgebouw, een bibliotheek, een volkstuintje.</i> <i>Recreatieve voorzieningen: bijvoorbeeld speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra.</i>
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:	<i>Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun</i>

- 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.	<i>omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld.</i> <i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk,... van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</i>
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;	<i>Het beoogde duurzame karakter van de ontwikkeling kan bijvoorbeeld vrijblijvend beoordeeld worden aan de hand van een duurzaamheidsmeter of -methodiek (zoals GRO, BREEAM,...). Er kan bijvoorbeeld ingezet worden op hergebruik van water in de zone door opvang van regenwater en door de opslag en zuivering van proceswater, al dan niet in een collectief systeem voor het deelgebied.</i> <i>Een doordachte architecturale benadering die de interactie tussen gebouw en omgeving centraal stelt, leidt uiteindelijk tot een woonontwikkeling die niet alleen functioneel is, maar ook ruimtelijk en sociaal duurzaam.</i> <i>Mogelijke invullingen van het dakoppervlak zijn bijvoorbeeld:</i> - groendak/bruindak/schelpendak - zonnepanelen <i>Voorbeelden van verwarmingssystemen die geen aanleiding geven tot vermestende of verzurende deposities zijn warmtepompen (lucht/ water/ geothermie), zonneboilers,</i>
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 infrastructuur tegen overstromingen; zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.	<i>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</i> <i>Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarden winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i> <i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur</i>

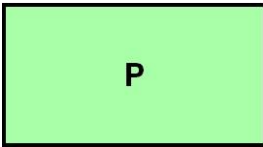
	hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen. Omgevingsvergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen en aanhorigheden) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (https://omgeving.vlaanderen.be/vademecums-leidraden-en-studiesnatuurtechniek).
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.	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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie (bv. een door Haviland opgesteld inrichtingsplan in het kader van de omgevingsvergunning voor de inrichting van het bedrijventerrein) of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
 Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw' en subcategorie 'bouwvrij agrarisch gebied'. Artikel 5. Bouwvrij 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.	<i>Bepalingen m.b.t. de landbouwactiviteiten</i> <i>Onder beroepslandbouw wordt het kweken van planten, vee of nutsdieren voor de markt begrepen in hoofd- of nevenberoep door agrarische bedrijven. Nutsdieren zijn dieren die gekweekt worden voor de producten die ze opleveren.</i> <i>Agrarische bedrijven zijn grondgebonden of grondloos en oefenen beroepsmatig de landbouwactiviteit uit. Wanneer deze landbouwactiviteit niet-beroepsmatig uitgeoefend wordt, gaat het niet om beroepslandbouw maar om een vorm van recreatie of vrijetijdsbesteding. Het oprichten van gebouwen en constructies voor niet-beroepsmatige agrarische activiteiten is niet toegelaten, behoudens decretaal bepaalde uitzonderingen voor zonevreemde constructies.</i> <i>Volgende activiteiten zijn géén landbouwactiviteiten, ongeacht het beroepsmatig karakter:</i> - <i>het kweken van andere dan nutsdieren zoals gezelschapsdieren of laboratoriumdieren;</i> - <i>het louter houden van dieren.</i> <i>Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten in het bouwvrij agrarisch gebied. Tijdelijke constructies voor gewasbescherming worden niet beschouwd als een gebouw of een gelijkaardige constructie.</i> <i>Met werfzones worden zones bedoeld die tijdelijk gebruikt worden voor de inrichting, de voorbereiding en de realisatie van alle noodzakelijke werken in het kader van de aanleg van de weginfrastructuur, het gemengd bedrijventerrein, de fietssnelweg en het bufferlandschap, met inbegrip van de opslag van materialen, grondstoffen en tijdelijke grondoverschotten en de werfuitrusting voor het personeel.</i>
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 infrastructuur 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.	<i>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de meest recente kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</i> <i>Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarden winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i> <i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</i> <i>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke</i>

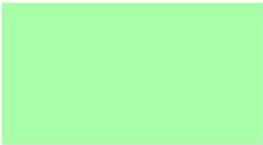
	stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als “voor bebouwing bestemd” beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunnings-aanvragen. Omgevingsvergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.
 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.	Door natuurgebied te voorzien kan er een optimaal klimaat gerealiseerd worden in functie van de ecologische corridor komende van het Leefdaalbos naar het zuiden van het gebied, zowel richting het Secretarisbos als het geplande ecoduct over de A12 ten zuiden van het plangebied. Met werfzones worden zones bedoeld die tijdelijk gebruikt worden voor de inrichting, de voorbereiding en de realisatie van alle noodzakelijke werken in het kader van de aanleg van de weginfrastructuur, het gemengd bedrijventerrein, de fietssnelweg en het bufferlandschap, met inbegrip van de opslag van materialen, grondstoffen en tijdelijke grondoverschotten en de werfuitrusting voor het personeel.
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	In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevenschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de meest recente kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding... Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...

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.	<i>Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i> <i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</i> <i>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</i> <i>De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunnings-aanvragen.</i> <i>Omgevingsvergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i>
<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'.</i> 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-structurende 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.	<i>"Bos" moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder. Realisatie van natuurtypes buiten de bosfeer is niet uitgesloten, maar mag het behoud of ontwikkeling van de bosstructuur niet wezenlijk in het gedrang brengen.</i> <i>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i> <i>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor zover ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan de functies van het bos zoals gedefinieerd in het bosdecreet.</i> <i>Het gaat bijvoorbeeld om:</i> - gebouwen die noodzakelijk voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). - sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;

	- <i>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos zijn bijvoorbeeld:</i> - <i>voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen...</i> - <i>voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, voorzieningen voor paalkamperen...</i> <i>Onder de bepaling 'de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bosgebied wordt niet overschreden' wordt bedoeld dat de omvang van deze voorzieningen (bv. parkeerplaatsen) in verhouding is tot de omvang van het bos.</i> <i>Werfzones zijn tijdelijk bestemd voor de inrichting, de voorbereiding en de realisatie van alle noodzakelijke werken in het kader van de aanleg van de weginfrastructuur, het gemengd bedrijventerrein, de fietssnelweg en het bufferlandschap, met inbegrip van de opslag van materialen, grondstoffen en tijdelijke grondoverschotten en de werfuitrusting voor het personeel.</i>
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 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 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.	<i>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de meest recente kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</i> <i>Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i> <i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</i> <i>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</i> <i>De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de</i>

	(deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunnings-aanvragen. Omgevingsvergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen en aanhorigheden) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (https://omgeving.vlaanderen.be/vademecums-leidraden-en-studiesnatuurtechniek).
 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.	Park moet hier voornamelijk in de betekenis van het bosdecreet (artikel 4 bis) geïnterpreteerd worden, zijnde "groene ruimten waarbij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig andere functies kunnen worden vervuld, zoals recreatieve, educatieve, economische, cultuurhistorische, landschappelijke, wetenschappelijke, ecologische, fauna- en florabeschermende en milieubeschermende functies. Zij bestaan naast open gedeelten, waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en andere infrastructuren, uit een afwisseling van bosgedeelten en/of gedeelten begroeid met bomen, heesters en kruidachtige gewassen." De sociale functie verwijst in deze context in hoofdzaak naar de publieke toegankelijkheid van openbare parken en de betekenis die deze gebieden hebben als groenvoorziening. Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie. Binnen het parkgebied kunnen bijvoorbeeld avontuurlijke speelplekken, een speelweide, hondenlosloopweide en recreatieve paden gerealiseerd worden. Met werfzones worden zones bedoeld die tijdelijk gebruikt worden voor de inrichting, de voorbereiding en de realisatie van alle noodzakelijke werken in het kader van de aanleg van de weginfrastructuur, het gemengd bedrijventerrein, de fietssnelweg en het bufferlandschap, met inbegrip van

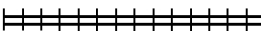
	<i>de opslag van materialen, grondstoffen en tijdelijke grondoverschotten en de werfuitrusting voor het personeel.</i>
8.2 Bepalingen m.b.t. recreatief medegebruik en voorzieningen	
Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde 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.	<i>Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve, recreatieve of agrarische functie van het gebied worden gerekend:</i> - <i>speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening...</i> - <i>toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten...</i> - <i>paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</i> - <i>kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw: schuilhokken, bergruimten van beperkte omvang, afsluitingen, plastic tunnels die tijdelijk geplaatst worden, constructies voor oogstbescherming, (bv. roterend luchtmengtoestel of netten tegen hagelschade, kleinschalige vaste constructies om zonne-energie te capteren (bv. in functie van een waterpomp)...). Serres zijn niet toegelaten.</i> - <i>kleinschalige infrastructuur voor het gebruik van vijvers voor hengelsport: bergruimte, schuilplaatsen, visplatformen, beperkte sanitaire voorziening, beperkte parkeervoorziening in waterdoorlatende verharding, afsluitingen...</i> <i>Dit betekent dat infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatie, verblijfsrecreatie of horeca is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...).</i>
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>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</i> <i>Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</i> <i>Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i> <i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</i>

	Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitsel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen. Omgevingsvergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen en aanhorigheden) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (https://omgeving.vlaanderen.be/vademecums-leidraden-en-studiesnatuurtechniek).
 Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen' en subcategorie 'gemengd openruimtegebied'. 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 nevengechikte 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.	Het gebied wordt voorzien om een overgang te realiseren en een zekere afstand te bewaren tussen het gemengd bedrijventerrein en het natuurgebied. Een goede overgang tussen het gemengd bedrijventerrein en het natuurgebied wil zeggen dat bijvoorbeeld opvang van afstromend regenwater afkomstig van de (groen)daken mogelijk is en dat het gebied zodanig wordt ingericht dat de invloed op het aanpalende natuurgebied minimaal is. Met werfzones worden zones bedoeld die tijdelijk gebruikt worden voor de inrichting, de voorbereiding en de realisatie van alle noodzakelijke werken in het kader van de aanleg van de weginfrastructuur, het gemengd bedrijventerrein, de fietssnelweg en het bufferlandschap, met inbegrip van de opslag van materialen, grondstoffen en tijdelijke grondoverschotten en de werfuitrusting voor het personeel.
9.2 Bepalingen over het waterbeheer	
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:	In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengechikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten

- 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. 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.	van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding... Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling... Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden... In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen. Omgevingsvergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (https://www.lne.be/vademecums-leidraden-en-studies-natuurtechniek)
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur 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 percelen opgenomen in het bufferlandschap zijn eigendom van de Vlaamse Overheid. De ophogingen zullen verlopen in afstemming met de projecten van de Vlaamse

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.	<i>overheid in de rand rond Brussel (werken aan de R0, ...). Momenteel worden deze conform afspraken voorzien tot ongeveer 2037 maar deze zijn uiteraard afhankelijk van vergunningsprocedures en uitvoeringstermijnen.</i>
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 infrastructures, leidingen en telecommunicatie-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 uitkijplatform 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.	<i>In functie van de samenstelling van de gronden is sectorale regelgeving van Vlarebo van toepassing.</i> <i>Mogelijke criteria die gehanteerd kunnen worden om het gewenste ecosysteem te realiseren gaan over: nutriëntengehalte, doorlaatbaarheid, gewenst bodemleven, bodemsamenstelling, ... in functie van gewenste ecologische en landschappelijke ontwikkeling.</i>
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	<i>Het beperken van de hinder op de omgeving kan onder meer door volgende elementen in rekening te brengen:</i> - <i>het maximaal vermijden van omleidingswegen aan de kant van bewoning.</i> - <i>het gebruiken van geluidsarme machines en technieken</i> <i>Met werfzones worden zones bedoeld die tijdelijk gebruikt worden voor de inrichting, de voorbereiding en de realisatie van alle noodzakelijke werken in het kader van de aanleg van de weginfrastructuur, het gemengd bedrijventerrein, de fietssnelweg en het bufferlandschap, met inbegrip van</i>

bomen of het rooien van waardevolle vegetaties vermeden kan worden door een alternatieve werfroute te voorzien, moet dit ook gebeuren.	<i>de opslag van materialen, grondstoffen en tijdelijke grondoverschotten en de werfuitrusting voor het personeel.</i>
10.5 Bepalingen m.b.t. fasering	
De tijdspanne 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.	<i>Op basis van een landschapsecologische visie kunnen de natuur- en bosgebieden optimaal ingericht worden naargelang de doelen die gesteld worden. Daarnaast kunnen op basis hiervan ook de verschillende ecologische verbindingen aangelegd worden in functie van de doelsoorten voor het gebied. Niet elke ecologische verbinding is namelijk geschikt voor elke diersoort. Daarnaast kan deze visie ook richtinggevend zijn voor kwaliteit van de aangeleverde bodems om zo het gewenste ecosysteem te kunnen realiseren. Mogelijke criteria die gehanteerd kunnen gaan over: nutriëntengehalte, pH-waarden, doorlaatbaarheid, gewenst bodemleven, bodemsamenstelling, ... in functie van de gewenste ecologische ontwikkeling. Bij opmaak van dergelijke visie wordt op het terrein best analyses uitgevoerd om de samenstelling van de huidige bodem te analyseren.</i>
 Symbolische aanduiding in overdruk <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur</i> 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	<i>Op het grafisch plan wordt een fietssnelweg aangeduid met een symbolische aanduiding. Een fietssnelweg wordt symbolisch aangegeven wat betekent dat de aanleg wordt mogelijk gemaakt maar de ligging fietssnelweg niet is vastgelegd.</i>

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 <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur</i> 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.	<i>Een leidingstraat wordt symbolisch aangegeven wat betekent dat de grenzen van de leidingstraat niet vastliggen.</i> <i>Aanhorigheden van een leidingstraat zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leidingen te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</i>

7.2 Op te heffen voorschriften

In overeenstemming met de decretale bepalingen worden voor de gebiedsdelen die opgenomen zijn in het verordenende grafische plan de stedenbouwkundige voorschriften van de volgende plannen opgeheven:

- de overlappende delen van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse;
- de overlappende delen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Aardgasleiding VTN2’;
- de overlappende delen van het gemeentelijk RUP ‘Neromhof’.

De vlakken met een grondkleur en de overdrukken heffen de overlappende delen of overdrukken van de genoemde bestemmingsplannen op.

7.3 Verkavelingen

Er worden geen verkavelingen opgeheven.

8 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimtebegroting uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in onderstaande tabel. De oppervlaktes in deze tabel zijn afgerond tot de hectare (ha).

Bestemmingscategorie	Voor	Na	Vershil
Wonen	0 ha	1 ha	+ 1 ha
Bedrijvigheid	75 ha	17 ha	-58 ha
Landbouw	7 ha	17 ha	+ 10 ha
Bos	0 ha	15 ha	+ 15 ha
Overig groen	1 ha	5 ha	+ 4 ha
Natuur en reservaat	5 ha	33 ha	+ 28 ha

9 Bijlagen

9.1 RVR-toets

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Team Omgevingseffecten
Externe Veiligheid
seveso@vlaanderen.be

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		RVR-AV-3423	-
vragen naar	e-mail		datum
Barbara Jans	barbara.jans@vlaanderen.be		zie handtekening

Betreft: Advies m.b.t. externe veiligheid over het (gewestelijk) RUP Westrode Morgen in Meise (startnota versie VR 2024 2405 DOC0777/2)

Geachte,

Hierbij vindt u m.b.t. het vermelde RUP het **advies m.b.t. externe veiligheid** van het Team Omgevingseffecten van mijn afdeling.

Doelstellingen van het RUP

Het RUP voorziet voor het gebied 'Westrode' in Meise in een toekomstgerichte en duurzame herbestemming i.f.v. open ruimte, bos en KMO op maat van de omgeving. Het gebied (in totaal ca. 93,5 ha) is gelegen in Meise ten oosten van de A12 en is huidig bestemd als 'industriegebied' en 'reservegebied voor industriële uitbreiding'. Met dit GRUP worden volgende plandoelstellingen nagestreefd:

- minimaal 60 ha gediversifieerd open ruimtegebied
- maximaal 21 ha ruimte voor een bedrijventerrein voor Kleine en middelgrote duurzame bedrijven
- maximaal 0,75 ha nieuwe woonontwikkeling
- het bevestigen van het tracé van de bestaande aardgasleiding VTN2

Achtergrond van het advies m.b.t. externe veiligheid

In uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ moet in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid, met name de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door toezicht te houden op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies m.b.t. externe veiligheid heeft specifiek betrekking op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen of het leefmilieu (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen, zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn.

Onderzoek door het Team Omgevingseffecten

Om een inschatting te maken betreffende het aspect externe veiligheid voor voorliggend RUP, werd het RUP afgetoetst aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR].

Het Team Omgevingseffecten verwacht **geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid**, omdat

- Seveso-inrichtingen niet aanwezig of mogelijk zijn in het plangebied (d.i. conform paragraaf 5 van de startnota),
- een aandachtsgebied gepland is in het plangebied. Het gaat hierbij om 0,75 ha woongebied ter afwerking van de woonkern Westrode. De aardgasleiding VTN2 bestaat reeds en wordt via voorliggend GRUP op plan voorzien,
- een heel beperkt deel van deze aandachtsgebieden gelegen is in de ruime consultatiezone (2 km) van de bestaande lagedrempel Seveso-inrichting IJsfabriek Strombeek.

Het Team Omgevingseffecten heeft voldoende zicht op het externe risicobeeld van de betrokken Seveso-inrichting om te besluiten dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichting,

Advies van het Team Omgevingseffecten

Het Team Omgevingseffecten beslist dat bij het gewestelijk RUP Westrode Morgen in Meise **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** moet opgemaakt worden. Het team vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota's die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies m.b.t. externe veiligheid te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groeten,

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.