



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven'

In Leuven, Herent, Bierbeek, Holsbeek en Rotselaar

Bijlage II: Stedenbouwkundige voorschriften

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven' bestaat uit volgende documenten:

- **Bijlage Ia. Verordenend grafisch plan**
- **Bijlage Ib. Onteigeningsplan**
- **Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
- **Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst**
- **Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten**
- **Bijlage IV. Het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie;**
- **Bijlage V. De milieubeoordeling;**
- **Bijlage VI. Het ruimtelijk veiligheidsrapport;**

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven’

de ontwerpers

Miryam Moors - Veerle Van Hassel

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven’.

de minister-president van de Vlaamse Regering de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en
Landbouw

Geert BOURGEOIS

Koen VAN DEN HEUVEL

Afbakeningslijn



Overdruk

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

Artikel 0.1 Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Leuven

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

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

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

Deelgebied 1. Bedrijventerrein Haasrode



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 1.1. Gemengd bedrijventerrein

1.1.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- productie, opslag en distributie van energie;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;

Daarnaast zijn volgende activiteiten eveneens toegelaten:

- Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein;
- Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ongeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn;
- Inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn toegelaten voor zover ze voldoen aan de in Vlaanderen gehanteerde risicocriteria;
- De bestaande onderwijsvoorzieningen kunnen uitbreiden. De uitbreiding dient gebundeld te zijn en aan te sluiten op de huidige infrastructuur. Na realisatie en openstelling van een stopplaats voor treinen of een halte van stedelijk of regionaal hoogwaardig openbaar vervoer kan de uitbreiding voorzien worden binnen de zone voor kantoren.
- Binnen deze zone kan een containerpark voor recyclage van afval toegelaten worden.

Volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
- agrarische productie;
- autonome kantoren;
- bedrijven met grote hinderlijke emissies;
- bedrijven die ammoniak emitteren.

1.1.2. Specifieke bepalingen met betrekking tot de percelen in het zuidoosten van het gebied, gelegen tussen de spoorweg en Stenenkruis/Meerstraat

Bedrijven in dit gebied moeten ruimtelijk en functioneel gebonden zijn aan de nabije omgeving. Dit is het geval voor:

- bedrijven die Bierbeek of Leuven en directe omgeving als belangrijkste afzetmarkt hebben en waarvan de productie en activiteiten die noodzakelijk zijn voor de Bierbeekse en Leuvense inwoners, andere Bierbeekse en Leuvense bedrijven en de grote instellingen;
- logistieke bedrijven met toeleveranciers in de buurt;
- bedrijven die bijdragen aan de werkgelegenheid voor de Bierbeekse en Leuvense beroepsbevolking die minder kansen krijgt binnen de andere economische speerpunten zoals kenniseconomie, beslissingscentra en zorg.

1.1.3. Bepalingen met betrekking tot 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:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het uitwerken van een ontsluitingsprincipe van de individuele percelen voor het ganse terrein;
- het uitwerken van een ontsluitingsprincipe voor het openbaar vervoer;
- het uitwerken van een fietsnetwerk en strategisch gelegen fietsstallingen;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers;
- de mogelijkheid om infrastructuur met betrekking tot wateropvang, energieconcept en klimaatadaptatie gemeenschappelijk te voorzien.

1.1.4. Bepalingen met betrekking tot mobiliteit

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.

Gekoppeld aan deze auto-ontradende maatregelen dient te worden aangetoond hoe wordt omgegaan met de bijhorende bewuste organisatie van de schaarste aan parkeerruimte.

1.1.5. Bepalingen met betrekking tot waterhuishouding

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 en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Aanvragen tot het bekomen van een omgevingsvergunning moeten voorzien in maatregelen om bodemverontreiniging en grondwater te voorkomen door infiltratie van hemelwater. Het gebruik van afvalmaterialen voor opvullingen is niet toegelaten. Waar fysiek mogelijk dient een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer te worden voorzien.

Open warmtepompsystemen waarbij grondwater opgepompt en geïnfilterd wordt, zijn niet toegelaten.

Boringen voor grondwater of voor het winnen van geothermische energie zijn toegelaten voor zover ze minimaal 5 meter boven de onderkant van afschermdende kleilaag van de Formatie van Kortrijk blijven.

Er moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten, moet er een afvalwaterzuiverings-installatie op het eigen terrein worden voorzien.

Het afwateringssysteem, dat voorzien wordt, moet een open afwateringssysteem zijn.

1.1.6. Bepalingen met betrekking tot verlichting

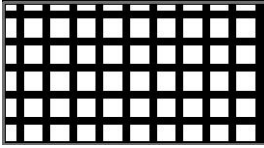
Het plaatsen van verlichting gebeurt op een manier dat een donkere nachtfase in de nabijgelegen open en beboste gebieden behouden blijft. De verlichting moet neerwaarts gericht zijn.

1.1.7. Bepalingen met betrekking tot erfgoed

De inrichting van het gebied en de inplanting van gebouwen gebeurt zo dat een negatieve landschappelijke impact op de omgeving van het beschermde landschap Abdij van 't Park wordt vermeden.

1.1.8. Bepalingen met betrekking tot hinderlijke emissies

Omgevingsvergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien maatregelen voor het vermijden van grote hoeveelheden zure depositie en hinderlijke emissies ten aanzien van kwetsbare receptoren zoals wonen en natuur in het aanvraagdossier zijn opgenomen.



Overdruk

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

Artikel 1.2 Zone voor kantoren

1.2.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

In deze zone zijn naast de activiteiten van artikel 1.1 autonome kantoren toegelaten.

Omgevingsvergunningen voor nieuwe autonome kantoren worden enkel verleend na realisatie en openstelling van:

- een stopplaats voor treinen of een halte van stedelijk of regionaal hoogwaardig openbaar vervoer; een frequentie van minimaal 4 stops/haltes per uur in één richting is vereist in de spitsuren;

en indien:

- de aanvrager in een inrichtingsstudie zoals bepaald in artikel 1.2.2. kan aantonen dat de geplande ontwikkeling zelf in cumulatie met de reeds ontwikkelde vloeroppervlakte kantoren binnen de zone 1.2 en 1.3, maximaal een beperkte bijdrage of verwaarloosbare bijdrage ten aanzien van de milieukwaliteitsnorm omtrent luchtkwaliteit heeft. De aanvrager dient hiervoor de inname van de milieugebruiksruimte en de bijdrage van het project in cumulatie met de reeds ontwikkelde oppervlakte opnieuw te evalueren.

Elke eerste aanvraag tot omgevingsvergunning binnen de zone voor kantoren geldt dan ook als project dat bepalend is voor het gebied.

De aanvraag tot omgevingsvergunning wordt getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften zoals voorzien in artikel 1.1 en 1.2.

1.2.2. Bepalingen omtrent de inrichtingsstudie

Bij vergunningsaanvragen voor een project dat hoofdzakelijk bestemd is als kantoorgebouw 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 zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de bepalingen van artikel 1.1.1 tot en met 1.1.8 én 1.2.1, hoe de waterhuishouding wordt geregeld en welke maatregelen genomen worden op het vlak van ontsluiting. Er wordt hierbij uitgegaan van een modal-shift gericht op een verhoogd aandeel openbaar vervoer.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

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



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 1.3 Gebied voor stedelijke activiteiten

1.3.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Het gebied is bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen, bedrijven, kantoren en grootschalige recreatieve voorzieningen en de aanleg en exploitatie van een gesloten multifunctioneel voetbalstadion, met een maximale bezoekerscapaciteit van netto 20.000 toeschouwers, gecombineerd met een evenementenhal of een uitbreiding van de evenementenhal in functie van bezoekersgerichte evenementen.

Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:

- ondersteunende kantoorfaciliteiten
- horeca en beperkte kleinhandel in functie van de evenementen en voetbal en de kantorenzone en het bedrijventerrein
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de toegelaten activiteiten
- installaties voor het opwekken, opslag en distributie van hernieuwbare energie of energierecuperatie
- Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in de gebouwen zijn toegelaten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel, met uitzondering van beperkte kleinhandel in functie van de evenementen en voetbal en de kantorenzone en het bedrijventerrein
- wonen
- afvalverwerkingsbedrijven
- bedrijven met grote hinderlijke emissies
- bedrijven die ammoniak emitteren
- inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken

1.3.2. Algemene bepalingen met betrekking tot de inrichting

Indien de functie van een evenementenhal en een voetbalstadion beiden in het gebied voorzien worden, moeten zij gebruik maken van gemeenschappelijke infrastructuur.

In het gebied dient voldoende en kwalitatieve openbare ruimte voorzien te worden;

In het gebied dient een ontsluitingsprincipe voor het openbaar vervoer en een fietsnetwerk uitgewerkt te worden.

1.3.3. Bepalingen met betrekking tot mobiliteit en luchtkwaliteit

Het gebied voor stedelijke activiteiten wordt in functie van gemotoriseerd verkeer uitsluitend ontsloten via de Meerdaalboslaan.

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.

Gekoppeld aan deze auto-ontradende maatregelen dient te worden aangetoond hoe wordt omgegaan met de bijhorende bewuste organisatie van de schaarste aan parkeerruimte.

Het gebied, aangeduid met deze overdruk, kan pas ontwikkeld worden in functie van multifunctioneel voetbalstadion of een uitbreiding van de bezoekersgerichte evenementen of kantoren, conform de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.3:

- na realisatie en openstelling van een stopplaats voor treinen of een halte van stedelijk of regionaal hoogwaardig openbaar vervoer; een frequentie van minimaal 4 stops/haltes per uur in één richting is vereist in de spitsuren;
- indien de aanvrager in een inrichtingsstudie zoals bepaald in artikel 1.3.10. kan aantonen dat de geplande ontwikkeling zelf in cumulatie met de reeds ontwikkelde vloeroppervlakte kantoren binnen de zone 1.2 en 1.3, maximaal een beperkte bijdrage of verwaarloosbare bijdrage ten aanzien van de milieukwaliteitsnorm omtrent luchtkwaliteit heeft. De aanvrager dient hiervoor de inname van de milieugebruiksruimte en de bijdrage van het project in cumulatie met de reeds ontwikkelde oppervlakte opnieuw te evalueren. Elke eerste aanvraag tot omgevingsvergunning binnen de zone voor kantoren geldt dan ook als project dat bepalend is voor het gebied.

1.3.4. Bepalingen met betrekking tot waterhuishouding

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

Waar fysiek mogelijk dient tevens te worden ingezet op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.

Het gebied aangeduid als effectief overstromingsgebied wordt zoveel mogelijk gevrijwaard van bebouwing en/ of verharding. Indien er toch gebouwd wordt in deze zone, zal het verloren gegane volume dienen te worden gecompenseerd en dienen de nodige veiligheidsmaatregelen te worden genomen.

In het gebied zijn eveneens, in zoverre ze in overeenstemming zijn met of aangewezen zijn in de watertoets, alle handelingen toegelaten voor

- het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, met inbegrip van bepaalde beperkingen,
- het beveiligen van hoofdzakelijk vergunde constructies tegen overstromingen.

Bij de inrichting en het beheer van infrastructuurwerken worden de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd.

1.3.5. Bepalingen met betrekking tot verlichting

In de buurt van meer open en beboste gebieden dient nieuwe verlichting beperkt te worden en neerwaarts gericht te zijn.

1.3.6. Bepalingen met betrekking tot erfgoed

De inrichting van het gebied en de inplanting van gebouwen gebeurt zo dat een negatieve landschappelijke impact op de omgeving van het beschermde landschap Abdij van 't Park wordt vermeden

1.3.7. Bepalingen met betrekking tot architecturale kwaliteit en landschappelijke inpassing

De ontwikkeling van het hele gebied moet als geheel een architecturaal hoogwaardige uitwerking krijgen en als resultaat hebben dat het gebied als geheel geldt als een landmark in zijn stedelijke omgeving. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de architecturale kwaliteit zowel van het stadiongebouw als van de evenementenhal en aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de site als geheel en zijn inpassing in de omgeving.

1.3.8. Bepalingen met betrekking tot erosie

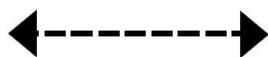
In de aanvraag tot omgevingsvergunning voor nieuwe gebouwen en/of voor bijkomende inrichtingswerken van het terrein worden maatregelen opgenomen ter beperking van erosie.

1.3.9. Bepalingen met betrekking tot hinderlijke emissies

Omgevingsvergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het wetenschapspark worden enkel verleend indien maatregelen voor het vermijden van grote hoeveelheden zure depositie en hinderlijke emissies ten aanzien van kwetsbare receptoren zoals wonen en natuur in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

1.3.10. Bepalingen omtrent de inrichtingsstudie

Handelingen voor een project dat bepalend is voor het gebied of een terreinoppervlakte beslaat van minimum 1 ha zijn slechts toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie. 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 zal tenminste aantonen hoe wordt ingespeeld op de bepalingen van artikel 1.3.1. tot en met 1.3.9. en hoe de functies worden verweven, hoe het parkeren niet wordt afgewenteld op het openbaar domein, hoe er voldoende en kwalitatieve openbare ruimte voorzien wordt, op welke wijze wordt ingespeeld op de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, hoe de ontsluiting zal verlopen en hoe de bepaling is uitgewerkt dat de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend via de Meerdeelboslaan dient te gebeuren, hoe de waterhuishouding wordt geregeld, hoe de site zich verhoudt tot zijn omgeving, meer bepaald tot het beschermd landschap Abdij van 't Park en hoe het best oordeelkundig kan omgegaan worden met verlichting zodat een donkere nachtfase bewaard blijft. Er wordt hierbij uitgegaan van een modal-shift gericht op een verhoogd aandeel openbaar vervoer. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Symbolische aanduiding

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

Artikel 1.4. Verbinding voor langzaam verkeer

Om functionele relaties te leggen, worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

Handelingen voor een verbinding voor langzaam verkeer zijn slechts toegelaten indien de verbinding zonder onderbreking en op een veilige manier aansluit op fiets- en voetgangersvoorzieningen.



Symbolische aanduiding

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

Artikel 1.5. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting in functie van gemotoriseerd verkeer gebeurt via de Ondernemingenweg en een nieuwe doorsteek vanop de Ambachtenlaan.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'.

Artikel 1.6. Gebied voor spoorinfrastructuur

Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.

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

De waardevolle taluds langs de spoorweg dienen maximaal behouden te blijven.

In de aanvraag tot omgevingsvergunning voor nieuwe gebouwen en/of voor bijkomende inrichtingswerken van het terrein worden maatregelen opgenomen ter beperking van erosie



Symbolische aanduiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar 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 hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden 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.



Overdruk

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

Artikel 1.8. Groenstrook

Langsheen de holle weg Hoegaardsestraat/ Herpendaalstraat wordt een groenstrook voorzien.

De groenstrook heeft een minimale breedte bedraagt 30m en wordt voorzien zoals aangeduid op het grafisch plan.

In het noorden ter hoogte van de minder goed ontwikkelde holle weg en de beperktere beschikbare ruimte dient een minimale breedte van 10m te worden voorzien.

Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het gebied voor stedelijke activiteiten en de stopplaats voor treinen of een halte van stedelijk of regionaal hoogwaardig openbaar vervoer.

Een onderbreking van deze groenstrook in functie van een parallelle langzaam vervoerverbinding is mogelijk indien de structuur van de holle weg maximaal behouden blijft en de breedte van de infrastructuur beperkt is.

De groenstrook wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het behouden en versterken van de aanwezige waardevolle vegetatie langsheen de holle wegen.

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, of van waterbeheersingswerken.

In de aanvraag tot omgevingsvergunning voor nieuwe gebouwen en/of voor bijkomende inrichtingswerken van het terrein worden maatregelen opgenomen ter beperking van erosie

Deelgebied 2. Wetenschapspark Leuven Noord

WE

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 2.1. Specifiek bedrijventerrein voor wetenschapspark

2.1.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven waarvan de hoofdactiviteit gericht is op fundamenteel en/of toegepast onderzoek, en/of ontwikkeling in samenhang met onderwijs- en opleidingsactiviteiten, waarbij een beperkte serieproductie die kadert in de ontwikkelings- en onderzoeksactiviteiten is toegelaten.

Daarnaast zijn de volgende hoofdactiviteiten of bedrijven toegelaten:

- dienstverlenende bedrijven die ondersteuning bieden aan bedrijven die fundamenteel en/of toegepast onderzoek uitvoeren;
- ondersteunende kantoor-, congres- of expositiefaciliteiten;
- productie, opslag en distributie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling;
- inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn toegelaten voor zover ze voldoen aan de in Vlaanderen gehanteerde risicocriteria.

Daarnaast zijn de volgende activiteiten ondergeschikt toegelaten:

- ondersteunende kleinschalige recreatie en sport- of fitnessfaciliteiten; ondersteunende kleinschalige horeca en beperkte kleinhandel; deze voorzieningen zijn gericht op het personeel van het wetenschapspark en kunnen opengesteld worden naar de omgeving in zoverre er geen extra verkeer- en parkeerdruk op het wetenschapspark gelegd wordt en ze een samenhangende ontwikkeling van het wetenschapspark niet in de weg staan;
- opslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie, zowel voor het wetenschapspark als voor bedrijven die ruimtelijk en functioneel gebonden zijn aan de nabije omgeving;
- handelingen in functie van bestaande spoorwegen. Het tijdelijk verleggen van deze spoorwegen binnen het wetenschapspark is eveneens toegelaten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kantoren;
- autonome groothandel;
- grootschalige recreatie en sport- of fitnessfaciliteiten;
- Grootschalige horeca en grootschalige kleinhandel;
- transportbedrijven;
- bedrijven met grote hinderlijke emissies;
- bedrijven die ammoniak emitteren.

2.1.2. Algemene bepalingen met betrekking tot de inrichting

De hoofdbestemming (bedrijven waarvan de hoofdactiviteit gericht is op fundamenteel en/of toegepast onderzoek, en/of ontwikkeling in samenhang met onderwijs- en opleidingsactiviteiten, waarbij een beperkte serieproductie die kadert in de ontwikkelings- en onderzoeksactiviteiten is toegelaten) heeft, ten aanzien van de volledige terreinoppervlakte van het wetenschapspark, een V/T van minimaal 1.2.

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:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het wetenschapspark;
- het uitwerken van een ontsluitingsprincipe van de individuele percelen voor het ganse terrein;
- het uitwerken van een ontsluitingsprincipe voor het openbaar vervoer;
- het uitwerken van een fietsnetwerk en strategisch gelegen fietsenstallingen;
- het groeperen en organiseren op het wetenschapspark van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers.
- de mogelijkheid om infrastructuur met betrekking tot wateropvang, energieconcept en klimaatadaptatie gemeenschappelijk te voorzien.

Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten.

Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- de gebouwen worden zoveel mogelijk voorzien in clusters; ze getuigen van kwaliteitsvolle architectuur;
- door de inplanting van de gebouwen vormt het gehele gebied een buffer tussen de bedrijvigheid langs de Vaart, de sporenbundels en het woongebied ten oosten van de Eénmeilaan/Kesseldallaan;

- de niet bebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk voorzien in een aaneengesloten geheel zodat een parkstructuur kan ontstaan; de in het gebied bestaande groenelementen wordt zoveel mogelijk behouden en er wordt ingezet op het behoud en de versterking van de aanwezige ecologische waarden;
- het park en de ontsluitingsinfrastructuur zijn publiek toegankelijk;
- opslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie ten behoeve van de plaatsgebonden bedrijvigheid gebeurt onder het niveau van de sporen.
- opslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie ten behoeve van het wetenschapspark worden zoveel mogelijk onder het niveau van de sporen en binnen de clusters ingericht;
- een gefaseerde ontwikkeling is mogelijk.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de opslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie onder het niveau van de sporen, bevat tevens de aanvraag voor de functies/ontwikkeling die erboven voorzien zijn.

2.1.3. Bepalingen met betrekking tot mobiliteit

Parkeren wordt hetzij geïncorporeerd in de bedrijfsgebouwen, hetzij in een apart parkeergebouw; een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers van het wetenschapspark kan bovengronds ingericht worden. In uitzondering met het voorgaande kan parkeren tijdelijk op het maaiveld georganiseerd worden tijdens de werffase van de oprichting van een parkeergebouw of (ondergrondse) parkeervoorziening.

Omgevingsvergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het wetenschapspark worden enkel verleend indien auto-ontradende en fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

Gekoppeld aan deze auto-ontradende maatregelen dient te worden aangetoond hoe wordt omgegaan met de bijhorende bewuste organisatie van de schaarste aan parkeerruimte.

2.1.4. Bepalingen met betrekking tot hinderlijke emissies

Omgevingsvergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het wetenschapspark worden enkel verleend indien maatregelen voor het vermijden van grote hoeveelheden zure depositie en hinderlijke emissies ten aanzien van kwetsbare receptoren zoals wonen en natuur in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

2.1.5. Bepalingen met betrekking tot waterhuishouding

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

Waar mogelijk dient tevens te worden ingezet op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.

In de aanvraag tot omgevingsvergunning moet worden aangetoond of en hoe er kan worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten, wordt bepaald dat er een afvalwaterzuiverings-installatie op het eigen terrein moet worden voorzien.

Het afwateringssysteem, dat voorzien wordt, moet zoveel mogelijk een open afwateringssysteem zijn.

In het gebied zijn eveneens, in zoverre ze in overeenstemming zijn met of aangewezen zijn in de watertoets, alle handelingen toegelaten voor

- het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, met inbegrip van bepaalde beperkingen,
- het beveiligen van hoofdzakelijk vergunde constructies tegen overstromingen.

Bij de inrichting en het beheer van infrastructuurwerken worden de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd.

2.1.6 Fasering van ondergeschikte functies

Met uitzondering van de opslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie in functie van de plaatsgebonden bedrijvigheid kan een omgevingsvergunning pas verleend worden voor de ondergeschikte activiteiten indien:

- 50% van de hoofdfunctie is gerealiseerd en in gebruik is;
- of indien uit de aanvraag voor de hoofdfunctie blijkt dat de ondergeschikte functie complementair of noodzakelijk is aan de hoofdfunctie;

Specifiek voor opslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie in functie van de plaatsgebonden bedrijvigheid kan een omgevingsvergunning worden verleend indien:

- de activiteit wordt gerealiseerd onder het niveau van de sporen;
- de gebouwen en infrastructuren zodanig worden voorzien dat de activiteiten en de ruimtelijke kwaliteit van de hoofdfunctie niet in het gedrang komen;
- een rechtstreekse toegang tot het vernieuwde op- en afrittencomplex van de E314, het Vuntcomplex, gerealiseerd en opgesteld is.

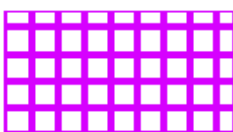
2.1.7. Bepalingen omtrent de inrichtingsstudie

Handelingen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganse gebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de bepalingen van artikel 2.1.1 tot en met 2.1.6 en van artikel 2.2 tot en met 2.9, hoe de waterhuishouding wordt geregeld, hoe de parkstructuur is ontworpen met het oog op het behoud en de versterking van de aanwezige ecologische waarden, welke maatregelen genomen worden op het vlak van ontsluiting, de publieke toegankelijkheid van het park en de ontsluitingsinfrastructuur. Er wordt hierbij uitgegaan van een modal-shift gericht op een verhoogd aandeel openbaar vervoer. Er wordt aangetoond op welke manier het energieconcept in elkaar zit en hoe wordt ingespeeld op klimaatadaptatie. Bij ondergeschikte functies wordt duidelijk aangetoond hoe deze zich verhouden tot de hoofdfunctie.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

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



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 2.2. Zone voor gefaseerde ontwikkeling

Het gebied, aangeduid met deze overdruk, kan pas ontwikkeld worden in functie van wetenschapspark, conform de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.1:

- na de realisatie en openstelling van een rechtstreekse toegang tot het vernieuwde op- en afrittencomplex aan de E314, het Vuntcomplex;
- indien de aanvrager in een inrichtingsstudie zoals bepaald in artikel 2.1.7. kan aantonen dat de geplande ontwikkeling zelf in cumulatie met de reeds ontwikkelde oppervlakte wetenschapspark binnen de zone 2.1 en 2.2, maximaal een beperkte bijdrage of verwaarloosbare bijdrage ten aanzien van de milieukwaliteitsnorm omtrent luchtkwaliteit heeft. De aanvrager dient hiervoor de inname van de milieugebruiksruimte en de bijdrage van het project in cumulatie met de reeds ontwikkelde oppervlakte opnieuw te evalueren.

Elke eerste aanvraag tot omgevingsvergunning binnen de zone voor gefaseerde ontwikkeling geldt dan ook als project dat bepalend is voor het gebied.

De aanvraag tot omgevingsvergunning wordt getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften zoals voorzien in artikel 2.1.

Na het verkrijgen van een omgevingsvergunning krijgen de percelen, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning de bestemming wetenschapspark en gelden de voorschriften zoals voorzien in artikel 2.1.



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

Artikel 2.3 Buffer

Tussen het wetenschapspark en het aangrenzende woongebied wordt in een buffer voorzien. De buffer wordt voorzien zoals weergegeven op het grafisch plan en met een minimale breedte van 20 meter.

De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.

De buffer bestaat uit een groene zone en een zone voor de waterlopen.

De groene zone wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Het bestaande groen wordt maximaal behouden.

De zone voor waterlopen betreft de waterloop de Blauwputbeek/Lemingsbeek zelf en handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer (zowel de groene zone als de zone voor waterlopen) zijn toegelaten. In uitzondering hierop worden tevens volgende handelingen toegelaten:

- handelingen zoals voorzien in artikelen 2.4 tot en met 2.8;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlatende verharding voor een nooduitgang van het wetenschapspark en een dienstweg in functie van de spoorinfrastructuur.

In de aanvraag tot omgevingsvergunning moet worden aangetoond welke maatregelen getroffen worden om de waterbeheerfunctie van het gebied maximaal te vrijwaren en het waterbergend vermogen van de Blauwputbeek/ Lemingsbeek maximaal te behouden.



Symbolische aanduiding

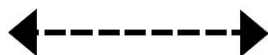
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 2.4. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting van het wetenschapspark voor gemotoriseerd verkeer gebeurt naar het noorden via één as, geënt op de E314 en het vernieuwde op- en afrittencomplex aan de E314, het Vuntcomplex.

Tijdelijk, tot aan de realisatie en openstelling van een rechtstreekse toegang tot het vernieuwde op- en afrittencomplex aan de E314, het Vuntcomplex, kan de ontsluiting van het in de eerste fase te ontwikkelen deel, in het noorden van het gebied, aansluiten op de Kesseldallaan.

Zuidelijker in het gebied kan slechts één aansluiting voorzien worden met de Eénmeilaan/ Kesseldallaan indien die aansluiting dienst doet als nooduitgang van het wetenschapspark en een dienstweg in functie van de spoorinfrastructuur. Deze aansluiting dient aangelegd te worden in waterdoorlatende verharding.



Symbolische aanduiding

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

Artikel 2.5. Langzaam vervoerverbindingen

Doorheen het wetenschapspark wordt een netwerk voorzien voor langzaam verkeer. Om functionele relaties te leggen, worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijl duidt symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. Er zijn meerdere verbindingen mogelijk dan aangeduid op het grafisch plan.

Handelingen voor een verbinding voor langzaam verkeer zijn slechts toegelaten indien de verbinding zonder onderbreking en op een veilige manier aansluit op fiets- en voetgangersvoorzieningen en voorzien wordt in waterdoorlatende materialen.

P

Symbolische aanduiding

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

Artikel 2.6. Poort

Ter hoogte van het provinciaal domein wordt een poort voor langzaam vervoer voorzien. Deze poort wordt uitgebouwd als een kwalitatieve link en als het gezicht van het wetenschapspark naar het provinciaal domein.



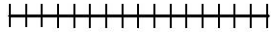
Symbolische aanduiding

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

Artikel 2.7. 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. Bij de beoordeling van de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden 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.



Symbolische aanduiding

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

Artikel 2.8. enkelvoudige leiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

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

B

Symbolische aanduiding

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

Artikel 2.9. Bunker

De aanwezige bunker die deel uitmaakt van de eerste lijnsverdedigingsgordel van de KW-linie dient behouden en landschappelijk ingepast te worden binnen het wetenschapspark.

Deelgebied 3. Wetenschapspark IMEC



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 3.1. Specifiek bedrijventerrein voor wetenschapspark

Artikel 3.1.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven waarvan de hoofdactiviteit gericht is op fundamenteel en/of toegepast onderzoek, en/of ontwikkeling in samenhang met onderwijs- en opleidingsactiviteiten, waarbij een beperkte serieproductie die kadert in de ontwikkelings- en onderzoeksactiviteiten is toegelaten.

Daarnaast zijn de volgende activiteiten of bedrijven toegelaten:

- dienstverlenende bedrijven die ondersteuning bieden aan bedrijven die fundamenteel en/of toegepast onderzoek uitvoeren;
- congresfaciliteiten
- productie, opslag en distributie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling;
- een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn toegelaten voor zover ze voldoen aan de in Vlaanderen gehanteerde risicocriteria en
- de bestaande studentenhuishouwing.

Volgende activiteiten of bedrijven zijn niet toegelaten:

- autonome kantoren;
- autonome klein- en groothandel
- transportbedrijven
- bedrijven met grote hinderlijke emissies;
- bedrijven die ammoniak emitteren.

Artikel 3.1.2. Specifieke bepalingen m.b.t. de bestaande studentenhuishouwing

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de bestaande studentenhuishouwing zijn toegelaten. Uitbreidingen zijn niet toegelaten.

Artikel 3.1.2. Bepalingen m.b.t. 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:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter 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

Artikel 3.1.3. Bepalingen m.b.t. mobiliteit

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.

Gekoppeld aan deze auto-ontradende maatregelen dient te worden aangetoond hoe wordt omgegaan met de bijhorende bewuste organisatie van de schaarste aan parkeerruimte.

Artikel 3.1.4. Bepalingen m.b.t. waterhuishouwing

Bij de inrichting van het gebied dient rekening gehouden te worden met het risico op grondwaterstroming en dient men voorzorgen te nemen ter beperking van dit risico.

Het gebied aangeduid als effectief overstromingsgebied wordt zoveel mogelijk gevrijwaard van bebouwing. Indien er toch gebouwd wordt in deze zone, zal het verloren gegane volume dienen te worden gecompenseerd en dienen de nodige veiligheidsmaatregelen te worden genomen.

In functie van de waterhuishouwing worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Waar mogelijk dient tevens te worden ingezet op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.

In de aanvraag tot omgevingsvergunning moet worden aangetoond of en hoe er kan worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten, wordt bepaald dat er een afvalwaterzuiverings-installatie op het eigen terrein moet worden voorzien.

Langsheen de waterloop De Voer wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een groenstrook van gemiddeld 10 meter voorzien. Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein.

Artikel 3.1.5. Bepalingen met betrekking tot hinderlijke emissies

Omgevingsvergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het wetenschapspark worden enkel verleend indien maatregelen voor het vermijden van grote hoeveelheden zure depositie en hinderlijke emissies ten aanzien van kwetsbare receptoren zoals wonen en natuur in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

Artikel 3.1.6. Bepalingen met betrekking tot verlichting

Het plaatsen van verlichting gebeurt op een manier dat een donkere nachtfase in de nabijgelegen open en beboste gebieden behouden blijft. De verlichting moet neerwaarts gericht zijn.

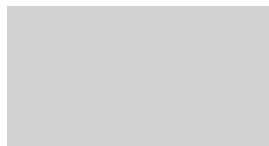
Artikel 3.1.7. Bepalingen met betrekking tot fauna en flora

De uitloper van de waardevolle loofhoutaanplant en de bestaande waardevolle plas worden gevrijwaard van bebouwing.

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.

Artikel 3.1.8. Bepalingen met betrekking tot erfgoed

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt aangetoond op welke manier een negatieve impact op de omgeving van het beschermd dorpsgezicht Arenberg wordt vermeden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'.

Artikel 3.2. Gebied voor weginfrastructuur

3.2.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.

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

Bij de inrichting en het beheer van de infrastructuurwerken worden de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd.

3.2.2. Bepalingen met betrekking tot waterhuishouding

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 en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

3.2.3. Bepalingen met betrekking tot verlichting

Het plaatsen van verlichting gebeurt op een manier dat een donkere nachtfase in de nabijgelegen open en beboste gebieden behouden blijft. De verlichting moet neerwaarts gericht zijn.

Deelgebied 4. Gemengd bedrijventerrein Stationstraat – Rotselaar



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 4.1. Gemengd bedrijventerrein

4.1.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- productie, opslag en distributie van energie
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;

Daarnaast zijn de volgende activiteiten of bedrijven toegelaten:

- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein;
- kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn;
- inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn toegelaten voor zover ze voldoen aan de in Vlaanderen gehanteerde risicocriteria.

De volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
- agrarische productie;
- autonome kantoren;
- bedrijven met grote hinderlijke emissies;
- bedrijven die ammoniak emitteren.

4.1.2. Bepalingen met betrekking tot 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:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter 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;
- het uitwerken van een ontsluitingsprincipe voor het openbaar vervoer;
- het uitwerken van een fietsnetwerk en strategisch gelegen fietsstallingen;

4.1.3. Bepalingen met betrekking tot mobiliteit

Er dient een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd te worden vanaf de Astridstraat.

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.

Gekoppeld aan deze auto-ontradende maatregelen dient te worden aangetoond hoe wordt omgegaan met de bijhorende bewuste organisatie van de schaarste aan parkeerruimte.

4.1.3. Bepalingen met betrekking tot waterhuishouding

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

Waar fysiek mogelijk dient tevens te worden ingezet op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van beschermingsdijken voor de Winge zijn toegelaten.

De onbebouwde delen in het gebied tussen de spoorweg en de Aarschotsesteenweg kunnen slechts bebouwd worden indien:

- het verloren gegane volume kan worden gecompenseerd in of nabij het plangebied of indien de waterbeheersingswerken stroomopwaarts langsheen de Winge gerealiseerd en opengesteld zijn en
- de watertoets bij de aanvraag aantoont dat er geen negatieve effecten zijn op het watersysteem.

Het afwateringssysteem dat voorzien wordt is een open afwateringssysteem.

Er moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten, moet er een afvalwaterzuiverings-installatie op het eigen terrein worden voorzien.

Het inbuizen van waterlopen is enkel beperkt toegelaten ter hoogte van kruisende infrastructuur.

De waterlopen worden geïntegreerd in het bedrijventerrein.

4.1.4. Bepalingen met betrekking tot fauna en flora

Langsheen de waterlopen wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een aaneengesloten groenstrook van een gemiddelde breedte van 15 meter en een minimale breedte van 10 meter behouden.

Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein.

4.1.5. Bepalingen met betrekking tot hinderlijke emissies

Omgevingsvergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien maatregelen voor het vermijden van grote hoeveelheden zure depositie en hinderlijke emissies ten aanzien van kwetsbare receptoren zoals wonen en natuur in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

4.1.6. Bepalingen met betrekking tot verlichting

In de buurt van meer open en beboste gebieden dient nieuwe verlichting beperkt te worden en neerwaarts gericht te zijn.

4.1.7. Bepalingen met betrekking tot erfgoed

De Onze-Lieve-Vrouwekapel wordt behouden en geïntegreerd in de ontwikkeling.

4.1.8. Bepalingen met betrekking tot stabiliteit

Aanvragen tot omgevingsvergunningen in het gebied ten oosten van de spoorweg moeten maatregelen bevatten om een impact van zettingen/stabiliteitsaspecten vanuit het plan naar de omgeving te vermijden.

4.1.9. Bepalingen met betrekking tot fauna en flora

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.



Overdruk

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

Artikel 4.2. Zone voor niet hinderlijke bedrijfsactiviteiten

Enkel opslag en circulatieruimte in functie van de bedrijven en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van beschermingsdijken voor de Winge en de aanleg van de bufferstrook zijn toegelaten.

In bestaande vergunde of vergund geachte constructies kunnen daarnaast de in art. 4.1 genoemde activiteiten toegelaten worden. Het is toegelaten de bestaande vergunde of vergund geachte constructies te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen.

Deze overdruk vervalt

- op het moment dat een omgevingsvergunning wordt verleend voor de aanleg van een treinstation inclusief stationsparking en omleidingsweg
- of
- 5 jaar na het in werking treden van dit gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan.



Overdruk

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

Artikel 4.3. Buffer

4.3.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Tussen de bedrijven en de aangrenzende bestemmingen wordt in een buffer voorzien. De buffer wordt voorzien zoals weergegeven op het grafisch plan en met een minimale breedte van 20 meter.

De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.

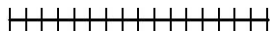
Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein en in functie van langzaam-verkeersverbindingen.

4.3.2. Bepalingen met betrekking tot de inrichting

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

Werken en 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, of van waterbeheersingswerken.

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

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

Artikel 4.4. Enkelvoudige leiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

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



Symbolische aanduiding

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

Artikel 4.5. Leidingstraat

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

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



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'.

Artikel 4.6. Gebied voor spoorinfrastructuur

Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.

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



Overdruk

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

Artikel 4.7. Inrichtingsstudie

Handelingen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganse gebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de artikelen 4.1 tot en met 4.6. In de inrichtingsstudie wordt weergegeven hoe de waterhuishouding wordt geregeld, hoe het best oordeelkundig kan omgegaan worden met verlichting zodat een donkere nachtfase bewaard blijft en welke maatregelen genomen worden op het vlak van ontsluiting. Er wordt hierbij uitgegaan van een modal-shift gericht op een verhoogd aandeel openbaar vervoer.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de omgevingsvergunning en wordt meegestuurd naar 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.

Deelgebied 5. Gemengd bedrijventerrein Tildonksesteenweg - Herent



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 5.1. Gemengd bedrijventerrein

5.1.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- bouw- en tuinaannemingsbedrijven;
- logistieke activiteiten;
- productie, opslag en distributie van energie
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;

Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:

- Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein;
- Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.
- inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn toegelaten voor zover ze voldoen aan de in Vlaanderen gehanteerde risicocriteria.
- Binnen het bedrijventerrein kan een recyclagepark toegelaten worden.
- Binnen het bedrijventerrein kunnen maatwerkbedrijven toegelaten worden.

De volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
- agrarische productie;
- autonome kantoren;
- afvalverwerking;
- Verwerking en bewerking van delfstoffen;
- bedrijven met grote hinderlijke emissies;
- bedrijven die ammoniak emitteren;
- inrichtingen met opslagruimte voor gebruikte voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot.

5.1.2. Bepalingen met betrekking tot 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:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het uitwerken van een ontsluitingsprincipe van de individuele percelen voor het ganse terrein;
- het uitwerken van een ontsluitingsprincipe voor het openbaar vervoer;
- het uitwerken van een fietsnetwerk en strategisch gelegen fietsenstallingen;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers;
- het uitwerken van een groen-blauwe dooradering doorheen het bedrijventerrein en de mogelijkheid om infrastructuur met betrekking tot wateropvang, energieconcept en klimaatadaptatie gemeenschappelijk te voorzien;
- minimaal aanpalend aan de bufferzone ter hoogte van de Omleiding heeft de bebouwing een hoge architecturale beeldkwaliteit.

5.1.3. Bepalingen met betrekking tot mobiliteit

Het bedrijventerrein dient te ontsluiten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg tussen de Tildonksesteenweg en de aan te leggen rotonde op de Omleiding. Zolang de aansluiting van de ontsluitingsweg op de rotonde op de Omleiding niet gerealiseerd is, moet het gebied ontsluiten via één aantakking op de Tildonksesteenweg.

Er kunnen slechts omgevingsvergunningen voor de realisatie van nieuwe bedrijfsgebouwen worden verleend na realisatie en openstelling van een ontsluitingsweg naar de Tildonksesteenweg. De bestaande ontsluiting van bestaande bedrijfsbebouwing kan behouden blijven in afwachting van de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Tildonksesteenweg en de Omleiding.

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.

5.1.4. Bepalingen met betrekking tot hinderlijke emissies

Omgevingsvergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien maatregelen voor het vermijden van grote hoeveelheden zure depositie en hinderlijke emissies ten aanzien van kwetsbare receptoren zoals wonen en natuur in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

5.1.5. Bepalingen met betrekking tot waterhuishouding

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

Waar fysiek mogelijk dient tevens te worden ingezet op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.

Er moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten moet een afvalwaterzuiveringsinstallatie op het eigen terrein worden voorzien.

5.1.6. Bepalingen met betrekking tot verlichting

In de buurt van meer open en beboste gebieden dient nieuwe verlichting beperkt te worden en neerwaarts gericht te zijn.

5.1.7. Bepalingen met betrekking tot inrichtingsstudie

Handelingen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie, opgemaakt voor het ganse gebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de bepalingen van artikel 5.1.1 tot en met 5.1.6 en van artikel 5.2 tot en met 5.3, hoe de ontsluiting zal verlopen, hoe de waterhuishouding wordt geregeld, hoe de buffer en de groen-blauwe dooradering wordt voorzien en gerealiseerd, met inbegrip van de eraan gekoppelde langzaam verkeersverbindingen.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de omgevingsvergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Overdruk

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

Artikel 5.2. Buffer

5.2.1. Bepalingen met betrekking tot de inrichting

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

De buffer wordt voorzien zoals weergegeven op het grafisch plan en wordt functioneel en vormelijk opgedeeld in 5 delen:

- ter hoogte van de Omleiding heeft de buffer een breedte van minimaal 15m;
- ter hoogte van de Tildonksesteenweg heeft de buffer een breedte van minimaal 5m;
- In het noorden van het plangebied en ter hoogte van de tuinzones van de woningen langsheen de Tildonksesteenweg heeft de buffer een breedte van minimaal 15 m;
- Ter hoogte van de Hogebeek heeft de buffer een minimale breedte van 20 m,

uitgezonderd waar terreincondities dit niet toelaten: bestaande vergunde of vergund geachte constructies en verhardingen kunnen bestendig en verbouwd worden. Uitbreiding of herbouw is niet toegelaten.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Ter hoogte van de Omleiding moet de buffer voldoen aan de voorwaarden van landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's en is geen beplanting met streekeigen struiken en hoogstammige bomen vereist, maar krijgt de zone een kwalitatieve blauw-groene inrichting.

Het bestaande groen wordt maximaal behouden.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin is inbegrepen de aanleg en het onderhoud van bestaande toegangswegen en van de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer cfr. art. 5.3., de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken.

Langsheen de Hoge Beek moet een landschappelijke inpassing worden voorzien.

Volgende specifieke bepalingen zijn van toepassing:

- de ecologische en natuurlijke kenmerken van de beken worden behouden en versterkt;
- waterbekkens en vijvers in functie van de waterbeheersing en het voorkomen van overstromingen in het bekken van de respectievelijke beek kunnen worden aangelegd, ingericht en onderhouden, voor zover dit gebeurt volgens de principes van natuurtechnische milieubouw;
- Het bestaande wacht- en bezinkingsbekken in functie van waterzuivering kan behouden blijven;
- verhardingen zijn niet toegelaten, met uitzondering van maximaal één dwarse kruising voor de ontsluiting van het bedrijventerrein zoals indicatief weergegeven op het grafisch plan;
- de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd;
- langzaam-verkeersverbindingen in waterdoorlatende verharding zijn toegestaan.

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

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

Artikel 5.3. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting van het bedrijventerrein voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via één as, geënt op de Omleiding en de Tildonksesteenweg.

Het kruispunt met de Omleiding dient ingericht te worden als een rotonde.

B

Symbolische aanduiding

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

Artikel 5.4. Bunker

De aanwezige bunker die deel uitmaakt van de verdediging antitankcentrum en de KW-linie dient behouden en landschappelijk ingepast te worden.

Deelgebied 6. Noordelijke open ruimtegebieden

AG

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.

Artikel 6.1. Agrarisch gebied

6.1.1. Bepalingen m.b.t. de landbouwactiviteiten

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

6.1.2. Bepalingen m.b.t. de aan landbouw verwante bedrijven

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.

6.1.3. Bepalingen m.b.t. installaties voor de productie van hernieuwbare energie

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, opslag en distributie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.

De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating (smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd.

6.1.4. Bepalingen met betrekking tot waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

De in artikel 6.1.1 tot 6.1.3 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.

Langsheen de waterloop wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een aaneengesloten groenstrook van een gemiddelde breedte van 10 meter voorzien.

Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein.

Het afwateringssysteem dat wordt voorzien is een open afwateringssysteem.

6.1.5. Bepalingen met betrekking tot de biologisch waardevolle elementen

Biologisch waardevolle percelen moeten behouden en versterkt worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie landbouw.

Artikel 6.2. Bouwvrij agrarisch gebied

6.2.1. Bepalingen m.b.t. de landbouwactiviteiten

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.

6.2.2. Bepalingen m.b.t. waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

De in artikel 6.2.1 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.

Langsheen de waterloop wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een aaneengesloten groenstrook van een gemiddelde breedte van 10 meter voorzien.

Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein.

Het afwateringssysteem dat wordt voorzien is een open afwateringssysteem.

6.2.3. Bepalingen met betrekking tot de biologisch waardevolle elementen

Biologisch waardevolle percelen moeten behouden en versterkt worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie overig groen.

Artikel 6.3. Gemengd openruimtegebied

6.3.1. Bepalingen m.b.t. de gemengde open ruimte

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.

6.3.2. Bepalingen m.b.t. recreatie en nutsvoorzieningen

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

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

8.3.3. Bepalingen m.b.t. het waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

De in artikel 6.3.1 tot 6.3.2 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.

Langsheen de waterloop wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een aaneengesloten groenstrook van een gemiddelde breedte van 10 meter voorzien.

Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein.

Het afwateringssysteem dat voorzien wordt is een open afwateringssysteem.

8.3.5. Bepalingen met betrekking tot de biologisch waardevolle elementen

Biologisch waardevolle percelen moeten behouden en versterkt worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bos.

Artikel 6.4. Bosgebied

6.4.1. Bepalingen m.b.t. bos

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

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

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

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

6.4.2. Bepalingen m.b.t. het waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

De in artikel 6.4.1 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.

Langsheen de waterloop wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een aaneengesloten groenstrook van een gemiddelde breedte van 10 meter voorzien.

Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein.

Het afwateringssysteem dat wordt voorzien is een open afwateringssysteem.

6.4.3. Bepalingen met betrekking tot de biologisch waardevolle elementen

Biologisch waardevolle percelen moeten behouden en versterkt worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie natuur en reservaat.

Artikel 6.5. Natuurgebied

6.5.1. Bepaling m.b.t. natuur

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

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

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

6.5.2. Bepalingen m.b.t. het waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

De in artikel 6.5.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

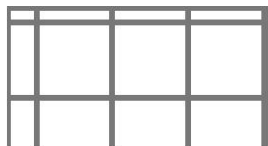
Langs de waterloop wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een aaneengesloten groenstrook van een gemiddelde breedte van 10 meter voorzien.

Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein.

Het afwateringssysteem dat voorzien wordt is een open afwateringssysteem.

6.5.3. Bepalingen met betrekking tot de biologisch waardevolle elementen

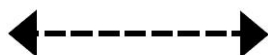
Biologisch waardevolle percelen moeten behouden en versterkt worden.



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

Artikel 6.6. Grote eenheid natuur in overdruk over natuurgebied

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.



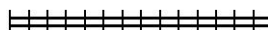
Symbolische aanduiding

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

Artikel 6.7. Verbinding voor langzaam verkeer

Om functionele relaties te leggen, worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

Handelingen voor een verbinding voor langzaam verkeer zijn slechts toegelaten indien de verbinding zonder onderbreking en op een veilige manier aansluit op fiets- en voetgangersvoorzieningen.



Symbolische aanduiding

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

Artikel 6.8. Leidingstraat

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

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



Symbolische aanduiding

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

Artikel 6.9. 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. Bij de beoordeling van de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

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

Deelgebied 7. Westelijke open ruimtegebieden

AG

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie landbouw.

Artikel 7.1. Agrarisch gebied

7.1.1. Bepalingen m.b.t. de landbouwactiviteiten

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

7.1.2. Bepalingen m.b.t. de aan landbouw verwante bedrijven

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.

7.1.3. Bepalingen m.b.t. installaties voor de productie van hernieuwbare energie

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, opslag en distributie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.

De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd.

7.1.4. Bepalingen met betrekking tot waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

De in artikel 7.1.1 tot 7.1.3 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.

Het afwateringssysteem, dat voorzien wordt, moet zoveel mogelijk een open afwateringssysteem zijn.

7.1.5. Bepalingen met betrekking tot het landschappelijk erfgoed

De opmerkelijke interactie van heuvellandschap en vallei moeten gevrijwaard worden, inclusief een aantal landschappelijk structurerende elementen zoals de kleine landschapselementen, de steile heuvelranden en het netwerk van holle wegen.

BAG

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie landbouw.

Artikel 7.2. Bouwvrij agrarisch gebied

7.2.1. Bepalingen m.b.t. de landbouwactiviteiten

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.

7.2.2. Bepalingen m.b.t. waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt 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 met betrekking tot het landschappelijk erfgoed

De opmerkelijke interactie van heuvellandschap en vallei moeten gevrijwaard worden, inclusief een aantal landschappelijk structurende elementen zoals de kleine landschapselementen, de steile heuvelranden en het netwerk van holle wegen.

7.2.4. Bepalingen met betrekking tot de biologisch waardevolle elementen

Biologisch waardevolle percelen moeten behouden en versterkt worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie overig groen.

Artikel 7.3. Gemengd openruimtegebied

7.3.1. Bepalingen m.b.t. de gemengde open ruimte

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.

7.3.2. Bepalingen m.b.t. recreatief medegebruik en nutsvoorzieningen

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

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

7.3.3. Bepalingen m.b.t. het waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

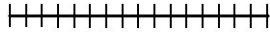
De in artikel 7.3.1 en 7.3.2 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

7.3.4. Bepalingen met betrekking tot het landschappelijk erfgoed

De opmerkelijke interactie van heuvellandschap en vallei moeten gevrijwaard worden, inclusief een aantal landschappelijk structurende elementen zoals de kleine landschapselementen, de steile heuvelranden en het netwerk van holle wegen.

7.2.5. Bepalingen met betrekking tot de biologisch waardevolle elementen

Biologisch waardevolle percelen moeten behouden en versterkt worden.



Symbolische aanduiding

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

Artikel 7.4. Enkelvoudige leiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

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

B

Symbolische aanduiding

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

Artikel 7.5. Bunker

De aanwezige bunkers die deel uitmaken van de verdediging antitankcentrum en de KW-linie moeten behouden en landschappelijk ingepast worden.

Deelgebied 8. Parkgebied Ziekelingenstraat



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie overig groen.

Artikel 8.1. parkgebied

8.1.1. Bepalingen m.b.t. het parkgebied

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

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

De in artikel 8.1.1 tot 8.1.3 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

8.1.2. Bepalingen m.b.t. de landbouwactiviteiten

In voorkomend geval is landbouw is een nevensgeschikte functie.

Nieuwe landbouwbedrijfszetels, gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven, glastuinbouw, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.

8.1.3. Bepalingen m.b.t. het waterbeheer en waterhuishouding

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

De in artikel 8.1.1 en 8.1.2 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.

Deelgebied 9. Schietstand Heverlee



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie recreatie.

Artikel 9.1. Gebied voor dagrecreatie

9.1.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Het gebied is bestemd voor dagrecreatie.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten.

De volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- Wonen;
- Sterk geluidsproducerende activiteiten in open lucht;

9.1.2. Bepalingen met betrekking tot waterhuishouding

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

Waar fysiek mogelijk dient tevens te worden ingezet op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.

Er moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten moet er een afvalwaterzuiverings-installatie op het eigen terrein worden voorzien.

9.1.3. Bepalingen met betrekking tot verlichting

Het plaatsen van verlichting gebeurt op een manier dat een donkere nachtfase in de nabijgelegen open en beboste gebieden behouden blijft. De verlichting moet neerwaarts gericht zijn.

Deelgebied 10. Gasthuisberg en Vogelzang



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschapsvoorzieningen – nutsvoorzieningen'.

Artikel 10.1. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

10.1.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

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

Handelingen in functie van dienstverlenende bedrijven die ondersteuning bieden aan de in het gebied gevestigde gemeenschapsvoorzieningen zijn eveneens toegelaten.

Handelingen in functie van kleinhandel, recreatie en horeca voorzieningen zijn toegelaten voor zover:

- zij in dienst staan van het personeel en de patiënten van de in het gebied gevestigde gemeenschapsvoorzieningen;
- de totale bruto vloeroppervlakte van de kleinhandel in het gebied maximaal 2,5% bedraagt van de totale bruto gerealiseerde vloeroppervlakte in het gebied, met uitzondering van parkeergebouwen

10.1.2. Bepalingen met betrekking tot mobiliteit

Het gebied moet gefaseerd ontwikkeld worden.

Omgevingsvergunningen voor nieuwe gebouwen en/of bijkomende inrichtingswerken worden enkel verleend na realisatie en openstelling van:

- een volwaardige ontsluiting via de Terbankstraat naar de E314

en indien aangetoond wordt:

- dat de beoogde activiteiten geen aanzienlijke negatieve mobiliteitseffecten zullen veroorzaken;
- dat ruimte wordt voorbehouden om hoogwaardig openbaar vervoer naar en in het deelgebied zelf te voorzien;
- dat auto-ontradende en fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken, zoals bedrijfsvervoersplannen, worden voorzien;
- op welke manier, gekoppeld aan deze auto-ontradende maatregelen, wordt omgegaan met de bijhorende bewuste organisatie van de schaarste aan parkeerruimte.

10.1.3. Bepalingen met betrekking tot waterhuishouding

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

Waar fysiek mogelijk dient tevens te worden ingezet op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.

Er moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten, moet een afvalwaterzuiverings-installatie op het eigen terrein worden voorzien.

10.1.4. Bepalingen met betrekking tot lucht

In de aanvraag tot omgevingsvergunning voor nieuwe gebouwen en/of voor bijkomende inrichtingswerken van het terrein wordt aangetoond dat de geplande ontwikkeling zelf in cumulatie met de reeds ontwikkelde oppervlakte binnen het plangebied maximaal een beperkte bijdrage of verwaarloosbare bijdrage ten aanzien van de milieukwaliteitsnorm heeft.

10.1.5. Bepalingen met betrekking tot erosie

In de aanvraag tot omgevingsvergunning voor nieuwe gebouwen en/of voor bijkomende inrichtingswerken van het terrein worden maatregelen opgenomen ter beperking van erosie.

10.1.6. Bepalingen met betrekking tot de inrichtingsstudie

Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor het gebied of van minstens 1000 m² brutovloeroppervlakte 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 zal ten minste aantonen hoe rekening wordt gehouden met de bepalingen in de artikelen 10.1.1 tot en met 10.1.5 en hoe rekening gehouden wordt met de glooiingen van het landschap op vlak van onder meer visuele en akoestische aspecten, de landschappelijke structuur, hoe hemelwaterinfiltratie maximaal wordt geïntegreerd in de inrichting van het gebied en hoe de nodige langzaam verkeersverbindingen doorheen het gebied gerealiseerd worden.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

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



Overdruk.

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

10.2. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor wetenschapspark

10.2.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Binnen het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn bedrijven waarvan de hoofdactiviteit gericht is op fundamenteel en/of toegepast onderzoek, en/of ontwikkeling in samenhang met onderwijs- en opleidingsactiviteiten toegelaten.

Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:

- dienstverlenende bedrijven die ondersteuning bieden aan bedrijven die fundamenteel en/of toegepast onderzoek uitvoeren
- recreatie, sport die ondersteuning bieden aan bedrijven die fundamenteel en/of toegepast onderzoek uitvoeren of in het gebied gevestigde gemeenschapsvoorzieningen

Autonome kantooractiviteiten zijn niet toegelaten.

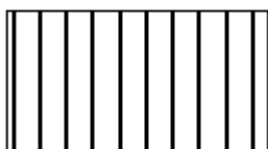
10.2.2. Bepalingen met betrekking tot inrichting

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:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen in het gebied;
- het groeperen en organiseren in het gebied van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers

Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- maximaal de helft van de oppervlakte van het gebied kan bebouwd of verhard worden
- er wordt maximaal rekening gehouden met het bestaande terreinprofiel en de landschappelijke structuur



Overdruk.

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

Artikel 10.3. Zone voor gefaseerde ontwikkeling

Het gebied, aangeduid met deze overdruk, kan pas ontwikkeld worden in functie van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen gekoppeld aan het universitair ziekenhuis en de bijhorende onderwijsinstellingen, conform de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 10.1:

- wanneer de in het gebied aangeduid als artikel 10.1 binnen de ringweg volledig is benut. De volledige benutting wordt bepaald aan de hand van de bebouwingsgraad in het gebied: minstens 80% van deze oppervlakte is bebouwd, met uitzondering van de verharding in functie van circulatie en wegenis.

Beperkte uitbreiding van bestaande gebouwen of infrastructuur in functie van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn mogelijk

Tot de bestemming gerealiseerd is, zijn alle handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van de oprichting van gebouwen.

Tussen de zone voor gefaseerde ontwikkeling en de aangrenzende woningen wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en ten goede komen aan de leefkwaliteit van de site en haar omgeving.

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 functies.

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 met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken.

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



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie overig groen.

Artikel 10.4. Parkgebied

10.4.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. 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 10.4.1 tot 10.4.5. 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.

10.4.2. Bepalingen m.b.t. toelaatbare functiewijzigingen van bestaande bebouwing

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

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

Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:

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

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 10.4.1, 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.

10.4.3. Bepalingen m.b.t. het waterbeheer

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

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

De in artikel 10.4.1 tot 10.4.2 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.



Symbolische aanduiding

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

Artikel 10.5. Ringweg voor gemotoriseerd verkeer

De hoofdontsluiting van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen gebeurt via een ringweg die aansluit op de E314 en de Singels.

Het aantal aansluitingen wordt zo veel als mogelijk beperkt. Het aantal verkeersveilige aansluitingen op de E314 is beperkt tot maximaal één. Meerdere verkeersveilige aansluitingen van de ringweg op de Singels zijn toegelaten. Bijkomende afzonderlijke diensttoegangen zijn toegelaten voor zover de verkeersveiligheid daardoor niet in het gedrang wordt gebracht.



Symbolische aanduiding

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

Artikel 10.6. Bepalingen m.b.t. verbindingen langzaam verkeer

Om functionele relaties te leggen, worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen minstens met elkaar verbonden moeten worden. Er zijn meerdere verbindingen mogelijk dan aangeduid op het grafisch plan.

Handelingen voor een verbinding voor langzaam verkeer zijn slechts toegelaten indien de verbinding zonder onderbreking en op een veilige manier aansluit op fiets- en voetgangersvoorzieningen.



Overdruk.

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

Artikel 10.7. Buffer

De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.

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

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

In uitzondering hierop worden tevens handelingen toegelaten zoals voorzien in artikel 10.6, mits deze aangelegd zijn in waterdoorlatende materialen en de functie van buffer niet in het gedrang komt. Tevens is de realisatie van langzaam verkeersverbindingen toegelaten.

