



Regionaalstedelijk gebied Mechelen

Herneming van delen van het GRUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen, met aandacht voor de leefomgevingkwaliteit

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



Vlaamse
overheid

DEPARTEMENT
OMGEVING

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen' ligt op grondgebied van de gemeenten Mechelen, Sint-Katelijne-Waver en Zemst.

Het GRUP bestaat uit volgende documenten:

- Bijlage I. Verordenend grafisch plan
- Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst
- Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten
- Bijlage IV. Register planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschadecompensatie
- Bijlage V. Plan-MER
- Bijlage VI. RVR

De elementen m.b.t. de watertoets zijn geïntegreerd in het plan-MER.

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen

Herneming van delen van het GRUP voor de afbakening van het
regionaalstedelijk gebied Mechelen, met aandacht voor de
leefomgevingkwaliteit

de ontwerpers

Christine DANIELS

Peter DAVID

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van
houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk
gebied Mechelen'.

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving,
Omgeving, Energie en Toerisme

Jan JAMBON

Zuhal DEMIR

1. Stadsbos Kauwendaal

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

B

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'

Artikel 1.1. Bosgebied

1.1.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos.
Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van het bos zijn toegelaten.

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

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het bosgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bosgebied niet overschreden wordt. De (her)aanleg en verbreding van de fietssnelweg is eveneens toegelaten.

Hoogdynamische dag- of verblijfsrecreatie is niet toegelaten.

1.1.2. Bepalingen over de inrichting

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

- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied,
- Onthaalinfrastructuur, inclusief eventuele parkeerplaatsen, wordt gebundeld in een of meerdere 'onthaalpoorten' en voorzien aan de uiterste rand van het gebied,
- Recreatieve paden en dienstwegen zijn onverhard of semi-verhard; bij heraanleg worden bestaande paden en dienstwegen maximaal onthard,
- Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.
- Bij de ontwikkeling van het gebied moet bijzondere aandacht gaan naar het vrijwaren van de aanwezige waardevolle bodemprofielen en kwetsbare bodemstructuren.

1.1.3. Bepalingen over waterhuishouding

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte,

- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen,

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

De in artikel 1.1.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.



Aanduiding in overdruk

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

1.1.4. Bepalingen over jeugdactiviteiten

In de zone aangegeven door de overdruk is het aanbrengen van infrastructuur voor laagdynamische jeugdactiviteiten toegelaten. Het betreft met name een jeugdlokaal met een maximum brutovloeroppervlakte van 550 m², verspreid over twee bouwlagen.

Permanente verblijfsaccommodatie en feestaccommodatie voor externen zijn niet toegelaten.

Bij de inrichting van de zone voor jeugdactiviteiten moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Ruimtelijke samenhang en duurzame inrichting van het hele gebied;
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen en het domein errond; enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten.

Aan de zuid- en westzijde van het gebied voor jeugdactiviteiten wordt een zone van 10 m breed ingericht als een bufferzone. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De bufferstrook wordt dens beplant met standplaatsgeschikte struiken en hoogstammige bomen om de jeugdactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies. De buffer bestaat uit minimaal 50% opgaande vegetatie. Bestaande opgaande vegetatie wordt waar mogelijk maximaal behouden.

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



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

1.1.5 Bepalingen over erfgoed : Te behouden puntvormig bouwkundig erfgoed

Het element van bouwkundig erfgoed dat met dit puntsymbool is aangeduid, is een te behouden klein historisch erfgoed waarvan de locatie en het karakter bepalend is voor het omgevende landschap.

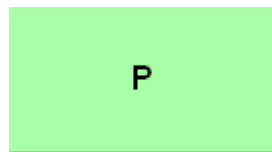
Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de bouwkundige en landschappelijke contextwaarde van deze constructie is toegelaten.

1.1.6 Bepalingen over voorkooprecht

Op de percelen gelegen in het bosgebied is een recht van voorkoop, als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 2.4.1, van toepassing.

Voorkooprecht wordt gegeven aan:

- Agentschap Natuur en Bos,
- Gemeente Sint-Katelijne-Waver of stad Mechelen, op hun respectievelijke grondgebied.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 1.2. Parkgebied

1.2.1. Bepalingen over de bestemming

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

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

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

1.2.2. Bepalingen over de toelaatbare functiewijzigingen van bestaande bebouwing

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

- wonen;
- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele en educatieve voorzieningen;
- toeristisch-recreatieve voorzieningen;
- horeca.

Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:

- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.

Een beperkte uitbreiding van een bestaand bouwvolume met maximaal twintig procent is toegelaten voor zover de bouwkundige erfgoedwaarde gevrijwaard blijft, hersteld of versterkt wordt. De schaal van dergelijke uitbreidingen moet aansluiten bij de schaal van de reeds aanwezige bebouwing op de site.

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 1.2.1, 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.

1.2.3. Bepalingen over tot waterhuishouding

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

De in artikel 1.2.1 tot 1.2.2 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Een minimale verzegelingsgraad, in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen moet worden uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten.

De buffervoorzieningen moeten aantoonbaar functioneren als een werkzame vorm van vertraagde afvoer. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.

WW

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

Artikel 1.3. Woonwagenvak

Het gebied is bestemd voor het tijdelijk en permanent wonen voor woonwagenvakbewoners.

Alle voorzieningen inherent aan het gebruik van het gebied als woonwagenvak zijn toegelaten.

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

- er worden maximaal 12 standplaatsen ingericht, bestemd voor verplaatsbare woningen en aanhorigheden;
- de standplaatsen zijn toegankelijk via een weg met openbaar karakter;
- er wordt een kwalitatieve inrichting van de publieke ruimte voorzien, m.i.v. een speelterrein/ontmoetingsplaats;
- er wordt een bufferzone gerealiseerd tussen de standplaatsen en de beek, spoorwegberm en wegtalud.

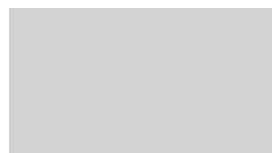
Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.



Dit gebied behoort tot de gebiedscategorie 'wonen'

Artikel 1.4. Woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen.



Dit gebied behoort tot gebiedscategorie 'lijninfrastructuur'

Artikel 1.5. Gebied voor weginfrastructuur

1.5.1. Bepalingen over de bestemming

Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren, of aanpassen van die weginfrastructuur, spoorweginfrastructuur en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op 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.

Handelingen van natuurtechnische milieubouw zijn toegelaten.

1.5.2. Bepalingen met betrekking tot de inrichting

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.



Dit gebied behoort tot de gebiedscategorie 'lijninfrastructuur'

Artikel 1.6. Gebied voor spoorinfrastructuur

1.6.1. Bepalingen over de bestemming

Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren, of aanpassen van die spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Op de plaats waar het gebied wordt gekruist door de R6, zijn ook alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de weginfrastructuur en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op 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.

Handelingen van natuurtechnische milieubouw zijn toegelaten.

1.6.2. Bepalingen met betrekking tot inrichting

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.



Symbolische aanduiding in overdruk

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

Artikel 1.7. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningslijn en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in de grondkleur aangegeven bestemming.

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

Bij de realisatie van aanhorigheden moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- de constructie moet maximaal landschappelijk geïntegreerd worden;
- met het oog op toegankelijkheid en onderhoud zijn verhardingen toegestaan; deze moeten evenwel zoveel mogelijk beperkt worden en maximaal waterdoorlatend uitgevoerd.

2. Openruimtegebied Stuivenberg

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



B

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'

Artikel 2.1. Bosgebied

2.1.1 Bepalingen over de bestemming

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

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

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

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

Hoogdynamische dag- of verblijfsrecreatie is niet toegelaten.

2.1.2. Bepalingen over inrichting

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

- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied, met aandacht voor de herkenbaarheid historische perceelsstructuren;
- Recreatieve paden en dienstwegen zijn onverhard of semi-verhard;
- Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.

2.1.3. Bepalingen over waterhuishouding

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

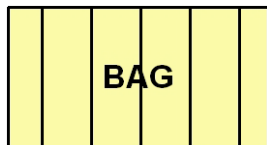
De in artikel 2.1.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

2.1.4 Bepalingen over voorkeurecht

Op de percelen gelegen in het bosgebied is een recht van voorkoop, als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 2.4.1, van toepassing.

Voorkooprecht wordt gegeven aan :

1. Stad Mechelen,
2. Provincie Antwerpen.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'

2.2 Bouwvrij agrarisch gebied

2.2.1. Bepalingen over bestemming

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.

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

Voor zover ze door hun beperkte impact de latere bebossing niet in het gedrang brengen, zijn in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied volgende handelingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, of op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw;
- het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen.

2.2.2. Bepalingen over inrichting

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

- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied, waarbinnen de historische perceelsstructuren herkenbaar blijven;
- Aanwezige kleine landschapselementen en natuurlijke vegetatie worden behouden en hersteld;
- Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten;
- Nieuwe afsluitingen zijn enkel toegestaan onder de vorm van grachten, paal en draad en/of beplanting. Afsluitingen onder de vorm van panelen of muren zijn niet toegestaan.
- Recreatieve paden en dienstwegen zijn onverhard of semi-verhard.

2.2.3. Bepalingen over waterhuishouding

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

De in artikel 2.2.1 tot 2.2.2 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

2.2.4 Bepalingen over voorkooprecht

Op de percelen gelegen in het bouwvrij agrarisch gebied is een recht van voorkoop, als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 2.4.1, van toepassing.

Voorkooprecht wordt gegeven aan :

1. Stad Mechelen,
2. Provincie Antwerpen.



Symbolische aanduiding in overdruk

Vanaf de inwerkingtreding van de nabestemming behoort dit gebied tot de bestemmingscategorie 'bos'

Artikel 2.3. Nabestemming bosgebied

2.3.1 Bepalingen over de bestemming

De nabestemming treedt in op 1 januari 2030, of sneller indien op vraag van de eigenaar van het betreffende perceel een bebossingsvergunning is verleend in laatste administratieve aanleg (cfr. Veldwetboek art. 35 bis §5). Op dat moment gelden de voorschriften zoals bepaald in art. 2.1.

GO

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 2.4. Gemengd openruimtegebied

2.4.1 Bepalingen over de bestemming

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen behoudens de overige bepalingen van dit artikel.

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

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw,

voor zover de verhardings- en bebouwingsgraad niet toeneemt.

Vergunningsaanvragen voor het wijzigen van de functie van bestaande gebouwen of het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van bestaande constructies bevatten een inrichtingsplan waarbij aangegeven wordt hoe de verhardings- en bebouwingsgraad niet toeneemt. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen kunnen voorwaarden opgelegd worden in functie van het beperken of verminderen van de verhardings- en bebouwingsgraad van het terrein, het slopen van (bij)gebouwen en/of het verwijderen van ophogingen in functie van het herstellen van het natuurlijk reliëf.

2.4.2. Bepalingen over inrichting

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

- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied, waarbinnen de historische perceelsstructuren herkenbaar blijven;
- Aanwezige kleine landschapselementen en natuurlijke vegetatie worden behouden en hersteld;
- Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten;
- Nieuwe afsluitingen zijn enkel toegestaan onder de vorm van grachten, paal en draad en/of beplanting. Afsluitingen onder de vorm van panelen of muren zijn niet toegestaan.
- Recreatieve paden en dienstwegen zijn onverhard of semi-verhard.

2.4.3 Bepalingen over waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

De in artikel 2.3.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten binnen het gebied moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten, wordt een IBA (individuele behandeling van afvalwater) op het eigen terrein voorzien.



Aanduiding in overdruk

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

2.4.4. Bepalingen over jeugdactiviteiten

In de zone aangegeven door de overdruk is het aanbrengen van infrastructuur voor laagdynamische jeugdactiviteiten toegelaten. Het betreft met name een jeugdlokaal met een maximum brutovloeroppervlakte van 550 m², verspreid over twee bouwlagen, en het realiseren van een speelterrein in open lucht van maximaal 1.000m².

Permanente verblijfsaccommodatie en feestccommodatie voor externen zijn niet toegelaten.

Bij de inrichting van de zone voor jeugdactiviteiten moet, aanvullend op de inrichtingsbepalingen art. 2.3.2, ook voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Ruimtelijke samenhang en duurzame inrichting van het hele gebied;
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen en het domein errond. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten, en maximaal waterdoorlatend worden uitgevoerd;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de toegankelijkheid, de ontsluiting of de afsluiting van terreinen voor jeugdactiviteiten is toegelaten. Ter hoogte van de aanpalende woonkavels moet een doorlopende groenbuffer voorzien worden onder de vorm van een dichte beboste strook met een minimale breedte van 10 meter.



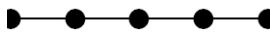
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

Artikel 2.5. Woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante kleinschalige activiteiten en voorzieningen voor zover deze verenigbaar zijn met de omgeving. 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, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

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

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



Symbolische aanduiding in overdruk

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

Artikel 2.6. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningslijn en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in de grondkleur aangegeven bestemming.

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

Bij de realisatie van aanhorigheden moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- de constructie moet maximaal landschappelijk geïntegreerd worden;
- met het oog op toegankelijkheid en onderhoud zijn verhardingen toegestaan; deze moeten evenwel zoveel mogelijk beperkt worden en maximaal waterdoorlatend uitgevoerd.



Symbolische aanduiding in overdruk

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

Artikel 2.7. Verbinding voor langzaam verkeer

Om functionele relaties te leggen tussen het bosgebied Stuivenberg en het Vrijbroekpark, worden minimaal de bestaande paden gevrijwaard.



Symbolische puntaanduiding in overdruk

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

Artikel 2.8. Windturbine

Het aanbrengen van één windturbine is toegelaten.

De mogelijke effecten van de inplanting dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd.

Bij de inrichting van de zone voor windturbine moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- De windturbine dient maximaal landschappelijk ingepast te worden;
- Met het oog op toegankelijkheid en onderhoud zijn enkel de strikt noodzakelijke verhardingen toegestaan; deze dienen evenwel zoveel mogelijk beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke en maximaal waterdoorlatend uitgevoerd;
- Bestaande bebossing wordt integraal behouden.

3. Signaalgebied Barebeek

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

WORG

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'

Artikel 3.1. Watergevoelig openruimtegebied

3.1.1 Bepalingen over de bestemming

Binnen dit gebied zijn waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen of verhardingen behoudens de overige bepalingen van dit artikel.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht en de waterbeheersfunctie van het gebied niet worden overschreden, zijn alleen de volgende handelingen die nodig of nuttig zijn voor de functies, vermeld in het eerste lid, toegelaten:

- 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 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
- het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen. Openbare wegen en nutsleidingen kunnen aangelegd of verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het beheer van het landschap, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;
- handelingen die nodig of nuttig zijn om overstromingen te beheersen of om wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden te voorkomen;
- handelingen voor natuurbehoud en landschapszorg.

3.1.2 Bepalingen over de inrichting

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

- Bestaande groenzones worden behouden. Nieuwe groenelementen moeten bestaan uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten;
- Het aanbrengen van nieuwe verhardingen is niet toegelaten; eventuele paden worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

3.1.3 Bepalingen over waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de beekvallei,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,

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

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

De in artikel 3.1.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de beekvallei niet doen afnemen.

3.1.4 Op te heffen bepalingen

Onbebouwde delen van niet-vervallen verkavelingsvergunningen of omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden gelegen binnen de perimeter van het watergevoelig openruimtegebied vervallen van rechtswege.

4. Beekvallei Vrouwvliet

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

B

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'

Artikel 4.1. Bosgebied

4.1.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos.
Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van het bos zijn toegelaten.

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

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

Recreatieve paden zijn onverhard of semi-verhard.

Hoogdynamische dag- of verblijfsrecreatie is niet toegelaten.

Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.

4.1.2. Bepalingen over waterhuishouding

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beekvallei,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen

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

De in artikel 4.1.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de beekvallei niet doen afnemen.

De waterloop Vrouwvliet moet gevrijwaard blijven en ruimte behouden voor structuurontwikkeling. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of nieuwe verharding langs de beekoever is niet toegelaten.

Langsheen de Vrouwvliet wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een groenstrook van 10 meter vanaf de kruin van de waterloop voorzien. Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het gebied. Het aanwezige verharde fietspad kan behouden blijven en in het kader van hermeandering of inrichting van de beekvallei aangepast worden.

4.1.3 Bepalingen over voorkeurecht

Op de percelen gelegen in het bosgebied is een recht van voorkeurecht, als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 2.4.1, van toepassing.

Voorkeurecht wordt gegeven aan Stad Mechelen.

5. Bedrijventerrein voor agro-industrie en agrarische bedrijventone Veiling-Zuid

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

AI

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'

Artikel 5.1. Bedrijventerrein voor agro-industrie

5.1.1 Bepalingen over de bestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met als hoofdactiviteit:

- aan de landbouw toeleverende activiteiten;
- landbouwverwerkende activiteiten;
- aan de landbouw dienstverlenende activiteiten;
- niet aan de grond gebonden agrarische productie;
- productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling.

Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein, zijn toegelaten.

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, kunnen worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen in het bedrijf voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.

De volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- verwerking en bewerking van mest;
- verwerking en bewerking van slib;
- grondopslag en grondbe- en verwerking;
- tuinaanleg;
- kleinhandel.

Bestaande bedrijvigheid en andere activiteiten die niet expliciet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen, maar wel aansluiten bij de aard van het gebied, kunnen behouden blijven en verder uitbreiden. Verbouw en herbouw van de bebouwing en andere constructies is toegelaten.

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

5.1.2 Bepalingen over de inrichting

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

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

- het optimale gebruik van de percelen, rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers.

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

- een duurzame ontwikkeling met aandacht voor circulariteit, energie, herbruik van water, ...
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied;
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein ;
- Bestaande natuurlijke elementen worden maximaal behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten. De aanleg van nieuwe groenelementen is ten alle tijden toegestaan;
- 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;
- Er worden voldoende en minimaal voor de eigen activiteiten binnen het bedrijventerrein, minimale faciliteiten voor hygiëne voorzien ten dienste van vrachtwagenchauffeurs.
- Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen;
- bij de ontwikkeling van het gebied bijzondere aandacht moet gaan naar het vrijwaren van de aanwezige waardevolle bodemprofielen en kwetsbare bodemstructuren

5.1.3 Bepalingen over waterbeheer

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

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

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Er wordt ingezet op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.

Het afwateringssysteem dat voorzien wordt is een open afwateringssysteem met een natuurlijke inrichting. Inkokering moet zoveel mogelijk vermeden.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het collectieve rioleringsstelsel.

Er wordt ingezet op hergebruik van water door opvang van regenwater, en door de opslag en zuivering van proceswater, al dan niet in een collectief systeem voor het deelgebied.

De waterlopen moeten gevrijwaard blijven en ruimte behouden voor structuurontwikkeling. (Nieuwe) inbuizing van de beek, (nieuwe) bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten, behalve deze noodzakelijk voor de ontsluiting van het terrein.

Bij de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met het risico op verstoring van de grondwaterstroming en moet men voorzorgen nemen ter beperking van dit risico. Er kunnen geen volwaardige ondergrondse verdiepingen worden aangelegd, tenzij wordt aangetoond dat er geen aanzienlijke impact wordt teweeggebracht ten aanzien van de grondwaterstroming. De ondergrondse verdieping moet gerealiseerd worden in een volledig waterdichte uitvoering, zodat enige vorm van bemaling na ingebruikname niet toegelaten is.

De ontwikkelingen mogen geen significante grondwaterstandsaling veroorzaken ter hoogte van de gevoelige habitats in de omgeving

5.1.4. Bepalingen over duurzame mobiliteit

De hoofdontsluiting van het terrein verloopt gebundeld via één aansluiting op de Heisbroekweg. Er wordt, in afstemming met de hulpdiensten, voorzien in een volwaardige noodontsluiting in geval van calamiteiten.

Omgevingsvergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken, zoals bedrijfsvervoersplannen, in het aanvraagdossier zijn opgenomen. Deze maatregelen kunnen individueel per bedrijf genomen worden, door het systeem van collectief beheer cfr. art.5.1.7 en/of in samenspraak met een bovenlokaal mobiliteitscoördinatiecentrum. Minimaal wordt aan volgende voorwaarden voldaan:

- het voorzien van minimaal evenveel fietsenstallingen als parkeerplaatsen voor personenwagens; deze fietsenstallingen moeten comfortabel en veilig ingericht zijn, m.i.v. plekken voor niet-standaardfietsen; deze stallingen moeten vlot bereikbaar en toegankelijk zijn;
- het voorzien van vlotte langzaam verkeersverbindingen doorheen het gebied, waar mogelijk in aansluiting op de langzaam verkeersverbindingen in de agrarische bedrijvenzone zoals gespecificeerd in art. 5.5;
- het voorzien van een goede aansluiting op bestaande langzaam verkeersverbindingen en naar haltes voor collectief vervoer in de onmiddellijke nabijheid van het gebied;
- Er moeten voldoende parkeermogelijkheden voor vrachtwagens en personenwagens voorzien worden op het bedrijventerrein – hetzij geclusterd met de mogelijkheid van meervoudig en gedeeld gebruik – hetzij per bedrijf zelf; in geen geval kan vrachtwagenparkeren afgewenteld worden op de openbare weg.

5.1.5. Bepalingen over geluid

Parkeer-, laad- en losruimtes en andere relevante installaties worden maximaal afgeschermd van woningen.

Voor VLAREM-ingedeelde geluidsbronnen is het toepassen van een plaatselijke geluidswerende maatregel verplicht.

Elk bedrijf waarvan de activiteiten aanleiding kunnen geven tot transport met vrachtwagens met koeling moet walstroom voorzien met het oog op het beperken van geluidshinder van gestalde vrachtwagen.

5.1.6. Bepalingen over de inrichtingsstudie

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. Specifiek gaat de inrichtingsstudie in op de inrichtingsprincipes art. 5.1.2, de aanleg van groen op eigen terrein in relatie tot de bufferzones van het bedrijventerrein zelf met het oog op de verbindende ecologische functie (art. 5.2 en art. 5.3), en op de wijze waarop voldaan wordt aan de voorwaarden rond geluid en duurzame mobiliteit art.5.1.4 en 5.1.5.

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

5.1.7. Bepalingen over het beheer

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

- de inrichting en het onderhoud van de buffers en bufferschermen cfr. art. 5.2 en 5.3, waarvoor een groenplan wordt opgesteld dat een ruimtelijke doorkijk geeft van alle ecologische zones in het gebied, en waarin de soorten groen worden vastgelegd.
- de uitvoering van de bepalingen over waterbeheer cfr. art. 5.1.3, of de coördinatie van maatregelen genomen op individueel bedrijfsniveau,
- de bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein, met o.m. ondersteunende en stimulerende maatregelen op vlak van herbruik van water;
- de bijdragen aan een duurzame mobiliteit, m.i.v. de omslag naar emissiearme voertuigen, minstens door een geregelde evaluatie te maken van de mate waarin de omslag naar een duurzame mobiliteit cfr. art. 5.1.4 gebeurt en door stimulerend, ondersteunend en coördinerend te werken op vlak van de betreffende maatregelen, evenals op vlak van vrachtwagenparkeren;
- een geluidsboekhouding, waarbij d.m.v. een geactualiseerd 3D geluidsmodel een beeld kan bekomen worden van de geluidseffecten met het oog op de vestiging van nieuwe of uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten, en met het oog op het nemen van de nodige maatregelen aan de bron of door voorkeurslocaties voor geluidsarme bedrijven;

en sluit daarvoor overeenkomsten af.



Aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmings-categorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 5.2. Buffer

5.2.1 Bepalingen over de bestemming

Tussen de bedrijventerzone en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer voldoet aan voorwaarden als visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand

en beheersing van veiligheidsrisico's. Daarnaast worden de buffers ingezet met het oog op waterbeheer en biodiversiteit.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten, met inbegrip van

- de aanleg en het onderhoud van toegangswegen en infrastructuur voor langzaam verkeer (i.c. fietspad langsheen R6 en),
- de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd,
- waterbeheersingswerken, m.i.v. ecotunnels en waterlopen,
- installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie.

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

5.2.2 Bepalingen over inrichting

De bufferstrook wordt dicht beplant met streekeigen struiken en/of hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Bestaande natuurlijke elementen worden maximaal behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.

In de bufferzone zijn, met uitzondering van de bepalingen uit art. 5.2.1, geen nieuwe constructies en verhardingen toegelaten. Bestaande constructies kunnen hooguit verbouwd worden binnen het bestaande volume; uitbreiding of herbouw is niet toegelaten.

5.2.3 Bepalingen over waterbeheer

In het gebied zijn toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Binnen de buffer is toegelaten een open afwateringssysteem te voorzien, met een zo natuurlijk mogelijke aanleg.

De waterlopen moeten gevrijwaard blijven en ruimte behouden voor structuurontwikkeling. (Nieuwe) inbuizing van de beek, (nieuwe) bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten, behalve deze noodzakelijk voor de ontsluiting van het terrein.

5.2.4 Bepalingen over geluid

Handelingen met het oog op het beperken van de geluidshinder zijn toegelaten, waaronder de aanleg van een gronddam en/of geluidsscherm.



Symbolische aanduiding in overdruk

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

Artikel 5.3. Bufferscherm

Ter hoogte van de Mechelsesteenweg en Peutersweg wordt in een groen bufferscherm voorzien. Het bufferscherm moet voldoen aan de voorwaarde van visuele afscherming.

Het bufferscherm wordt dens beplant met standplaatsgeschikte dichte, opgaande vegetatie om de activiteiten visueel af te schermen ten opzichte van de aanpalende woningen.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het bufferscherm aangelegd zijn.

Bij heraanleg of grondige herstructurering van de bebouwing op het betreffende perceel wordt het bufferscherm omgevormd tot een buffer art. 5.2.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'

Artikel 5.4. Bosgebied

5.4.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos. Het bosgebied functioneert tevens als buffer tussen het gebied voor agro-industrie en het aanpalende woongebied en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van het bos zijn toegelaten, met inbegrip van fietspaden voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bosgebied niet overschreden wordt.

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

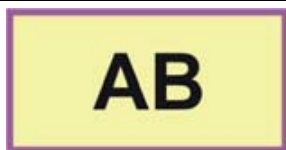
Hoogdynamische dag- of verblijfsrecreatie is niet toegelaten.

Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.

5.4.2. Bepalingen over waterhuishouding

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De waterlopen moeten gevrijwaard blijven en ruimte behouden voor structuurontwikkeling. (Nieuwe) inbuizing van de beek, (nieuwe) bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.

Artikel 5.5. Agrarische bedrijvenzone
5.5.1. Bepalingen over de bestemming
<p>Het gebied is bestemd de inplanting van agrarische bedrijven, in het bijzonder glastuinbouw, en voor de beroepslandbouw. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken. Daarnaast zijn gemeenschappelijke aanvullende voorzieningen voor die bedrijven toegelaten.</p>
<p>Bestaande bedrijvigheid en andere economische activiteiten die niet expliciet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen, maar wel aansluiten bij de aard van het gebied, kunnen behouden blijven. Interne verbouwing en reorganisatie zijn toegelaten. Uitbreiding en herbouw zijn niet toegelaten.</p>
<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van windturbines en windturbineparken toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.</p> <p>De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten moeten in een lokalisatienota worden beschreven en geëvalueerd.</p>
<p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
5.5.2. Bepalingen over de inrichting
<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het optimale gebruik van de percelen, rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid; - de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het terrein. <p>Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ruimtelijke samenhang van het hele gebied; - Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein; - Het voorzien van vlotte langzaam verkeersverbindingen doorheen het gebied, m.i.v. fietspaden, waar mogelijk in aansluiting op de langzaam verkeersverbindingen in het bedrijventerrein voor agro-industrie zoals gespecificeerd in art. 5.1; - Bestaande natuurlijke elementen worden maximaal behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten; - Bij herinrichting van het gehele gebied wordt een groenstrook gerealiseerd tussen de agrarische bedrijvenzone en de R6; - Er worden ecologische dwarsverbindingen gerealiseerd tussen de bufferstrook tussen het bedrijventerrein voor agro-industrie en de agrarische bedrijvenzone enerzijds en de groenstrook tussen de agrarische bedrijvenzone en de R6 anderzijds (art. 5.2) ; deze

<p>dwarsverbindingen kunnen de vorm aannemen van onverharde natuurlijk ingerichte stroken of bomenrijen.</p>
<p>5.5.3. Bepalingen over waterbeheer</p>
<p>In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>
<p>Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.</p> <p>In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.</p> <p>Waar mogelijk moet tevens worden ingezet op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.</p> <p>Het afwateringssysteem dat voorzien wordt is een open afwateringssysteem met een natuurlijke inrichting. Inkooking moet zoveel mogelijk worden vermeden.</p>
<p>Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.</p>
<p>Bij de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met het risico op verstoring van de grondwaterstroming en moet men voorzorgen nemen ter beperking van dit risico.</p>
<p></p> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i></p> <p>Artikel 5.6. Woongebied</p>
<p>5.6.1. Bepalingen over de bestemming</p>
<p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante kleinschalige activiteiten en voorzieningen voor zover deze verenigbaar zijn met de omgeving. 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, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p>
<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 inpassing in de omgeving.

5.4.2. Bepalingen over waterbeheer

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

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

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.



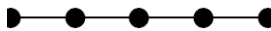
Aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmings-categorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 5.7. Overgangsbuffer

Het gebied is bestemd om een groene overgang tussen het woongebied enerzijds en het bedrijventerrein en de agrarische bedrijvenzone anderzijds te vormen. Het gebied kan gebruikt worden als tuin bij de voorgelegen 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 wordt niet toegelaten.



Aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmings-categorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 5.8. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor omgevingsvergunningen 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.

6. Kleinhandelszone Brusselsesteenweg

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

KH

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'

Artikel 6.1. Bedrijventerrein voor niet-verweefbare kleinhandel

6.1.1 Bepalingen over de bestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met als hoofdactiviteit grootschalige niet-verweefbare kleinhandel. Het betreft individuele niet-verweefbare winkels en/of concentraties van niet-verweefbare winkels. Daaronder worden eveneens begrepen, complementaire kleinschalige voorzieningen op voorwaarde dat ze maximaal 5% van de gebouwenoppervlakte uitmaken.

Gemeenschappelijke voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein, zijn toegelaten.

Daarnaast zijn de volgende hoofdactiviteiten of bedrijven toegelaten:

- energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling en productie van energie.

Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige niet-verweefbare bedrijfsactiviteiten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

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

Bestaande vergunde bedrijvigheid en andere activiteiten die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen of de oppervlakenorm cfr. art. 6.1.2 voldoen, kunnen behouden blijven. Verbouw en herbouw van de bebouwing en andere constructies is toegelaten.

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

6.1.2. Algemene bepalingen over de inrichting

Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van niet-verweefbare bedrijfsactiviteiten.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimale gebruik van de percelen, rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers.

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

- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied;
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen;
- Kwalitatieve inrichting van de publiek toegankelijke open ruimtes, met zorg voor voldoende groen;
- 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;
- Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten;
- Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen;
- Verhardingen worden maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen; bij herinrichting van het gebied wordt ingezet op ontharding van de parking(s) en bijkomende groenaanplanting;
- De minimale bruto vloeroppervlakte per winkeleenheid bedraagt 1.000m².

6.1.3. Bepalingen over duurzame mobiliteit

Het bedrijventerrein wordt ontsloten met één gebundelde ingang en één gebundelde uitgang op de Zemstbaan. Individuele erfontsluitingen op de Zemstbaan en de Zemstsesteenweg zijn niet toegelaten, behoudens voor bestaande toegangen naar laad- en loszone en behoudens toegang t.b.v. de hulpdiensten. Voor langzaam verkeer worden afzonderlijke toegangen voorzien.

Omgevingsvergunningen voor nieuwe bebouwing, voor inrichtingswerken van de gemeenschappelijke of collectieve delen van het gebied of voor inrichtingswerken met het oog op uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten worden enkel verleend indien auto-ontradende en fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken, zoals een bedrijfsvervoersplan, in het aanvraagdossier zijn opgenomen. Deze maatregelen kunnen per bedrijf genomen worden of door een overkoepelend parkmanagement, al dan niet in samenspraak met een bovenlokaal mobiliteitscoördinatiecentrum.

Minimaal wordt aan volgende voorwaarden voldaan:

- het voorzien van voldoende, comfortabele en veilige fietsenstallingen, m.i.v. plekken voor niet-standaardfietsen; deze stallingen moeten vlot bereikbaar en toegankelijk zijn;
- het voorzien van vlotte langzaam verkeersverbindingen doorheen het gebied
- het voorzien van een goede aansluiting op bestaande langzaam verkeersverbindingen en naar haltes voor collectief vervoer in de onmiddellijke nabijheid van het gebied;
- parkeren wordt, met het oog op meervoudig gebruik, gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in of op het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat; er wordt voldoende elektrische laadinfrastructuur voorzien.

6.1.5. Bepalingen over waterbeheer

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en

het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

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

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten bij heraanleg of grondige herstructurering van het terrein.

Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Bij heraanleg of grondige herstructurering van het terrein wordt een open afwateringssysteem met een natuurlijke inrichting voorzien. Indien mogelijk wordt dit als een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen uitgewerkt. Inkokering moet zoveel mogelijk worden vermeden.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.



Aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmings-categorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 6.2. Buffer

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

De buffer wordt beplant met inheemse standplaatsgeschikte struiken en hoogstammige bomen om de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies. Bestaande deels opgaande vegetatie wordt behouden.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. In uitzondering hierop worden tevens volgende handelingen toegelaten:

- de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd,
- waterbeheersingswerken zoals bepaald in art. 6.1.

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



Symbolische aanduiding in overdruk

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

Artikel 6.3. Bufferscherm

In het noordoosten van het gebied wordt in een groen bufferscherm voorzien. Het bufferscherm moet voldoen aan de voorwaarde van visuele afscherming.

Het bufferscherm wordt dens beplant met standplaatsgeschikte dichte, opgaande vegetatie om de activiteiten visueel af te schermen ten opzichte van de woningen aan de Zemstbaan en de Zennebeemden.

7. Stedelijk woongebied Kantvelde

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

Artikel 7.1. Woongebied

7.1.1. Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante kleinschalige activiteiten en voorzieningen voor zover deze verenigbaar zijn met de omgeving. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Er kunnen maximaal 225 bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden in het gebied.

7.1.2. Bepalingen over de inrichting

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

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en de parkeerdruk;
- de inpassing in de omgeving.

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

- Een duurzame ontwikkeling met aandacht voor circulariteit, energie, herbruik van water, ...
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied,
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen,
- Differentiatie van woonaanbod, met inbegrip van gezinsvriendelijke woontypologieën;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein,
- De niet bebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld mede in functie van de leefkwaliteit van de site en haar omgeving; per wooncluster wordt voorzien in een kwalitatieve onverharde, groene ruimte met een (semi-)privaat karakter.

7.1.3. Bepalingen over duurzame mobiliteit

Omgevingsvergunningen voor nieuwe woonclusters, met inbegrip van buurtondersteunende functies, en/of voor inrichtingswerken van de gemeenschappelijke of publieke delen van het woongebied worden enkel verleend indien auto-ontradende en fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken in het aanvraagdossier zijn opgenomen. Minimaal wordt aan volgende voorwaarden voldaan:

- het gebied wordt ingericht als een autoluwe woonwijk, zonder doorgaand verkeer;
- er wordt een goede aansluiting voorzien op bestaande langzaam verkeersverbindingen naar het stadscentrum en de stations;

- doorheen het gebied wordt tussen de verschillende woonclusters en de omliggende wijken en naar de openbaar vervoershaltes voorzien in een optimale verbinding voor langzaam verkeer;
- de norm voor fietsenstallingen wordt vastgelegd op minimaal 2,2 fietsenstallingen per wooneenheid, aangevuld met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf de 2e kamer), m.i.v. plekken voor niet-standaardfietsen, behoudens vast te stellen verordeningen ter zake, voor zover deze strengere parkeernormen vastleggen;
- de fietsenstallingen moeten in/aan of in de onmiddellijke nabijheid van de woongelegenheid gesitueerd zijn, veilig, comfortabel, kwalitatief en ruim ingericht, vlot bereikbaar en toegankelijk en te beschikken over voldoende elektrische laadpunten;
- er wordt maximaal voorzien in 0,9 bewonersparkeerplaatsen en 0,2 bezoekersparkeerplaatsen per wooneenheid behoudens vast te stellen verordeningen ter zake, voor zover deze strengere parkeernormen vastleggen;
- er worden gebundelde en gedeelde, compacte en maximaal ondergrondse parkeerclusters ingericht die voor gemotoriseerd verkeer slechts toegankelijk zijn van aan de randen van het gebied; per parkeercluster wordt voldoende elektrische laadinfrastructuur voorzien;
- ter hoogte van de individuele wooneenheden of de woonclusters worden geen individuele vaste parkeerplaatsen ingericht;
- er wordt voorzien in een mobiliteitshub met deelwagens en -fietsen en faciliteiten voor duurzame stadslogistiek.

7.1.4. Bepalingen over waterbeheer

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden. Er wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen.

Hemelwaterinfiltratie en -afvoer verloopt via een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen.

Het afwateringssysteem dat voorzien wordt is een open afwateringssysteem met een natuurlijke inrichting. Inkokering moet zoveel mogelijk worden vermeden.

Alle wooneenheden en constructies moeten overstromingsveilig gerealiseerd worden. Het vloerpeil van de wooneenheden moet op minimaal 5mTAW liggen.

Er kan één volwaardige ondergrondse verdieping gerealiseerd worden, voor zover in de omgevingsvergunningaanvraag wordt aangetoond dat er geen aanzienlijke impact wordt teweeggebracht ten aanzien van de grondwaterstroming. Bij de realisatie van deze ondergrondse verdieping is de overstroombaarheid ervan vanuit oppervlaktewater een bijzonder aandachtspunt. De ondergrondse verdieping moet gerealiseerd worden in een volledig waterdichte uitvoering, zodat enige vorm van bemaling na ingebruikname niet toegelaten is.

De ontwikkelingen mogen geen significante grondwaterstands daling veroorzaken ter hoogte van de gevoelige habitats in de omgeving.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.

7.1.5. Bepalingen over geluid

Voor alle woningen moeten de nodige maatregelen genomen worden met het oog op het bekomen van een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving met een geluidsklimaat dat aanvaardbaar is voor een woongebied; dit kan gebeuren door maatregelen aan de bron (herinrichting van de wegenis, vermindering van verkeer, snelheidsverlaging, geluidsschermen), door het behouden van voldoende afstand tussen de bron en de woningen of door geluidsisolatie of specifieke inrichting van de woningen.

Art. 7.1.6 Gefaseerde ontwikkeling

Een gefaseerde ontwikkeling van het woongebied is mogelijk op voorwaarde dat de woon- en omgevingskwaliteit steeds wordt gegarandeerd. Iedere fase vormt een kwalitatief geheel dat op zich kan functioneren. Alle voorzieningen met het oog op de woonkwaliteit moeten onmiddellijk worden gerealiseerd.

Een wooncluster kan slechts in gebruik genomen worden indien alle benodigde voorzieningen voor de desbetreffende wooncluster gerealiseerd zijn wat betreft:

- de kwalitatieve inrichting van de publieke en de collectieve private buitenruimte van de wooncluster,
- de ontsluiting voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer,
- de realisatie van de geclusterde parkeerfaciliteiten en van de fietsenstallingen cfr. art. 7.1.3,
- de realisatie van de waterbeheersingswerken cfr. art. 7.1.4,
- de realisatie van maatregelen voor het stimuleren van duurzame mobiliteit cfr. art. 7.1.3, en
- de realisatie van maatregelen met het oog op het bekomen van een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving met een geluidsklimaat dat aanvaardbaar is voor een woongebied cfr. art. 7.1.5.

De eerste wooncluster kan slechts in gebruik genomen worden, indien aan volgende voorwaarden voldaan is:

- De nodige waterbeheersingswerken cfr. art. 7.1.4 zijn uitgevoerd, voor zover deze betrekking hebben op het totaal van het deelgebied;
- Het bosgebied art. 7.2 en het parkgebied art. 7.3 zijn ingericht volgens de bepalingen in de betreffende voorschriften, rekening houdend met het gebruik van beperkte delen van het park in functie van de werf.

7.1.7. Bepalingen over de inrichtingsstudie

Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 25 woongelegenheden wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevings-vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de omgeving van het gebied, tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Specifiek gaat de inrichtingsstudie in op de inrichtingsprincipes art. 7.1.2, met bijzondere aandacht voor de afstemming van de woonclusters op de woningen in de omgeving van het plangebied, voor de onverharde groene ruimtes die ruim voorzien worden per wooncluster en

op de wijze waarop voldaan wordt aan de voorwaarden rond duurzame mobiliteit art.7.1.3 en de bepalingen over waterbeleid en geluid art. 7.1.4 en 7.1.5 en over de fasering art. 7.1.6. Tevens wordt aangegeven hoe de inrichting van het bos- en parkgebied art. 7.2 en 7.3 is afgestemd op de bestaande en geplande woonontwikkelingen.

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



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'

Artikel 7.2. Bosgebied

7.2.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos. Het bosgebied functioneert tevens als buffer tussen het woongebied en de N16 en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

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

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

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

Hoogdynamische dag- of verblijfsrecreatie is niet toegelaten.

Tot slot zijn ook handelingen toegelaten met het oog op de realisatie van

- een geluidsscherm of -berm parallel aan de N16;
- een ontsluitend fietspad.
- het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van nutsleidingen.

Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.

7.2.2. Bepalingen over waterhuishouding

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte,

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

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

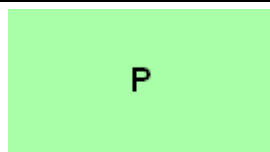
De in artikel 7.2.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

7.2.3 Bepalingen over voorkooprecht

Op de percelen gelegen in het bosgebied is een recht van voorkoop, als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 2.4.1, van toepassing.

Voorkooprecht wordt gegeven aan :

1. Stad Mechelen.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 7.3. Parkgebied

7.3.1. Bepalingen over de bestemming

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

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

De in artikel 7.3 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied en landschapswaarden in het gebied bewaard blijven.

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

Tot slot zijn ook handelingen toegelaten met het oog op de realisatie van

- een ontsluitend fietspad,
- het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van nutsleidingen en wegenis voor uitzonderlijke verkeersbewegingen, voor zover dit deze gebundeld en compact worden aangelegd en de noodzakelijke verhardingen maximaal worden beperkt; de wegenis kan enkel onverhard of onder de vorm van een karrespoor worden aangelegd.

Hoogdynamische dag- of verblijfsrecreatie is niet toegelaten.

7.3.2. Bepalingen over tot waterhuishouding

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

De in artikel 7.3.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

8. Stadsbos en woongebied Geerdegem

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

B

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'

Artikel 8.1. Bosgebied

8.1.1 Bepalingen over de bestemming

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

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

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

Hoogdynamische dag- of verblijfsrecreatie is niet toegelaten.

8.1.2. Bepalingen over de inrichting

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

- Bij de ontwikkeling van het gebied wordt erover gewaakt dat de nog resterende landschapsstructuur van paden, wilgenrijen, ... wordt gerespecteerd
- Recreatieve paden en dienstwegen zijn onverhard of semi-verhard,
- Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.
- Bij de ontwikkeling van het gebied moet bijzondere aandacht gaan naar het vrijwaren van de aanwezige waardevolle bodemprofielen en kwetsbare bodemstructuren.

8.1.3 Bepalingen over waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

De in artikel 8.1.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.



GO

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'

Artikel 8.2. Gemengd openruimtegebied

8.2.1 Bepalingen over de bestemming

Binnen dit gebied zijn waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen behoudens de overige bepalingen van dit artikel. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden is, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, toegelaten om kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied aan te brengen.

8.2.2 Bepalingen over waterhuishouding

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.



Aanduiding in overdruk

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

8.2.3. Bepalingen over jeugdactiviteiten

In de zone aangegeven door de overdruk is het aanbrengen van infrastructuur voor laagdynamische jeugdactiviteiten toegelaten. Het betreft met name jeugdlokalen met een maximum brutovloeroppervlakte van 850 m², verspreid over twee bouwlagen.

Permanente verblijfsaccommodatie en fuifaccommodatie voor externen zijn niet toegelaten.

Bij de inrichting van de zone voor jeugdactiviteiten moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Ruimtelijke samenhang en duurzame inrichting van het hele gebied;
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen en het domein errond, waarbij de bijkomende verhardingen worden beperkt en maximaal waterdoorlatend worden uitgevoerd.

- bij de ontwikkeling van het gebied moet bijzondere aandacht gaan naar het vrijwaren van de aanwezige waardevolle bodemprofielen en kwetsbare bodemstructuren.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

Artikel 8.3. Woongebied

8.3.1. Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante kleinschalige activiteiten en voorzieningen voor zover deze verenigbaar zijn met de omgeving. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel en diensten, kleinschalige verblijfsrecreatie, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

8.3.2. Bepalingen over de inrichting

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

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en de parkeerdruk;
- de inpassing in de omgeving.

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

- 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, met onder meer vlotte langzaam verkeersverbindingen naar haltes voor collectief vervoer, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- De niet bebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld mede in functie van de leefkwaliteit van de site en haar omgeving. Bestaande natuurlijke elementen worden daarbij behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten;
- bij de ontwikkeling van het gebied moet bijzondere aandacht gaan naar het vrijwaren van de aanwezige waardevolle bodemprofielen en kwetsbare bodemstructuren.

8.3.3. Bepalingen over waterbeheer

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden. Er wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen.

Hemelwaterinfiltratie en -afvoer verloopt via een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen.

Het afwateringssysteem dat voorzien wordt is een open afwateringssysteem met een natuurlijke inrichting. Inkokering moet zoveel mogelijk worden vermeden.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.

8.3.4. Bepalingen over duurzame mobiliteit

Omgevingsvergunningen voor een nieuwe wooncluster en/of voor inrichtingswerken van de gemeenschappelijke of publieke delen van het woongebied worden enkel verleend indien auto-ontradende en fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken in het aanvraagdossier zijn opgenomen. Minimaal wordt aan volgende voorwaarden voldaan:

- het gebied wordt ingericht als een autoluwe woonwijk, zonder doorgaand verkeer;
- de norm voor fietsenstallingen wordt vastgelegd op minimaal 2,2 fietsenstallingen per wooneenheid, aangevuld met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf de 2e kamer), m.i.v. plekken voor niet-standaardfietsen, behoudens vast te stellen verordeningen ter zake, voor zover deze strengere parkeernormen vastleggen;
- de fietsenstallingen moeten in/aan of in de onmiddellijke nabijheid van de woongelegenheid gesitueerd zijn, veilig, comfortabel, kwalitatief en ruim ingericht, vlot bereikbaar en toegankelijk en te beschikken over voldoende elektrische laadpunten;
- er wordt maximaal voorzien in 0,9 bewonersparkeerplaatsen en 0,2 bezoekersparkeerplaatsen per wooneenheid behoudens vast te stellen verordeningen ter zake, voor zover deze strengere parkeernormen vastleggen;
- er wordt een gebundelde en gedeelde, compacte parkeercluster ingericht, waarbij elektrische laadpunten worden voorzien.

8.3.5. Bepalingen over geluid

Voor alle woningen moeten de nodige maatregelen genomen worden met het oog op het bekomen van een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving met een geluidsklimaat dat aanvaardbaar is voor een woongebied. Er moet een afstandsbuffer van 10m tot de Jubellaan gevrijwaard blijven van bebouwing.

Aanvullend kunnen maatregelen aan de bron genomen worden (herinrichting van de wegenis, vermindering van verkeer, snelheidsverlaging, geluidsschermen) of moet voorzien worden in geluidsisolatie of specifieke inrichting van de woningen.

9. Stedelijk woongebied Maenhoevevelden

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

Artikel 9.1. Woongebied

9.1.1. Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en kleinschalige aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen voor zover deze verenigbaar zijn met de omgeving. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel en diensten, kleinschalige verblijfsrecreatie openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Er kunnen maximaal 400 bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden.

9.1.2. Bepalingen over de inrichting

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

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en de parkeerdruk;
- de inpassing in de omgeving.

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

- een duurzame ontwikkeling met aandacht voor circulariteit, energie, herbruik van water, ...;
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied;
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen;
- De constructies en bebouwing worden overstromingsveilig aangelegd;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein; de gebundelde en gedeelde, compacte parkeerclusters die aan de randen van het gebied worden ingericht cfr. art. 9.1.3, moeten op een kwalitatief landschappelijke manier worden ingericht met het oog op de aanpalende woningen;
- De niet bebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld mede in functie van de leefkwaliteit van de site en haar omgeving; per wooncluster wordt voorzien in een kwalitatieve onverharde, groene ruimte met een (semi-)privaat karakter;
- Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.
- De doorwaadbaarheid van het gebied moet gegarandeerd via een as van langzaam verkeer, doorheen de vallei van de Maenhoevebeek en met aantakkingen op de omliggende wegenis.
- bij het inplanten van de bebouwing en de ontsluiting van de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de Cretenburghoeve en haar context.

9.1.3. Bepalingen over duurzame mobiliteit

Omgevingsvergunningen voor nieuwe woonclusters, met inbegrip van buurtondersteunende functies, en/of voor inrichtingswerken van de gemeenschappelijke of publieke delen van het woongebied worden enkel verleend indien auto-ontradende en fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken in het aanvraagdossier zijn opgenomen. Minimaal wordt aan volgende voorwaarden voldaan:

- het gebied wordt ingericht als een autoluwe woonwijk, zonder doorgaand verkeer; de wegenis moet zo ontworpen en aangelegd worden dat er geen sluiproute voor doorgaand verkeer ontstaat tussen de Berlaarbaan en Mechelsesteenweg;
- per gerealiseerde fase cfr. art. 9.1.7 wordt een goede aansluiting voorzien op bestaande langzaam verkeersverbindingen in de onmiddellijke omgeving van het gebied;
- doorheen het gebied wordt tussen de verschillende woonclusters, de omliggende wijken en de openbaar vervoershaltes voorzien in een optimale verbinding voor langzaam verkeer;
- de norm voor fietsenstallingen wordt vastgelegd op minimaal 2,2 fietsenstallingen per wooneenheid, aangevuld met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf de 2e kamer), m.i.v. plekken voor niet-standaardfietsen, behoudens vast te stellen verordeningen ter zake, voor zover deze strengere parkeernormen vastleggen;
- de fietsenstallingen moeten in/aan of in de onmiddellijke nabijheid van de wooneenheid gesitueerd zijn, veilig, comfortabel, kwalitatief en ruim ingericht, vlot bereikbaar en toegankelijk en te beschikken over voldoende elektrische laadpunten;
- er wordt maximaal voorzien in 0,9 bewonersparkeerplaatsen per wooneenheid en 0,2 bezoekersparkeerplaatsen per wooneenheid, behoudens vast te stellen verordeningen ter zake, voor zover deze strengere parkeernormen vastleggen;
- aan de randen van het gebied worden gebundelde en gedeelde, compacte parkeerclusters ingericht; per parkeercluster worden elektrische laadpunten voorzien;
- ter hoogte van de individuele wooneenheden of de woonclusters worden geen individuele vaste parkeerplaatsen ingericht;
- er wordt binnen het woongebied voorzien in minimaal twee mobiliteitshubs met deelwagens en -fietsen en faciliteiten voor duurzame stadslogistiek.

9.1.4. Bepalingen over waterbeheer

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

De buffervoorzieningen moeten aantoonbaar functioneren als een werkzame vorm van vertraagde afvoer. Waar mogelijk moet tevens worden voorzien in een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.

Het afwateringssysteem dat voorzien wordt is een open afwateringssysteem met een natuurlijke inrichting. Inkokering moet zoveel mogelijk worden vermeden.

Bij de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met het risico op verstoring van de grondwaterstroming en moet men voorzorgen nemen ter beperking van dit risico. Er kunnen geen volwaardige ondergrondse verdiepingen worden aangelegd, tenzij wordt aangetoond dat er

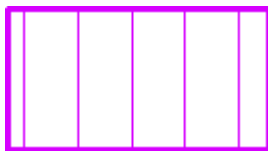
geen aanzienlijke impact wordt teweeggebracht ten aanzien van de grondwaterstroming. Bij de realisatie van deze ondergrondse verdieping is de overstroombaarheid ervan vanuit oppervlaktewater een bijzonder aandachtspunt. De ondergrondse verdieping moet gerealiseerd worden in een volledig waterdichte uitvoering, zodat enige vorm van bemaling na ingebruikname uitgesloten is.

De ontwikkelingen mogen geen significante grondwaterstandsvaling veroorzaken ter hoogte van de gevoelige habitats in de omgeving.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.

De Maanhoevebeek moet gevrijwaard blijven en ruimte behouden voor structuurontwikkeling. (Nieuwe) inbuizing van de beek, (nieuwe) bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten, behalve deze noodzakelijk voor de ontsluiting van het terrein.

Langs de Maanhoevebeek wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een groenstrook van 10 meter vanaf de kruin van de waterloop voorzien. Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het gebied.



Aanduiding in overdruk

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

Artikel 9.1.5. Bepalingen over geluid

Voor alle woningen moeten de nodige maatregelen genomen te worden met het oog op het bekomen van een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving met een geluidsklimaat dat aanvaardbaar is voor een woongebied. Dit kan gebeuren door maatregelen aan de bron, door het behouden van voldoende afstand tussen de bron en de woningen of door geluidsisolatie of specifieke inrichting van de woningen.

In de zone aangegeven door de overdruk gelden beperkte bouwmogelijkheden. Met het oog op het geluidsklimaat moet deze zone gevrijwaard worden van residentiële bebouwing.

Art. 9.1.6 Gefaseerde ontwikkeling

Er kunnen maximaal 400 bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden. Een gefaseerde ontwikkeling van het woongebied is mogelijk op voorwaarde dat de woon- en omgevingskwaliteit steeds wordt gegarandeerd. Iedere fase vormt een kwalitatief geheel dat op zich kan functioneren. Alle voorzieningen met het oog op de woonkwaliteit moeten onmiddellijk worden gerealiseerd.

Een wooncluster kan slechts in gebruik genomen worden indien alle benodigde voorzieningen voor de desbetreffende wooncluster gerealiseerd zijn wat betreft:

- de kwalitatieve inrichting van de publieke en de collectieve private buitenruimte van de wooncluster,
- de ontsluiting voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer,
- de realisatie van de geclusterde parkeerfaciliteiten en van de fietsenstallingen cfr. art. 9.1.3,
- de realisatie van de waterbeheersingswerken cfr. art. 9.1.4,
- de realisatie van maatregelen voor het stimuleren van duurzame mobiliteit cfr. art. 9.1.3, en

- de realisatie van maatregelen met het oog op het bekomen van een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving met een geluidsklimaat dat aanvaardbaar is voor een woongebied cfr. art. 9.1.5.

De eerste wooncluster kan slechts in gebruik genomen worden, indien aan volgende voorwaarden voldaan is:

- De nodige waterbeheersingswerken cfr. art. 7.1.4 zijn uitgevoerd, voor zover deze betrekking hebben op het totaal van het deelgebied;

Het watergevoelig openruimtegebied art. 9.3 is ingericht volgens de bepalingen in het betreffende voorschrift.

9.1.7. Bepalingen over de inrichtingsstudie

Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 25 wooneenheden wordt een inrichtingsstudie toegevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Specifiek gaat de inrichtingsstudie ook in op de inrichtingsprincipes art. 9.1.2, met bijzondere aandacht voor de Cretenburghoeve, de onverharde groene ruimtes die ruim voorzien worden per wooncluster, de landschappelijke inpassing van de parkeerclusters, op de wijze waarop voldaan wordt aan de voorwaarden rond duurzame mobiliteit art. 9.1.3. en op de bepalingen over water en geluid art. 9.1.4 en 9.1.5.

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



Aanduiding in overdruk

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

Artikel 9.2. Buffer

Tussen de woningen en de R6/Mechelsesteenweg wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De bufferstrook wordt dens beplant met standplaatsgeschikte struiken en hoogstammige bomen om de activiteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies. De buffer bestaat uit minimaal 50% opgaande vegetatie. Bestaande opgaande vegetatie wordt waar mogelijk maximaal behouden.

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

WORG

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'

Artikel 9.3. Watergevoelig openruimtegebied

9.3.1 Bepalingen over de bestemming

Binnen de aangeduide watergevoelige openruimtegebieden zijn waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht en de waterbeheersfunctie van het gebied niet worden overschreden zijn, in alleen de volgende handelingen die nodig of nuttig zijn voor de functies, vermeld in het eerste lid, toegelaten:

- 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 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
- het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen. Openbare wegen en nutsleidingen kunnen aangelegd of verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het beheer van het landschap, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;
- handelingen die nodig of nuttig zijn om overstromingen te beheersen of om wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden te voorkomen;
- handelingen voor natuurbehoud en landschapszorg.

Vergunde constructies, zoals tuininrichtingen en infiltratieconstructies, kunnen behouden blijven en verbouwd worden.

9.3.2. Bepalingen over de inrichting

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

- De vallei van de Maanhoevebeek en zijloop vormt de basis voor de inrichting van het gebied, de nodige ruimte voor een natuurlijke meandering van de beek wordt gevrijwaard;
- Bestaande groenzones en kleine landschapselementen worden waar mogelijk behouden. Nieuwe groenelementen moeten bestaan uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.
- De doorwaadbaarheid van het gebied moet gegarandeerd worden via minimaal één as van langzaam verkeer, doorheen de vallei van de Maanhoevebeek en met aantakkingen op de omliggende wegenis.
- Het aanbrengen van nieuwe verhardingen is niet toegelaten; eventuele paden worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- bij de ontwikkeling van het gebied moet bijzondere aandacht gaan naar het vrijwaren van de aanwezige waardevolle bodemprofielen en kwetsbare bodemstructuren

9.3.3. Bepalingen over waterhuishouding

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beekvalleien,

- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen,
- het inrichten van een retentiezone voor de buffering van oppervlaktewater,
- het instandhouden van de bestaande vijver en eventuele herinrichting hiervan als retentiezone

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

De in artikel 9.3.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.

De Maenhoevebeek moet gevrijwaard blijven en ruimte behouden voor structuurontwikkeling. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten, behalve deze noodzakelijk voor de ontsluiting van het terrein.

Langs de Maenhoevebeek wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een groenstrook van 10 meter vanaf de kruin van de waterloop voorzien. Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het gebied.

Het inbuizen van waterlopen is niet toegelaten.

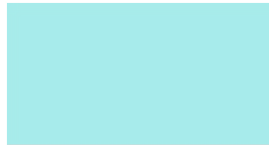
9.3.4 Op te heffen bepalingen

Onbebouwde delen van niet-vervallen verkavelingsvergunningen of omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden gelegen binnen de perimeter van het watergevoelig openruimtegebied vervallen van rechtswege.

Ook principiële akkoorden die afgegeven werden voor gronden die binnen de perimeter van een watergevoelig openruimtegebied liggen, vervallen van rechtswege.

10. Gemengde stedelijke ontwikkeling R6 Zuid Otterbeek

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'

Artikel 10.1. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

10.1.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd als gebied voor de volgende gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorziening(en): openbare instellingen voor medische verzorging met bijhorende voorzieningen.

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

10.1.2 Bepalingen over de inrichting

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig en duurzaam ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimale gebruik van de percelen, rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers.

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

- Een duurzame ontwikkeling met aandacht voor circulariteit, energie, herbruik van water, ...
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied.
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen.
- Kwalitatieve inrichting van de buitenruimte, met het beperken van verharding
- De niet bebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als onverharde groene ruimte ingevuld mede in functie van de omgevingskwaliteit van de site en haar omgeving;
- Bestaande natuurlijke elementen worden waar mogelijk grotendeels behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- Parkeer-, laad- en losruimte en andere relevante installaties worden maximaal afgeschermd van woningen.

10.1.3. Bepalingen over duurzame mobiliteit

Het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen moet gebundeld worden ontsloten naar de N14 Liersesteenweg. Deze hoofdontsluiting wordt in het zuiden van het gebied gesitueerd, zo ver mogelijk van de R6.

Een secundaire ontsluiting naar de N14 Liersesteenweg, gesitueerd in het noorden van het gebied, is enkel toegelaten voor hulpdiensten, openbaar vervoer en langzaam verkeer.

Omgevingsvergunningen voor nieuwe ontwikkelingen, substantiële herstructureringen of substantiële uitbreidingen worden enkel verleend indien auto-ontradende en fiets- en openbaar

vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken in het aanvraagdossier zijn opgenomen. Minimaal wordt aan volgende voorwaarden voldaan:

- er wordt een kwalitatieve en veilige aansluiting voorzien op bestaande langzaam verkeersverbindingen in de onmiddellijke omgeving van het gebied en naar de ongelijkvloerse kruising (fietstunnel) met de R6;
- er wordt voorzien in ruime, comfortabele en veilige fietsenstallingen; deze stallingen moeten vlot bereikbaar en toegankelijk zijn en te beschikken over elektrische laadpunten;
- er wordt voorzien in kwalitatieve en veilige looproutes naar haltes voor collectief vervoer;
- het parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd in parkeergebouwen en ingericht met het oog op meervoudig gebruik.

10.1.4. Bepalingen over waterbeheer

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

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

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.

De waterloop Otterbeek moet gevrijwaard blijven en ruimte behouden voor structuurontwikkeling. (Nieuwe) inbuizing van de beek, (bijkomende) bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten, behalve deze noodzakelijk voor de ontsluiting van het terrein.

Langsheen de Otterbeek wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een groenstrook van 10 meter vanaf de kruin van de waterloop voorzien. Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het gebied.

10.1.5. Bepalingen over inrichtingsstudie

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. Er wordt ingegaan op de ruimtelijke samenhang van de reeds gerealiseerde, de geplande en de toekomstige ontwikkelingen. Specifiek gaat de inrichtingsstudie in op de inrichtingsprincipes art. 10.1.2, met bijzondere aandacht voor de onverharde groene ruimtes, op de wijze waarop voldaan wordt aan de voorwaarden rond duurzame mobiliteit art. 10.1.3 en op de inrichting van de buffers art.10.2 en 10.3 en van het bosgebied art. 10.4.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe

vergunningaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Aanduiding in overdruk

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

Artikel 10.2. Buffer

Tussen het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en het woongebied aan de Liersesteenweg wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing, afstand en ten goede komen aan de leefkwaliteit van de site en haar omgeving. Deze buffer wordt aangelegd rekening houdend met de bestaande bebouwing en verharding en met de aangrenzende functies.

De buffer wordt beplant met inheemse standplaatsgeschikte struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de activiteiten ten opzichte van de aanliggende woningen. Bestaande natuurlijke elementen worden maximaal behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van paden voor zachte weggebruikers in waterdoorlatende verharding.



Symbolische aanduiding in overdruk

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

Artikel 10.3. Bufferscherm

Ter hoogte van de aansluiting op de Liersesteenweg en aan de Mezenstraat wordt in een groen bufferscherm voorzien. Het bufferscherm moet voldoen aan de voorwaarde van visuele afscherming.

Het bufferscherm wordt dens beplant met standplaatsgeschikte dichte, opgaande vegetatie om de activiteiten visueel af te schermen ten opzichte van de aanliggende woningen.

In de groenstrook zijn geen bijkomende verhardingen of nieuwe gebouwen toegelaten. Een beperkte doorbreking van het scherm in functie van de ontsluiting voor langzaam verkeer is toegestaan.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'

Artikel 10.4. Bosgebied

10.3.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos. Het bosgebied functioneert tevens als buffer tussen het gebied voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en de aanpalende woongebieden en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

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

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

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

Hoogdynamische dag- of verblijfsrecreatie is niet toegelaten.

Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.

10.3.2. Bepalingen over waterhuishouding

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

10.3.3 Bepalingen over voorkooprecht

Op de percelen gelegen in het bosgebied is een recht van voorkoop, als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 2.4.1, van toepassing.

Voorkooprecht wordt gegeven aan Stad Mechelen.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

Artikel 10.5. Woongebied

10.5.1. Bepalingen over bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, voor zover deze het wonen op buurtniveau ondersteunen of op kleinschalige niveau ondersteunend zijn aan de activiteiten in het aanpalende gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (cfr. art. 10.1). Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

10.5.2. Bepalingen over inrichting

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

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en de parkeerdruk;
- de inpassing in de omgeving.

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

- Een duurzame ontwikkeling met aandacht voor circulariteit, energie, herbruik van water, ...
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied,
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen,
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, m.i.v. het pad voor langzaam verkeer gelegen aan de achterzijde van de percelen aan de Liersesteenweg.
- De niet bebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld mede in functie van de leefkwaliteit van de site en haar omgeving en met het oog op ecologisch functioneren van het gebied; er wordt voorzien in een kwalitatieve onverharde, groene ruimte met een (semi-)privaat karakter;
- Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.

10.5.3. Bepalingen over duurzame mobiliteit

De nieuwe woonontwikkeling wordt ontsloten op de Liersesteenweg via een te realiseren ontsluitingsweg in het uiterste zuiden van het deelgebied.

Omgevingsvergunningen voor een nieuwe wooncluster en/of voor inrichtingswerken van de gemeenschappelijke of publieke delen van het woongebied worden enkel verleend indien auto-ontradende en fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken in het aanvraagdossier zijn opgenomen. Minimaal wordt aan volgende voorwaarden voldaan:

- het gebied wordt ingericht als een autoluwe woonwijk;
- er wordt een goede aansluiting voorzien op bestaande langzaam verkeersverbindingen in de onmiddellijke omgeving van het gebied;
- doorheen het gebied wordt voorzien in een optimale verbinding voor langzaam verkeer;
- de norm voor fietsenstallingen wordt vastgelegd op minimaal 2,2 fietsenstallingen per wooneenheid, aangevuld met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf de 2e kamer), m.i.v. plekken voor niet-standaardfietsen, behoudens vast te stellen verordeningen ter zake, voor zover deze strengere parkeernormen vastleggen;
- de fietsenstallingen moeten in/aan of in de onmiddellijke nabijheid van de woongelegenheid gesitueerd zijn, veilig, comfortabel, kwalitatief en ruim ingericht, vlot bereikbaar en toegankelijk en te beschikken over voldoende elektrische laadpunten;
- er wordt maximaal voorzien in 0,9 bewonersparkeerplaatsen per wooneenheid en 0,2 bezoekersparkeerplaatsen per wooneenheid, behoudens vast te stellen verordeningen ter zake, voor zover deze strengere parkeernormen vastleggen.
-

10.5.4. Bepalingen over waterbeheer

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

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

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden. Er wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.

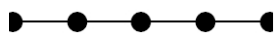
10.5.5. Bepalingen over inrichtingsstudie

Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Specifiek gaat de inrichtingsstudie in op de inrichtingsprincipes art. 10.5.2, met bijzondere aandacht voor de onverharde groene ruimtes en op de wijze waarop voldaan wordt aan de voorwaarden rond duurzame mobiliteit art. 10.5.3 en de voorwaarden rond waterbeheersing art. 10.5.4.

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



Symbolische aanduiding in overdruk

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

Artikel 10.6. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor omgevingsvergunningen 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.

11. Toeristisch-recreatief gebied Technopolis

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

SA

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'

Artikel 11.1. Gebied voor stedelijke activiteiten

11.1.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor bezoekersintensieve socio-culturele inrichtingen en grootschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen, meer concreet het wetenschappelijke doe-centrum Technopolis en een functioneel stedelijk in combinatie met regionaal recreatief zwembad.

Volgende verwante en ondersteunende activiteiten zijn eveneens toegelaten:

- ondersteunende kantoorfaciliteiten,
- ondersteunende congresfaciliteiten,
- horeca en beperkte kleinhandel in functie van de socio-culturele inrichtingen en grootschalige recreatieve voorzieningen,
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de toegelaten activiteiten,
- installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie.

Handelingen in functie van waterbeheer en waterzuivering, met de aanleg van open infiltratie en buffervoorzieningen, zijn steeds toegelaten.

Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het hoofdgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

11.1.2 Bepalingen over de inrichting

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimale gebruik van de percelen, rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- het gemeenschappelijk gebruik van faciliteiten;
- het groeperen en organiseren op het terrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers.

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

- Een duurzame ontwikkeling met aandacht voor circulariteit, energie, herbruik van water, ...
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied;
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen;

- Kwalitatieve inrichting van de buitenruimte;
- De groenblauwe structuur vormt de basis voor de verdere ruimtelijke inrichting, meer bepaald wordt de bestaande bosstructuur zo goed mogelijk bewaard en worden de daartoe meest geschikte zones voorbehouden voor infiltratie en eventueel buffering in het kader van de waterhuishouding;
- De delen van het gebied die niet noodzakelijk zijn voor bebouwing, andere constructies of noodzakelijke verharding, worden maximaal op een kwalitatieve natuurlijke wijze ingericht, waarbij bijkomende verharding wordt beperkt. Bestaande natuurlijke elementen worden hierbij zoveel mogelijk behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten;
- Het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat
- Parkeer-, laad- en losruimte en andere relevante installaties worden maximaal afgeschermd van woningen, evenals andere geluidsgenererende buitenactiviteiten.

11.1.3 Bepalingen over duurzame mobiliteit

De ontsluiting van alle activiteiten verloopt gebundeld via de bestaande in- en uitrit van Technopolis naar de B101. Individuele erfontsluitingen op deze weg zijn niet toegelaten.

Een rechtstreekse aansluiting met de Zemstbaan is enkel toegelaten voor hulpdiensten, openbaar vervoer en langzaam verkeer.

Uitbreidingen van Technopolis die gepaard gaan met een toename van het autoverkeer moeten, met het oog op de verkeersafwikkeling voor gemotoriseerd verkeer van en naar de B101, worden afgestemd op de beschikbare capaciteit van het betreffende kruispunt

Omgevingsvergunningen voor nieuwe bebouwing, voor inrichtingswerken van de gemeenschappelijke of publieke delen van het gebied of voor inrichtingswerken met het oog op uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten worden enkel verleend indien auto-ontradende en fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

Minimaal wordt aan volgende voorwaarden voldaan:

- Op het terrein wordt het gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer waar mogelijk gescheiden;
- er wordt een kwalitatieve en veilige aansluiting voorzien op bestaande langzaam verkeersverbindingen in de onmiddellijke omgeving van het gebied;
- er wordt voorzien in ruime, comfortabele en veilige fietsenstallingen met het oog op meervoudig en gedeeld gebruik; deze stallingen moeten vlot bereikbaar en toegankelijk zijn en te beschikken over elektrische laadpunten;
- er wordt voorzien in kwalitatieve en veilige looproutes naar haltes voor collectief vervoer;
- er moeten voldoende parkeerplaatsen worden voorzien voor de beoogde activiteit; de parkeerdruk mag in geen geval afgewenteld worden op het openbaar domein. Het parkeren wordt compact georganiseerd en zoveel mogelijk geclusterd in parkeergebouwen en ingericht met het oog op meervoudig gebruik. Het parkeren wordt geconcentreerd aan de westzijde van het terrein. Er wordt voorzien in voldoende elektrische laadinfrastructuur.

11.1.4 Bepalingen over waterbeheer

In het gebied zijn eveneens alle handelingen toegelaten in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Oppervlakkige afstroming moet worden vermeden door in te zetten op ontharding. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten. De in artikel 11.1.1 tot 11.1.3 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

In functie van de waterhuishouding worden een in de mate van het mogelijke beperkte verzegelingsgraad in combinatie met minimaal 5000m² infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Deze voorzieningen worden gesitueerd ter hoogte van daartoe geschikte zones binnen het gebied voor stedelijke activiteiten en/of binnen het groengebied art. 11.5. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Hemelwaterinfiltratie en -afvoer verloopt via een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen.

Het afwateringssysteem dat voorzien wordt is een open afwateringssysteem met een natuurlijke inrichting. Inkokering moet zoveel mogelijk vermeden worden.

Er kan maximaal één volwaardige ondergrondse verdieping gerealiseerd worden, voor zover in de omgevingsvergunningaanvraag wordt aangetoond dat er geen aanzienlijke impact wordt teweeggebracht ten aanzien van de grondwaterstroming. De ondergrondse verdieping moet gerealiseerd worden in een volledig waterdichte uitvoering, aangezien enige vorm van bemaling na ingebruikname niet toegelaten is.

De ontwikkelingen mogen geen significante grondwaterstands daling veroorzaken ter hoogte van de gevoelige habitats in de omgeving.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten, wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.



Aanduiding in overdruk

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

11.1.5 Zone voor waterbeheer

Met het oog op het behoud van het waterbergend vermogen, moet de aangeduide zone overstroombaar blijven. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de functies cfr. art. 11.1 zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen, verhardingen of terreinophogingen.

11.1.6 Bepalingen over biodiversiteit

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt aangegeven op welke manier rekening gehouden wordt met de aanwezige grondwaterafhankelijke vegetatie binnen of in de omgeving van het deelgebied.

Natuurlijke elementen moeten behouden blijven of, in geval dit onmogelijk blijkt, vervangen worden door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse standplaatsgeschikte soorten.

11.1.7 Bepalingen over de inrichtingsstudie

Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of voor nieuwe bebouwing wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunnings-aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Specifiek gaat de inrichtingsstudie in op de inrichtingsprincipes van art. 11.1.2, met bijzondere aandacht voor de wijze waarop de groenblauwe structuur gehanteerd is als de basis voor de verdere ruimtelijke inrichting van het plangebied, m.i.v. de waterbeheersing (art. 11.1.4 en 11.1.5), de wijze waarop voldaan wordt aan de voorwaarden rond duurzame mobiliteit art. 11.1.3 en de inrichting van de bufferzone art. 11.2.

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



Aanduiding in overdruk

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

Artikel 11.2. Buffer

Tussen de bebouwing en verhardingen zoals toegelaten volgens art. 11.1 en het aangrenzende woongebied aan de oostzijde wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De bufferstrook wordt dens beplant met standplaatsgeschikte struiken en hoogstammige bomen om de activiteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies. De buffer bestaat uit minimaal 50% opgaande vegetatie. Bestaande opgaande vegetatie wordt waar mogelijk maximaal behouden.

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

- de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd,
- de aanleg van waterbuffervoorzieningen en open infiltratie cfr. art. 11.1.4,
- de aanleg en het onderhoud van een toegangsweg voor langzaam verkeer, voor leveringen, dienst- en hulpvoertuigen, openbaar vervoer en in uitzonderlijke situaties bussen,

voor zover de strook zijn bufferfunctie blijft opnemen.

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

Waar bestaande constructies de aanleg van de bufferstrook verhinderen, moet een bufferscherm cfr. art. 11.3 gerealiseerd te worden. Een volwaardige bufferstrook moet gerealiseerd worden op het moment van afbraak en/of herbouw van de constructies.



Symbolische aanduiding in overdruk

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

Artikel 11.3. Bufferscherm

Ter hoogte van de aansluiting op de Zemstbaan wordt in een groen bufferscherm voorzien. Het bufferscherm moet voldoen aan de voorwaarde van visuele afscherming.

Het bufferscherm wordt dens beplant met standplaatsgeschikte dichte, opgaande vegetatie om de activiteiten visueel af te schermen ten opzichte van de aanliggende woningen.

In de groenstrook zijn geen bijkomende verhardingen of nieuwe gebouwen toegelaten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'

Artikel 11.4. Bosgebied

11.4.1 Bepalingen over de bestemming

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

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

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

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

Hoogdynamische dag- of verblijfsrecreatie is niet toegelaten.

Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.

Art. 11.4.2 Bepalingen over waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,

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

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

De in artikel 11.4.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'

Artikel 11.5. Groengebied

11.5.1 Bepalingen over de bestemming

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en de waterbuffering voor het aanpalende gebied voor stedelijke activiteiten art. 11.1 nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen.

Art. 11.5.2 Bepalingen over waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.