

# gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen



## Bijlage II: stedenbouwkundige voorschriften

ontwerp

Vlaamse overheid



## **Cover**

impressie van de stedelijke boulevard op de Arsenaalsite (B. Secchi & P. Vigano).

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen:  
stedenbouwkundige voorschriften

## **colofon**



## **samenstelling**

Vlaams Ministerie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed  
Departement RWO - Ruimtelijke Planning

## **verantwoordelijke uitgever**

Vlaamse Overheid – Departement RWO – Ruimtelijke Planning  
Phoenix gebouw  
Koning AlbertII-laan 19 bus 11  
1210 Brussel

Deze tekst vindt U ook op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be)

# ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen

De ontwerper,

Isabelle Loris

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaams Regering van \_\_\_\_\_ houdende de voorlopige vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'

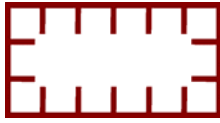
de minister-president van de Vlaamse regering

de Vlaams minister van Financiën en Begroting en  
Ruimtelijke Ordening

Kris PEETERS

Dirk VAN MECHELEN





## **Artikel 1. Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied**

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het regionaalstedelijk gebied Mechelen.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.





### Artikel 2.1. Gebied voor spoorinfrastructuur

#### Art. 2.1.1.

Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.

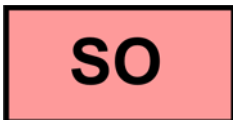
In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van deze spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk, waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Voor zover de aanleg en het functioneren van deze spoorinfrastructuur niet in het gedrang wordt gebracht, zijn werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen voor de aanleg van parkeervoorzieningen tevens toegelaten.

**Art. 2.1.2.** Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de (ver)bouw van het station en de aanleg van spoorinfrastructuur moet de aanvrager aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:

- Het station en aanhorigheden kennen een globale kwalitatieve inrichting.
- Ter hoogte van het station is een doorsteek voor voetgangers vereist tussen het Koning Albertplein en de achterzijde van het station.

**Art. 2.1.3.** Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de spoorinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.



### Artikel 2.2. Gebied voor stationsomgeving

**Art. 2.2.1.** Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, openbare groene en verharde ruimten.

Ook verwante voorzieningen zijn toegelaten, zoals:

- kleinhandel voor dagelijkse aankopen;
- horeca;
- openbare en private nutsvoorzieningen en diensten;
- gemeenschapsvoorzieningen;
- sociaal-culturele inrichtingen;
- recreatieve voorzieningen

voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bestaande vergunde bebouwing en andere constructies, die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen, kunnen behouden blijven en verbouwd worden. Uitbreiding en herbouw ervan is niet toegelaten.

Bestaande vergunde activiteiten die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven. Verbouw van de bebouwing en andere constructies is toegelaten. Herbouw en uitbreiding ervan is niet toegelaten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- grootschalige kleinhandel

**Art. 2.2.2.** Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied;
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- Een V/T-index van minimum 2/3;
- Het bouwen in meerdere lagen waar de activiteit dit toelaat;
- In het gebied wordt een voldoende grote pendelparking voorzien i.f.v. het treinstation.  
Het aantal parkeerplaatsen voor de personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten binnen deze zone wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Deze parkeerplaatsen worden maximaal gegroepeerd of geïncorporeerd in de gebouwen.

**Art. 2.2.3.** Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten.

**Art. 2.2.4.** Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe gebouwen 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 2.2.5.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.



### **Artikel 2.3. Gebied voor stedelijke ontwikkeling**

**Art. 2.3.1.** Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, wonen, openbare groene en verharde ruimten.

Ook verwante voorzieningen zijn toegelaten, zoals:

- kleinhandel voor dagelijkse aankopen;
- horeca;
- openbare en private nutsvoorzieningen en diensten;
- gemeenschapsvoorzieningen;



- sociaal-culturele inrichtingen;
- recreatieve voorzieningen

voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het gebied moet gedifferentieerd worden ingevuld naar activiteiten en de verschillende stedelijke activiteiten van regionaal belang dienen elkaar te versterken.

Bestaande vergunde activiteiten die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven en uitbreiding. Verbouw, herbouw en uitbreiding van de bebouwing en andere constructies is toegelaten

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- grootschalige kleinhandel

**Art. 2.3.2.** Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied;
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- Het bouwen in meerdere lagen waar de activiteit dit toelaat
- Parkeren wordt maximaal gegroepeerd of geïncorporeerd in de gebouwen.;

**Art. 2.3.3.** Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten.

**Art. 2.3.4.** Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe gebouwen 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 2.3.5.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.



#### **Artikel 2.4. Gebied voor diensten bij waterinfrastructuur**

**Art 2.4.1.** Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen bij waterweginfrastructuur.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen met het oog op waterweginfrastructuur. Daaronder wordt onder meer het bestaande bedieningsgebouw van de sluis verstaan.

Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.

**Art. 2.4.2.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.



## **Artikel 2.5. Natuurgebied**

### **Art. 2.5.1**

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen 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.

### **Art. 2.5.2**

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

1. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
2. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

### **Art. 2.5.3.**

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden eveneens toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



## **Artikel 2.6. Gemengd openruimtegebied**

**Art.2.6.1.** Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

**Art. 2.6.2.** Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

1. 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 100m<sup>2</sup> met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie. Binnen het gebied kan een parking worden aangelegd in functie van het recreatief medegebruik.
2. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;

**Art. 2.6.3.** In uitzondering op het onbebouwd karakter van het gebied, is het toegelaten om bestaande vergunde constructies te behouden en de bestaande activiteiten verder uit te bouwen binnen de huidige omvang ervan.

**Art. 2.6.3.** Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



### **Artikel 2.7. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor spoorweggebonden bedrijven**

**Art. 2.7.1.** Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met spoorweggebonden karakter. Een bedrijf is spoorweggebonden als de activiteiten ervan noodzakelijk of ondersteunend zijn voor de werking van de spoorwegen. De hoofdactiviteiten van die bedrijven zijn:

- Herstel en onderhoud van spoorinfrastructuur en –voertuigen
- Autonome kantoren
- Transport, distributie en logistiek
- Productie, opslag en verwerking van goederen
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel
- Logistiek complementaire en logistiek ondersteunende activiteiten inclusief exploitatie van intermodale en laad- en losinfrastructuur

Voor zover de hoofdactiviteiten van het gebied niet in het gedrang worden gebracht, zijn volgende activiteiten toegelaten aan de rand van het gebied, dit aan de kant van de Leuvensesteenweg:

- Kantoren en kantoorachtigen, ook zonder spoorweggebonden karakter

Bestaande vergunde bedrijvigheid die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven en verder uitbreiden. Verbouw, herbouw en uitbreiding van de bebouwing en andere constructies is toegelaten.

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het specifiek regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel
- Agrarische productie
- Afvalverwerking met inbegrip van recycling
- Verwerking en bewerking van mest en slib
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen

**Art. 2.7.2.** Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes

**Art. 2.7.3.** Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten.

**Art. 2.7.4.** Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 2.7.5.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

**Art. 2.7.6.** 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 zijn niet toegelaten.



(in overdruk)

#### **Art. 2.7.7.** Buffer

Tussen de bedrijven en het aangrenzende woongebied wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

De stedenbouwkundig vergunde gebouwen en verhardingen binnen deze zone kunnen in standgehouden en verbouwd worden binnen het bestaand volume.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het stopzetten van de activiteit binnen (een deel van) de bufferzone, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer voor het betreffend deel aangelegd en beplant zijn. Daarna zijn alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer toegelaten.



#### **Artikel 2.8. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren**

**Art. 2.8.1.** Het bedrijventerrein is bestemd voor kantoren. Dat zijn bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit.

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het specifiek regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- kantoorachtigen, dat zijn bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening;
- kleinschalige complementaire voorzieningen die in hun dienstverlening gericht zijn op de hoge personeelsintensiteit van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven.

Bestaande vergunde bedrijvigheid die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden

blijven en verder uitbreiden. Verbouw, herbouw en uitbreiding van de bebouwing en andere constructies is toegelaten. Uitbreiding van het bestaande productiegebouw van de NMBS is niet toegelaten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel

**Art. 2.8.2.** Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes
- Het bouwen in meerdere lagen waar de activiteit dit toelaat
- Het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden
- Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen
- Grootchalige opslag, productie en verwerking in open lucht is niet toegelaten. Beperkte opslag wordt zo veel mogelijk onttrokken aan het zicht vanuit het openbaar domein
- Parkeren wordt beperkt en gegroepeerd of geïncorporeerd in de gebouwen
- De niet bebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld

**Art. 2.8.3.** Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten.

**Art. 2.8.4.** Om functionele relaties te leggen wordt tussen het woongebied Spreeuwenhoek in het zuiden van het plangebied en het gebied voor stationsomgeving een verbinding gerealiseerd voor de zachte weggebruiker, dit in een groen kader.

**Art. 2.8.5.** Bij nieuwbouw op de percelen van het bedrijventerrein grenzend aan het woongebied of het parkgebied wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor die percelen grenzend aan het woongebied of parkgebied, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

**Art. 2.8.6.** Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 2.8.7.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden

behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

**Art. 2.8.8.** 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 zijn niet toegelaten.



## **Artikel 2.9 Parkgebied**

**Art. 2.9.1.** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken.

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

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.

**Art. 2.9.2.** Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

1. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
2. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid

**Art. 2.9.3.** In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikelen vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:

- wonen;
- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele voorzieningen;
- toeristisch-recreatieve voorzieningen;
- horeca;
- kantoor- of dienstenfunctie;

Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:

- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, of het uitbreiden met maximaal 20% van het bestaande bouwvolume. Indien de gebouwen niet aangesloten zijn op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 2.9.1, ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;

- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

**Art. 2.9.4.** Binnen het gebied is landbouw een ondergeschikte functie. Werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de bestaande landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

**Art. 2.9.5.** Indien een gemeente voor delen van dit gebied een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt met voorschriften voor functies en activiteiten vermeld in het artikel 2.9.3, krijgen de voorschriften van dat plan na goedkeuring ervan voorrang op de voorschriften opgenomen onder het artikel 2.9.3.

**Art. 2.9.6.** Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



## **Artikel 2.10. Woongebied**

**Art. 2.10.1.** Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

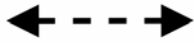
**Art. 2.10.2.** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

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

**Art. 2.10.3.** Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden, 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 2.10.4.** Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.



(symbolische aanduiding)

## Artikel 2.11. Ontsluiting

**Art. 2.11.1.** In functie van de ontsluiting wordt nieuwe wegenis voorzien:

- Een primaire weg II, als verbindingsweg tussen de Jubellaan/E19 en de N15;
- Daarop aansluitend de doortrekking van de De Motstraat als verbindingsweg, tussen de nieuwe bypass naar de Leuvense Steenweg. Deze verbinding kan niet gebeuren via de Boutersemstraat en de Hanswijkvaart.

De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

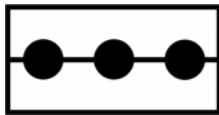
Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van deze wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

De aanleg van de verbindingsweg tussen de Jubellaan/E19 en de N15 mag de ontsluiting van de terreinen van de NMBS in het specifiek regionaal bedrijventerrein voor spoorweggebonden bedrijven niet in het gedrang brengen..

**Art. 2.11.2.** Bij de aanleg van de infrastructuur moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Ruimtelijke samenhang met de omliggende gebieden
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen



*symbolische aanduiding in overdruk*

## Artikel 2.12. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding 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 bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.





### Artikel 3.1. Regionaal bedrijventerrein voor agro-industrie

**Art. 3.1.1.** Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit:

- aan de landbouw toeleverende activiteiten
- landbouwverwerkende activiteiten
- aan de landbouw dienstverlenende activiteiten
- niet aan de grond gebonden agrarische productie

Bestaande vergunde bedrijvigheid en andere activiteiten die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven en verder uitbreiden. Verbouw, herbouw en uitbreiding van de bebouwing en andere constructies is toegelaten. Een uitbreiding kan slechts leiden tot een maximale volumevermeerdering met 20%.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- verwerking en bewerking van mest
- verwerking en bewerking van slib
- grondopslag en grondbe- en -verwerking
- tuinaanleg

**Art. 3.1.2..** Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied
- De oevers van de Otterbeek worden maximaal gevrijwaard van bebouwing en verharding.
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes

**Art. 3.1.3.** De Otterbeek is een structuurbepalend element in het plangebied en moet gevrijwaard blijven. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten, behalve deze noodzakelijk voor de ontsluiting van het terrein.

**Art. 3.1.4.** Voor zover de ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen, herbouwen of uitbreiden, op voorwaarde dat (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan – met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen – alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

**Art. 3.1.5.** Tussen het terrein en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

Deze buffer wordt aangelegd rekening houdend met de bestaande bebouwing en verharding en met de aangrenzende functies.

De bufferstrook wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies of als kwaliteitsvolle overgang.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op percelen grenzend aan deze aangrenzende zones, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

**Art. 3.1.6.** Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten.

**Art. 3.1.7.** Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 3.1.8.** Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

**Art. 3.1.9.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

**Art. 3.1.10.** 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 zijn niet toegelaten.



(in overdruk)

**Art. 3.1.11.** Buffer

Tussen de bedrijven en het aangrenzende woongebied wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

De stedenbouwkundig vergunde gebouwen en verhardingen binnen deze zone kunnen in standgehouden en verbouwd worden binnen het bestaand volume.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het stopzetten van de activiteit binnen (een deel van) de bufferzone, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer voor het betreffend deel aangelegd en beplant zijn. Daarna zijn alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer toegelaten.



*(symbolische aanduiding in overdruk)*

#### **Art. 3.1.12. Ontsluiting**

Het bedrijventerrein wordt via één ontsluiting gebundeld ontsloten op de Heisbroekweg. Individuele erfontsluitingen op deze weg zijn niet toegelaten.

**Art. 3.1.13.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.



#### **Artikel 3.2. Woongebied**

**Art. 3.2.1.** Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

**Art. 3.2.2.** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

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

**Art. 3.2.3.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

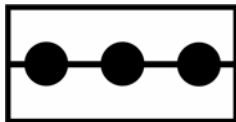


*(in overdruk)*

#### **Art. 3.2.4.**

Het gebied is bestemd om een groene overgang tussen het woongebied en het regionaal bedrijventerrein te vormen. Het gebied kan gebruikt worden als tuin bij de voorgeleggen woningen. Alle werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen in functie van de tuin zijn toegelaten.

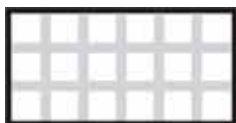
Bestaande vergunde constructies en/of activiteiten die niet voldoen aan bovenstaande bepalingen kunnen worden bestendigd. Herbouw van deze constructies is mogelijk. Uitbreidingen worden niet toegelaten.



### Art. 3.3. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding 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 bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.



(in overdruk)

### Art. 3.4. Reservatiegebied voor lijninfrastructuur

**Art. 3.4.1.** Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van weginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de vergunningen die afgeleverd worden tijdelijke vergunningen zijn. .

**Art. 3.4.2.** Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.

## Deelgebied 4 :Gemengd regionaal bedrijventerrein Mechelen Noord III en IV

**GRB**

### Artikel 4.1. Gemengd regionaal bedrijventerrein

**Art. 4.1.1.** Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

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

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

De volgende activiteiten zijn toegelaten:

- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;
- autonome kantoren;
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
- agrarische productie;
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- verwerking en bewerking van mest en slib;

**Art. 4.1.2.** Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes
- Het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat;
- Het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden
- Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen
- Parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in of op het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;

**Art. 4.1.3.** Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> zijn.

**Art. 4.1.4.** Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten.

**Art. 4.1.5.** Voor zover de bedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen, herbouwen of uitbreiden, op voorwaarde dat (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag

niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

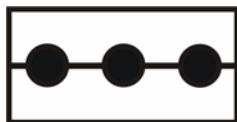
**Art. 4.1.6.** Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 4.1.7.** Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

**Art. 4.1.8.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Omwille van de watergevoeligheid van dit gebied, dient hier specifieke aandacht aan te worden besteed.

**Art. 4.1.9.** 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 zijn niet toegelaten.



*symbolische aanduiding in overdruk*

## **Art. 4.2. Hoogspanningsleiding**

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding 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 bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.



### Artikel 5.1. Gebied voor stedelijke ontwikkeling

**Art. 5.1.1.** Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, openbare groene en verharde ruimten.

Ook verwante voorzieningen zijn toegelaten, zoals:

- horeca;
- openbare en private nutsvoorzieningen en diensten;
- gemeenschapsvoorzieningen;
- sociaal-culturele inrichtingen;
- recreatieve voorzieningen

voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- grootschalige kleinhandel

**Art. 5.1.2.** Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied;
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- Het bouwen in meerdere lagen waar de activiteit dit toelaat
- Parkeren wordt maximaal gegroepeerd of geïncorporeerd in de gebouwen, daar waar het beheer dit toelaat;

**Art. 5.1.3.** Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten.

**Art. 5.1.4.** Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe gebouwen 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 5.1.5.** Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen,

voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

**Art. 5.1.6.** Het gebied voor stedelijke ontwikkeling en het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren wordt via de terreinen van het complex Technopolis gebundeld ontsloten op het rond punt langs de B101. Individuele erfontsluitingen op deze weg zijn niet toegelaten, behoudens voor toegang naar laad- en loszone en t.b.v. de hulpdiensten.

Langs de westelijke zijde van het gebied voor stedelijke ontwikkeling wordt een ontsluitingsweg voorzien tussen het rond punt langs de E101 en het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren.

**Art. 5.1.7.** Binnen een gebied van 30m langs de N1 geldt een verbod om vergunningsplichtige gebouwen en constructies op te richten behalve werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

In afwijking van de paragraaf hierboven zijn werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande bebouwing en constructies toegelaten, voor zover ze in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van dit gebied. Bij onteigening wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit die werken en handelingen voortvloeit.

**Art. 5.1.8.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Omwille van de watergevoeligheid van dit gebied, dient hier specifieke aandacht aan te worden besteed.



(in overdruk)

#### **Art. 5.2.** Buffer

Tussen het gebied en het aangrenzende woongebied wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.





### Artikel 6.1. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel

**Art. 6.1.1.** Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit grootchalige kleinhandel. Het betreft individuele grootchalige winkels en concentraties van grootchalige winkels.

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het specifiek regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.

Daarnaast zijn de volgende activiteiten toegelaten:

- kantoren ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven, voor zover die activiteit geen loketfunctie heeft en geen autonome activiteiten uitmaakt

Bestaande vergunde bedrijvigheid en andere activiteiten die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven en verder uitbreiden. Verbouw, herbouw en uitbreiding van de bebouwing en andere constructies is toegelaten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- concentraties van kleinschalige winkels die zich als geheel ruimtelijk grootchalig manifesteren;
- groothandel;
- autonome kantoren;
- overdekte recreatieve bedrijven inclusief grootchalige attractieparken of grootchalige dagrecreatie;
- autonome horeca.

**Art. 6.1.2.** Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes
- Het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat
- Het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden
- Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen
- Parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in of op het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat.

**Art. 6.1.3.** 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 en afstand.

Langs de noordelijke en westelijke zijde van het terrein moet een buffer worden voorzien naar het aangrenzende woongebied en de E19. Deze buffer wordt aangelegd rekening houdend met de bestaande bebouwing en verharding en met de aangrenzende functies.

De bufferstrook wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies of als kwaliteitsvolle overgang.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op percelen grenzend aan deze aangrenzende zones, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

**Art. 6.1.4.** Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten.

**Art. 6.1.5.** Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 6.1.6.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

**Art. 6.1.7.** 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 zijn niet toegelaten.



*(symbolische aanduiding in overdruk)*

#### **Art. 6.1.8. Ontsluiting**

Het bedrijventerrein krijgt één gebundelde ingang op de Zemstbaan en één gebundelde uitgang op de Brusselsesteenweg. Individuele erfontsluitingen op de Zemstbaan en de Brusselsesteenweg zijn niet toegelaten, behoudens voor toegang naar laad- en loszone en t.b.v. de hulpdiensten.



*(overdruk)*

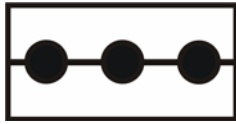
#### **Art. 6.1.9. Buffer**

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 en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.



*symbolische aanduiding in overdruk*

#### **Art. 6.1.10. Hoogspanningsleiding**

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding 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 bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.





### Artikel 7.1. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

**Art. 7.1.1.** Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, met name voor de ontwikkeling van een regionaal ziekenhuis met de bijhorende voorzieningen.

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

**Art. 7.1.2.** Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes
- De niet bebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld.

**Art. 7.1.3.** De Otterbeek is een structuurbepalend element in het plangebied en moet gevrijwaard blijven. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten, behalve deze noodzakelijk voor de ontsluiting van het terrein.

**Art. 7.1.4.** Het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen moet gebundeld worden ontsloten op de Liersesteenweg of rechtstreeks op de R6.

Alvorens het gebied kan ontwikkeld worden dient een degelijke ontsluiting te worden voorzien. Indien het gebied wordt ontsloten op de Liersesteenweg, wordt de ontsluiting zo ver mogelijk van de R6 voorzien.

**Art. 7.1.5.** Tussen het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van het ziekenhuis ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

**Art. 7.1.6.** Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

**Art. 7.1.7.** Binnen een gebied van 30m langs de R6 geldt een verbod om vergunningsplichtige gebouwen en constructies op te richten behalve werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecomunicatie

infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

In afwijking van de paragraaf hierboven zijn werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande bebouwing en constructies toegelaten, voor zover ze in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van dit gebied. Bij onteigening wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit die werken en handelingen voortvloeit.

**Art. 7.1.8.** Voor zover de ontwikkeling en ontsluiting van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen, herbouwen of uitbreiden, op voorwaarde dat (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

**Art. 7.1.9.** Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe gebouwen 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 7.1.10.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.



## **Artikel 7.2. Woongebied**

**Art. 7.2.1.** Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

**Art. 7.2.2.** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

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

**Art. 7.2.3.** Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of

vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden, 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 7.2.4.** Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.



*symbolische aanduiding in overdruk*

### **Art. 7.3. Hoogspanningsleiding**

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding 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 bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.





## Deelgebied 8 : Gemengd stedelijke ontwikkeling Stuivenberg



### Artikel 8.1. Woongebied

**Art. 8.1.1.** Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

**Art. 8.1.2.** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

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

**Art. 8.1.3.** Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden, 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 8.1.4.** Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.



### Artikel 8.2. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren



*(symbolische aanduiding)*

#### 8.2.1 Voorbestemming agrarisch gebied.

Het gebied is tot 1 januari 2010 bestemd voor landbouw.

Binnen deze zone zijn de volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen –

waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar of toegelaten:

- 1° alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van het landbouwbedrijf. Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woningen van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken. Nieuwe agrarische bedrijven zijn niet toegelaten, evenals het uitbreiden van bestaande landbouwbedrijven.
- 2° alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden;
- 3° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, op natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- 4° het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- 5° werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

### **Art. 8.2.2. Gebied voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren**

8.2.2.1. Het gebied is vanaf 1 januari 2010 bestemd voor kantoren. Dat zijn bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit.

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

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- kantoorachtigen, dat zijn bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening;
- kleinschalige complementaire voorzieningen die in hun dienstverlening gericht zijn op de hoge personeelsintensiteit van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel

**Art. 8.2.3.** Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes
- Het realiseren van een geluidsbufferende functie naar de woonomgeving, in samenhang met het bosgebied
- Het bouwen in meerdere lagen waar de activiteit dit toelaat
- Bebouwing wordt gericht naar de kant van de E19
- Het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden
- Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen
- Grootschalige opslag, productie en verwerking in open lucht is niet toegelaten. Beperkte opslag wordt zo veel mogelijk onttrokken aan het zicht vanuit het openbaar domein
- Parkeren wordt beperkt en gegroepeerd of geïncorporeerd in de gebouwen, daar waar het beheer dit toelaat;
- De niet bebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld

**Art. 8.2.4.** Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten.

**Art. 8.2.5.**

Er worden één of twee gebundelde ontsluitingen voor het bedrijventerrein voorzien via de bestaande Nieuwe Hotelweg. De interne wegenis sluit aan op deze weg(en).

**Art. 8.2.6.** Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen 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. Ook dient de invloed op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid in de buurt te worden aangegeven. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 8.2.7.** Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

**Art. 8.2.8.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

**Art. 8.2.9.** 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 zijn niet toegelaten.



### **Artikel 8.3. Bosgebied**

**Art. 8.3.1.** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.

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

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

**Art. 8.3.2.** Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

1. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, 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 m<sup>2</sup>. Binnen het gebied kan een parking worden aangelegd in functie van het recreatief medegebruik.
2. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
3. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare

wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

**Art. 8.3.3.** Voor zover de bestemming bos niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen, herbouwen of uitbreiden, op voorwaarde dat (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

**Art. 8.3.4.** Voor bestaande bebouwing met een andere functie dan wonen is het toegelaten, dit voor zover de bestemming bos niet in het gedrang wordt gebracht:

- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, of het uitbreiden met maximaal 20% van het bestaande bouwvolume. Indien de gebouwen niet aangesloten zijn op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.

**Art. 8.3.5.** Indien een gemeente voor delen van dit gebied een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt met voorschriften voor functies en activiteiten vermeld in artikels 8.3.4 tot 8.3.5, krijgen de voorschriften van dat plan na goedkeuring ervan voorrang op de voorschriften opgenomen onder de artikels 8.3.3 en 8.3.4.

**Art. 8.3.6.** Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bijkomende woonbebouwing in het woongebied van dit bestemmingsplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het bosgebied aangelegd en beplant zijn.

**Art. 8.3.7.** Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming van het woongebied zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

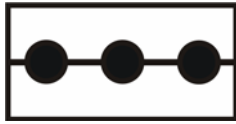
**Art. 8.3.8.** Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



*symbolische aanduiding in overdruk*

#### **Art. 8.4. Ontsluiting**

De hoofdontsluitingen van het woongebied binnen dit plangebied worden via het bosgebied rechtsreeks voorzien op de Hotelweg, los van de ontsluiting van het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren. De ontsluitingen worden zo aangelegd dat ze het bosgebied minimaal doorsnijden.



*symbolische aanduiding in overdruk*

#### **Art. 8.5. Hoogspanningsleiding**

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding 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 bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.



### Artikel 9.1. Woongebied

**Art. 9.1.1.** Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

**Art. 9.1.2.** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

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

**Art. 9.1.3.** Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden, 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.

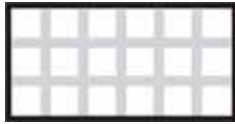
De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 9.1.4.** Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

### **Art. 9.1.5.**

De Maenhoevebeekvallei is een structuurbepalend element in het plangebied en moet gevrijwaard blijven. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten, behalve deze noodzakelijk voor de ontsluiting van het terrein. De breedte van de te vrijwaren zone wordt gebiedsgericht bepaald.

**Art. 9.1.6.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Omwille van de watergevoeligheid van dit gebied, dient hier specifieke aandacht aan te worden besteed.



(in overdruk)

**Art. 9.1.7. Reservatiegebied voor lijninfrastructuur**

**Art. 9.1.7.1.** Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van weginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de vergunningen die afgeleverd worden tijdelijke vergunningen zijn. .

**Art. 9.1.7.2.** Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.



### Artikel 10.1. Woongebied

**Art. 10.1.1.** Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

**Art. 10.1.2.** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

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

**Art. 10.1.3.** Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden, 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 10.1.4.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.



### Artikel 10.2 Parkgebied

**Art. 10.2.1.** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken.

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

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.



**Art. 10.2.2.** Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

1. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
2. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid

**Art. 10.2.3.** Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



(in overdruk)

### **Art. 10.3. Reservatiegebied voor lijninfrastructuur**

**Art. 10.3.1.** Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van spoorweginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die spoorweginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de vergunningen die afgeleverd worden tijdelijke vergunningen zijn. .

**Art. 10.3.2.** Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.



### Artikel 11.1. Woongebied

**Art. 11.1.1.** Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

**Art. 11.1.2.** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

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

**Art. 11.1.3.** Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden, 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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 of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**Art. 11.1.4.** Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

**Art. 11.1.5.** Langs de westelijke zijde van het terrein moet het woongebied worden gebufferd naar de N16. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De bufferstrook wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de autosnelweg ten opzichte van het woongebied of als kwaliteitsvolle overgang.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op percelen grenzend aan deze aangrenzende zones, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

**Art. 11.1.6.** Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.





**Artikel 12.1. Gemengd openruimtegebied**

**Art. 12.1.1.** Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevenschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

**Art. 12.1.2.** Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;

**Art. 12.1.3.** Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



*symbolische aanduiding in overdruk*

**Art. 12.2. Hoogspanningsleiding**

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding 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 bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.





### **Artikel 13.1. Natuurgebied**

**Art. 13.1.1.** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen 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.

**Art. 13.1.2.** Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

1. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
2. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid

**Art. 13.1.3.** Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



### **Artikel 13.2. Gemengd openruimtegebied**

**Art. 13.2.1.** Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

**Art. 13.2.2.** Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

1. 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 m<sup>2</sup> met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
2. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.

**Art. 13.2.3.** Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen, herbouwen of uitbreiden, op voorwaarde dat (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

en uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

**Art. 13.2.4.** Het wijzigen van de functie van de bestaande vergunde bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:

- wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex;

De functiewijzigingen kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit;
- de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd;
- de bestaande bebouwing is bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken. Het is de aanvrager, eigenaar of verwerver van een zakelijk recht op de gebouwen gedurende een periode van tien jaar na de vergunning tot wijziging van het gebruik niet toegestaan dergelijke werken uit te voeren.

Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten de bestaande bebouwing te verbouwen en herbouwen binnen het bestaande volume.

**Art. 13.2.5.** Indien een gemeente voor delen van dit gebied een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt met voorschriften voor functies en activiteiten vermeld in artikels 13.2.3. tot 13.2.4. krijgen de voorschriften van dat plan na goedkeuring ervan voorrang op de voorschriften opgenomen onder de artikels 13.2.3 tot 13.3.4.

**Art. 13.2.6.** Tot aan de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten, die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.

**Art. 13.2.7.** Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



### Artikel. 14.1. Bosgebied

#### Art. 14.1.1

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.

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

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

**Art. 14.1.2.** Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

1. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, 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 m<sup>2</sup>, met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
2. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
3. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid

#### Art. 14.1.3.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



### Art. 14.2. Woonwagenvak

Het gebied is bestemd voor het tijdelijk en permanent wonen voor woonwageneigenaren. Alle voorzieningen inherent aan het gebruik van het gebied als woonwagenvak, zijn toegelaten.





### Artikel 14.3. Woongebied

**Art. 14.3.1.** Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

**Art. 14.3.2.** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

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



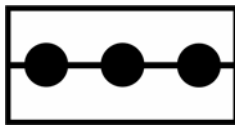
### Artikel. 14.4. Gebied voor weginfrastructuur

**Art. 14.4.1.** Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van die weginfrastructuur en aanhorigheden. Op de plaats waar het gebied wordt gekruist door de bestaande spoorweg, zijn ook alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van die spoorweginfrastructuur en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

**Art. 14.4.2.** Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.



### Art. 14.5. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding 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 bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.