

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED TIENEN – EERSTE HERZIENING

Stedenbouwkundige voorschriften en grafische plannen



Provincie Vlaams-Brabant
Directie ruimte
Dienst ruimtelijke planning

Jan Comhair
016 26 75 07
ruimtelijke.planning@vlaamsbrabant.be

DOSSIERNUMMER: PRJ-2015-02
ONS KENMERK: RMT/RP/projecten/KSG Tienen/PRUP
DATUM: december 2021

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd, in toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgende ruimtelijke planners opgenomen in het register:

Jan Comhair
ruimtelijk planner

Definitief vastgesteld door de provincieraad op 25 januari 2022.


Van raadswege:

Marc COLLIER
provinciegriffier

Linda VAN DEN EEDE
voorzitter




Afbakeningslijn

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
ARTIKEL 1	AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED TIENEN	GEBIEDSCATEGORIE: niet van toepassing
	<p>De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Tienen.</p> <p>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.</p> <p>Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen of beleidsplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuur- of beleidsplannen.</p>	<p><i>Binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Tienen dient een stedelijkgebiedbeleid gevoerd te worden. Dit betekent onder meer een proactief beleid inzake het aantrekken van nieuwe inwoners en bedrijven op schaal van de stad Tienen en gericht op het versterken van de stedelijke kern Tienen in zijn omgeving.</i></p> <p><i>Voor de doelstellingen van dit stedelijk gebied wordt verwezen naar de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, de visienota 'afbakening van het kleinstedelijk gebied Tienen' en het masterplan bij de afbakening.</i></p> <p><i>Het voeren van een stedelijkgebiedbeleid is meer dan enkel een ruimtelijk aspect en veronderstelt een actief en stimulerend beleid om de stad als omgeving voor wonen en werken aantrekkelijk te maken. Veel van deze maatregelen hebben niet enkel betrekking op ruimtelijke ordening en zeker niet enkel op het stedenbouwkundig vergunningenbeleid, waarvoor voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan het afwegingskader vormt.</i></p> <p><i>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen deze lijn zullen in eerste instantie nog steeds getoetst worden aan de geldende bestemmingsplannen (gewestplan, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan). Door de ligging binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Tienen kan ook de impact van de aanvraag op het realiseren van het stedelijk gebied beleid afgewogen worden. Het betreft hier kwalitatieve criteria die nagaan of de aanvraag de aantrekkelijkheid van de stad als woon- en werkmilieu aantast (negatief criterium) of juist stimuleert (positief criterium).</i></p>


	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
ARTIKEL 2	OPHEFFINGSBEPALINGEN	
	<p>Bij de inwerkingtreding van dit deelplan van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen de afbakeningslijn de voorschriften van het gewestplan Tienen-Landen (KB 24/03/1978 en latere wijzigingen), de bijzondere plannen van aanleg en de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen <u>niet</u> opgeheven.</p> <p>Bij de inwerkingtreding van dit deelplan van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Tienen' (MB 05/11/2012) <u>wel</u> opgeheven.</p>	




Deelplan Oostelijke ring

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
ARTIKEL 1	ALGEMENE BEPALINGEN	
1.1	Water- en nutsvoorzieningen	
	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijziging van kleinschalige nutsvoorzieningen en voorzieningen voor de infiltratie en berging van hemelwater zijn toegelaten. Ook reliëfwijzigingen met het oog op extra ruimte voor overstromingswater zijn toegelaten.</p> <p>De aanvraag van vergunningen voor deze water- en nutsvoorzieningen en hun aanhorigheden dient te worden beoordeeld rekening houdend met de aangegeven bestemmingen. De goede plaatselijke aanleg mag niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<i>Met kleinschalige nutsvoorzieningen wordt onder andere bedoeld een elektriciteitskastje, een aansluitpunt voor telecommunicatie, een put voor een drinkwaterkraan, een ondergrondse afvalcontainer, een transformatorhuisje en dergelijke.</i>
1.2	Waterlopen	
	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het onderhoud en de wijziging van sloten, greppels of andere waterlopen ten behoeve van het goed functioneren van het watersysteem zijn toegelaten.</p>	<i>Voor het overwelven of inbuizen van waterlopen is de betreffende provinciale stedenbouwkundige verordening van toepassing.</i>
1.3	Opheffingsbepalingen	
	<p>Bij de inwerkingtreding van dit deelplan van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van het gewestplan Tienen-Landen (KB 24/03/1978 en latere wijzigingen), de bijzondere plannen van aanleg en de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen <u>niet</u> opgeheven, behalve de aanduiding 'aan te leggen hoofdverkeerswegen' en het bijbehorende reservatiegebied ter plaatse van de overdruk 'op te heffen reservatiestrook'.</p> <p>Bij de inwerkingtreding van dit deelplan van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt het provinciaal ruimtelijk</p>	

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Tienen' (MB 05/11/2012) <u>wel</u> opgeheven.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 2 	RESERVATIEGEBIED VOOR LIJNINFRASTRUCTUUR	GEBIEDSCATEGORIE: Niet van toepassing (wordt bepaald door de onderliggende gewestplanbestemming)
2.1	Bestemming	
	<p>Dit gebied is bestemd voor de weginfrastructuur en aanhorigheden met het oog op de aanleg van de ringweg rond Tienen. In dit gebied zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van deze ringweg en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p><i>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen, zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, ...</i></p>
2.2	Inrichting	
	<p>De inrichting van de weginfrastructuur is afgestemd op de functie en het te verwachten verkeersvolume op dit gedeelte van de ringweg tussen de N3 (Sint-Truidensesteenweg) en de Oplintersesteenweg. In de keuze van materialen, bochtstralen, wegbreedtes, ... wordt hiermee rekening gehouden. Ook aan de landschappelijke inpassing dient in ieder geval veel zorg besteed te worden.</p> <p>De kruising van de Gete gebeurt met een brug; een duiker is niet toegelaten.</p> <p>In het gebied ten noorden van de Gete (Tiens Broek) zijn ophogingen van het terrein enkel toegelaten, indien uit de aanvraag blijkt dat het verlies van ruimte voor overstromingswater elders gecompenseerd wordt, zowel in volume als in oppervlakte.</p>	<p><i>Het definitieve tracé binnen het reservatiegebied voor lijninfrastructuur zal worden bepaald op basis van een aparte verkeerstechnische, milieutechnische en landschappelijke studie in het kader van de verlenging van de ringweg. Deze studie maakt deel uit van het masterplan in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Tienen. Hierin zullen problematieken zoals verkeersveiligheid (ontsluitingen van de bestaande bedrijven langsheen de Ambachtenlaan, zichtbaarheid van kruispunten, ...), ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein Soldatenveld, de aanwezigheid van de Gete, het Tiens Broek en het domein Ten Langveld, ... grondig en gedetailleerder bestudeerd worden. Er moet gestreefd worden naar een minimale impact op het landschap en de waterbergingscapaciteit.</i></p>

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>Rechtstreekse toegangen op aanpalende percelen zijn niet toegestaan.</p> <p>De langzaam verkeersverbindingen dienen vlot en veilig te zijn en logisch aan te sluiten op het bestaande netwerk voor langzaam verkeer.</p> <p>Ringwegsegmenten I en II (Oostelijke ringweg) staan in voor de ontsluiting van zowel de bestaande als toekomstige bedrijvenzone naar het hogere wegennet.</p> <p>In dit gebied zijn gebouwen in functie van de onderliggende gewestplanbestemmingen niet toegelaten.</p>	<p><i>Waterbuffering dient te gebeuren buiten effectief overstromingsgevoelig gebied. Zoals beschreven in het plan-MER gebeurt de kruising van de Gete door overbrugging.</i></p> <p><i>Voor de realisatie van deze ontsluitingsstructuur kan gebruik gemaakt worden van Samenwerkingsovereenkomst VII voor de aanleg of herinrichting van een gewestweg ter verbetering van de ontsluiting van een tewerkstellings-, winkel- of dienstzone. Deze overeenkomst kan afgesloten worden met het Agentschap Wegen en Verkeer.</i></p> <p><i>De wettelijke richtlijnen inzake publiciteit langsheen gewestwegen zijn van toepassing.</i></p> <p><i>Verlichting mag de verkeersveiligheid niet verstoren. Het gaat hier om verlichting zowel afkomstig van verlichtingsbronnen op private percelen als over verlichtingsbronnen op het publiek domein.</i></p> <p><i>Het betreft een bestemming in overdruk, waardoor de onderliggende gewestplanbestemming ook van toepassing blijft. Zolang de gronden niet gebruikt worden voor de weginfrastructuur, zijn activiteiten en constructies in functie van de onderliggende bestemming toegelaten. Het oprichten van gebouwen behoort evenwel niet tot de mogelijkheden.</i></p>




Deelplan Regionaal bedrijventerrein Soldatenveld


	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	
1.1	Bedrijfsverzamelgebouw	
	Gebouw dat architectonisch één geheel vormt, maar uit afzonderlijke units bestaat die voor verschillende bedrijven bestemd zijn.	<i>Dit is vergelijkbaar met een appartementsgebouw. Het beheer van een bedrijfsverzamelgebouw is gelijkaardig en gebeurt met een basisakte en een vereniging van mede-eigenaars.</i>
1.2	Bouwlaag	
	Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.	
1.3	Bouwlijn	
	De grens tussen de bebouwbare zone en de voortuinzone.	
1.4	Bouwperceel	
	Een aaneengesloten stuk grond waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.	
1.5	Brutovloeroppervlakte	
	De som van de oppervlaktes gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.	
1.6	Detailhandel	

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	Het (weder-)verkopen en/of verhuren van goederen aan de consument, zonder die goederen andere behandelingen te laten ondergaan dan de behandelingen die in de handel gebruikelijk zijn.	<i>Bij detailhandel of kleinhandel gaat het om handel met de consument.</i>
1.7	Gebouw	
	Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheidsmuren, een fundering en een dak.	
1.8	Groothandel	
	Het (weder-)verkopen en/of verhuren van goederen aan bedrijfsmatige afnemers, zonder die goederen andere behandelingen te laten ondergaan dan de behandelingen die in de handel gebruikelijk zijn.	<i>Bij groothandel gaat het om handel met ondernemers, die de goederen nodig hebben voor hun bedrijfsvoering (winkel, café, installatie bij de klant).</i>
1.9	Hoofdgebouw	
	Het gebouw of de gebouwengroep dat/die noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van het bouwperceel en als belangrijkste kan worden aangemerkt, zowel in functioneel als bouwkundig opzicht.	
1.10	Nevenbestemming	
	Een bestemming die ondergeschikt aan de toegelaten hoofdactiviteit op een bouwperceel is toegelaten, waarvan de vloeroppervlakte nooit meer bedraagt dan 50% van de totale vloeroppervlakte.	
1.11	Unit	
	Een afzonderlijke eenheid van een bedrijfsverzamelgebouw, ontworpen om apart te verkopen of verhuren voor bedrijfsactiviteiten.	<i>Dit is vergelijkbaar met een appartement in een appartementsgebouw. Het is een onzelfstandige bebouwing.</i>



	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
ARTIKEL 2	ALGEMENE BEPALINGEN	
2.1	Water- en nutsvoorzieningen	
	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijziging van kleinschalige nutsvoorzieningen en voorzieningen voor de infiltratie en berging van hemelwater zijn toegelaten. Ook reliëfwijzigingen met het oog op extra ruimte voor overstromingswater zijn toegelaten.</p> <p>De aanvraag van vergunningen voor deze water- en nutsvoorzieningen en hun aanhorigheden dient te worden beoordeeld rekening houdend met de aangegeven bestemmingen. De goede plaatselijke aanleg mag niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p><i>Met kleinschalige nutsvoorzieningen wordt onder andere bedoeld een elektriciteitskastje, een aansluitpunt voor telecommunicatie, een put voor een drinkwaterkraan, een ondergrondse afvalcontainer, een transformatorhuisje en dergelijke.</i></p>
2.2	Waterlopen	
	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het onderhoud en de wijziging van sloten, greppels of andere waterlopen ten behoeve van het goed functioneren van het watersysteem zijn toegelaten.</p>	<p><i>Voor het overwelfen of inbuizen van waterlopen is de betreffende provinciale stedenbouwkundige verordening van toepassing.</i></p>
2.3	Hoogspanningsleidingen	
	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijziging van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvraag voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden dient te worden beoordeeld rekening houdend met de aangegeven bestemmingen. Deze bestemmingen zijn van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleidingen niet in het gedrang wordt gebracht.</p>	<p><i>Dit artikel betreft nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</i></p> <p><i>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</i></p>
2.4	Opheffingsbepalingen	

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>Bij de inwerkingtreding van dit deelplan van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van het gewestplan Tienen-Landen (KB 24/03/1978 en latere wijzigingen), de bijzondere plannen van aanleg en de latere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen <u>wel</u> opgeheven.</p> <p>Bij de inwerkingtreding van dit deelplan van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Tienen (MB 05/11/2012) <u>ook</u> opgeheven.</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 3 	WOONGEBIED	GEBIEDSCATEGORIE: WONEN
3.1	Bestemming	
	Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen complementaire activiteiten.	<i>Met aan het wonen complementaire activiteiten wordt bedoeld kleinschalige kantoren en diensten (bijvoorbeeld in functie van een vrij beroep).</i>
3.2	Inrichting	
	De invulling van het gebied wordt afgestemd op de inrichting van de aanpalende woonzone. Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot maximaal twee.	<i>Het betreft de afwerking van de woonzone langsheen de Grensstraat. Aangezien overwegend eengezinswoningen voorkomen in de omgeving, geniet dit type van invulling de voorkeur.</i>

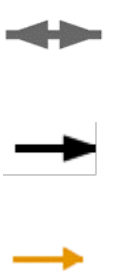


Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 4 	GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN	GEBIEDSCATEGORIE: BEDRIJVIGHEID
4.1	Bestemming	
4.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor regionale bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen; • op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en logistiek, groothandel; • onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; • installaties voor het opwekken van energie of energierecuperatie; • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen; • agro-industriële of para-agrarische activiteiten. <p>Het aantal recyclagebedrijven van het type breekwerf, zeefwerf is beperkt tot 1 bedrijf. Dit geldt voor het volledige plangebied.</p>	<p><i>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf, maar naar de schaalgrootte.</i></p> <p><i>Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</i></p> <p><i>Gezien de belangrijke agrarische activiteit in de regio wordt te Tienen ruimte voorzien voor aan de landbouw verwante bedrijvigheid. Het betreft bedrijvigheid, zoals het verwerken van landbouwproducten, opslag en distributie... Dit soort nijverheid kan bovendien, voor de omliggende landbouw een nieuwe impuls betekenen voor het ontwikkelen of verbeteren van nieuwe producten en/of productiemethoden (RsVB p. 254).</i></p> <p><i>Met agro-industriële of para-agrarische activiteiten worden bedrijven voor productie en/of dienstverlening aan landbouwbedrijven bedoeld. Het zijn geen landbouwbedrijven, maar bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouwactiviteit aansluit en erop afgestemd is. Het zijn bedrijven die bestaan voor - en dankzij - landbouwbedrijven.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
4.1.2	Inrichtingen als bedoeld in artikel 2, 1° van het 'Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken' en latere wijzigingen, zijn niet toegelaten.	<i>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving.</i>
4.1.3	Volgende activiteiten of vormen van ruimtegebruik zijn toegelaten als nevenbestemming: <ul style="list-style-type: none"> • één woongelegenheden (conciërgewoning) per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m², in zoverre deze fysisch geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw; • kantoorruimten en horeca, in zoverre deze een ondersteunende rol vervullen bij de hoofdactiviteit en fysisch geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw; • detailhandel, mits ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteiten van individuele bedrijven en een maximale winkelvloeroppervlakte van 400 m². 	
4.1.4	Volgende activiteiten of inrichtingen zijn niet toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> • agrarische productie; • autonome detailhandel; • autonome kantoren; • recreatieve voorzieningen. <p>In afwachting van een inrichting voor de in 4.1.1 opgesomde activiteiten, kan het landbouwgebruik van deze gronden tijdelijk behouden blijven.</p>	<i>Met autonome kantoren wordt bedoeld inrichtingen met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</i>
4.1.5	Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten. Hieronder vallen ook alle infrastructuurwerken voor ontsluiting van het bedrijventerrein.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
4.2	Inrichting	
4.2.1 	<p>Een omgevingsvergunning voor bedrijfsactiviteiten kan pas worden verleend, nadat een wegverbinding tussen het Industriepark en de Oplintersesteenweg conform artikel 6 is aangelegd.</p> <p>Een omgevingsvergunning voor de terreinaanleg (wegenis, waterbuffering, groenaanleg, ...) kan wel worden verleend, voordat de weg tussen het Industriepark en de Oplintersesteenweg is gerealiseerd.</p>	<p><i>Voor de realisatie van deze ontsluitingsstructuur kan gebruik gemaakt worden van Samenwerkingsovereenkomst VII voor de aanleg of herinrichting van een gewestweg ter verbetering van de ontsluiting van een tewerkstellings-, winkel- of dienstzone. Deze overeenkomst kan afgesloten worden met het Agentschap Wegen en Verkeer.</i></p>
4.2.2	<p>Een gefaseerde ontwikkeling van de bedrijvenzone wordt verplicht opgelegd.</p> <p>In een eerste fase kan enkel de zone maximaal aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein en ten westen van ringwegsegment II ontwikkeld worden.</p> <p>In een tweede fase kan vervolgens de zone ten oosten van ringwegsegment II worden aangesneden.</p> <p>De tweede fase kan pas aangesneden worden als de eerste fase een realisatiegraad kent van 75 %. Voor de berekening van de realisatiegraad wordt geen rekening gehouden met de terreinaanleg voor het functioneren van het bedrijventerrein.</p> <p>Zowel fase 1 als fase 2 kunnen bovendien gefaseerd ontwikkeld worden.</p> <p>Bij een gefaseerde ontwikkeling kan ook de bufferzone gefaseerd ontwikkeld worden. Afhankelijk van de fase wordt minimaal de bufferzone aansluitend aan de zone gerealiseerd overeenkomstig artikel 4.2.6.</p>	<p><i>Er wordt bij de fasering rekening gehouden met het reeds ontwikkeld gebied voor bedrijvigheid en ringwegsegment II. Ringwegsegment II is het gedeelte van de ringweg tussen Industriepark en de Oplintersesteenweg. Een fasering in de ontwikkeling van de zone werkt bovendien zuinig ruimtegebruik in de hand.</i></p>  <p><i>De fasering mag geenszins leiden tot een situatie waarbij hinderlijke bedrijven dichtbij de nabijgelegen woningen worden</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
		<i>ingepland. De geldende milieuwetgeving dient bij elke vergunningsaanvraag steeds in acht genomen te worden.</i>
4.2.3	<p>Bij vergunningsaanvragen voor de aanvang van een fase, een verkaveling of nieuw gebouw of constructie en infrastructuur in de zone bevat de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag een inrichtingsstudie bestaande uit een inrichtingsplan voor de geplande en aan te snijden fase en een inrichtingsschets voor de resterende en toekomstig nog aan te snijden fase(n) en dit voor de gehele bestemmingszone. Elke nieuwe vergunningsaanvraag bevat minimaal een nieuw inrichtingsplan en een inrichtingsschets. Deze inrichtingsschets kan een bestaande inrichtingsschets of een aangepaste of nieuwe inrichtingsschets zijn.</p> <p>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. Het inrichtingsplan bij de inrichtingsstudie voor de geplande en aan te snijden fase geeft de inrichting gedetailleerd weer en omvat minimaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een mobiliteitseffectenrapport of MOBER en de in detail uitgewerkte noodzakelijke maatregelen op vlak van circulatie (alle vervoersmodi), leefbaarheid, inpassing, ... De langzaam verkeersverbindingen dienen vlot en veilig te zijn en logisch aan te sluiten op het bestaande netwerk voor langzaam verkeer; • de organisatie van het parkeren (voor vrachtwagen, personenwagens en fietsen); • de buffering en groenaanleg. Er dient gestreefd te worden om bestaande natuurwaarden en -elementen maximaal te behouden en te integreren; • het waterbeheer; • de inpassing in het reliëf; • de beeldkwaliteit (gebouwen en onbebouwde ruimte); • De fasering van de ontwikkeling en de aansluiting op voorgaande fasen. 	<p><i>Omdat het een globale bestemming betreft voor een gebied dat een volledig nieuwe inrichting zal krijgen, is het belangrijk dat een globaal verkavelings- en inrichtingsplan wordt gemaakt. Gefaseerde ontwikkelingen zijn mogelijk, maar het is van belang dat inzichtelijk wordt gemaakt hoe het aangevraagde ingepast wordt in de totale ontwikkeling van het gebied.</i></p> <p><i>Er dient rekening gehouden te worden met alle vervoerswijzen: auto, fiets, voetganger, openbaar vervoer.</i></p> <p><i>Voor de bedrijvengzone kan vooraf een hydraulische studie worden opgemaakt.</i></p> <p><i>Voor de buffering wordt verwezen naar het specifiek voorschrift 'buffer' (overdruk).</i></p> <p><i>Er dient maximaal rekening gehouden te worden met het reliëf van de vallei van de Gete en met de aangrenzende woongebieden.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De inrichtingsschets bij de inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de resterende en nog aan te snijden fasen. Op hoofdlijnen dient aangetoond te worden hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de mogelijk toekomstige ontwikkeling van de rest van het gebied. Deze schets dient minimaal volgende te omvatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de buffering en groenaanleg. Er dient gestreefd te worden om bestaande natuurwaarden en -elementen maximaal te behouden en te integreren; • de ontsluiting (alle vervoerswijzen). De langzaam verkeersverbindingen dienen vlot en veilig te zijn en logisch aan te sluiten op het bestaande netwerk voor langzaam verkeer; • eventueel andere aspecten die gezamenlijk georganiseerd kunnen worden. <p>Daarnaast dienen afhankelijk van de ligging van de geplande en aan te snijden fase minimaal de volgende aspecten in het inrichtingsplan en/of de inrichtingsschets aan bod te komen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De wijze waarop de interne ontsluitingsstructuur van de geplande en aan te snijden fase aansluit op de ontsluitingsstructuur ter hoogte van het Industriepark; • Waar en welke langzaam verkeersverbindingen voorzien worden doorheen het bedrijventerrein en de bijbehorende bufferzone zodat de ontsluitingsstructuur voor voetgangers en fietsers logisch en veilig aansluit op het bestaande netwerk voor langzaam verkeer; • De goede verbinding tussen het centrum van Tienen en de Getevallei ten oosten van de stad door de twee oost-west gerichte fietsroutes doorheen het bedrijventerrein en hoe iedere fase via een logische route hierop aansluit; • Een goede landschappelijke inpassing in zijn omgeving van zowel het bedrijventerrein als de gehele zone. Met betrekking tot de inpassing wordt eenzelfde logica gehanteerd voor alle fasen; 	<p><i>Er wordt gestreefd naar een heldere en duidelijke ontsluitingsstructuur. Voor de ontsluiting van de bedrijventone wordt uitgegaan van een duidelijke boomstructuur, zoals omschreven op p. 83 van de toelichtingsnota, waarbij het Industriepark de centrale toegangslaan van het noordelijker gelegen Soldatenveld vormt. De interne ontsluitingsstructuur met erfontsluitingen dient hier logisch op aan te sluiten.</i></p> <p><i>Het betreft enerzijds de Utsenakenweg en anderzijds de Kopstraat, die verlegd wordt naar de noordelijke buffer van het bedrijventerrein. Het is van belang dat iedere fase via een logische route op deze fietsroutes kan aansluiten;</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
<p>4.2.4</p> 	<p>Alle nieuw op te richten bedrijfsgebouwen dienen aan te sluiten op de interne wegenis. Erftoegangen zijn niet toegelaten op de Potaardeweg, de Grensstraat, ringwegsegment II, het Tiensveld, de Oplintersesteenweg of het Industriepark.</p> <p>Ringwegsegmenten I en II (Oostelijke ringweg) staan in voor de ontsluiting van zowel de bestaande als toekomstige bedrijvzone naar het hogere wegennet.</p> <p>Er is enkel een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer toegelaten aan de zuidgrens van de bestemmingszone, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Een ontsluiting voor langzaam verkeer richting de Oplintersesteenweg is verplicht, zowel ten westen als ten oosten van de ringweg, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De verharding van de nieuwe interne wegenis wordt tot een minimum beperkt. Deze beperking geldt niet alleen in de lengte, maar heeft ook betrekking op het dwarsprofiel van de geplande ontsluitingsinfrastructuur van de bedrijvzone.</p>	<p><i>Er zijn geen rechtstreekse aansluitingen op de Oplintersesteenweg, de (voorloper van de) ringweg, de Potaardeweg, het Tiensveld of het Industriepark toegelaten. De nieuwe interne wegenis moet dienen om toegang te geven tot de afzonderlijke bedrijfspercelen. Deze interne wegenis van het bedrijventerrein moet aansluiten op het Industriepark.</i></p> <p><i>Voor voetgangers en fietsers zijn verbindingen in meerdere richtingen wenselijk. Als stedenbouwkundig voorschrift is opgenomen dat een ontsluiting richting de Oplintersesteenweg verplicht is. Deze route kan lopen via de bestaande Grensstraat, maar dat is niet noodzakelijk. Een goede ruimtelijke ordening houdt in dat het bedrijventerrein ook op andere plaatsen ontsloten wordt en verbonden wordt met de omgeving. Het aantal en de locaties van deze ontsluitingen hangt af van de inrichting van het gebied en zal worden beoordeeld aan de hand van de inrichtingsstudie.</i></p> <p><i>De nieuwe interne wegenis heeft voldoende ruimte voor een veilig gebruik door fietsers en voetgangers.</i></p>
<p>4.2.5</p> 	<p>Door middel van een pijl op het grafisch plan is de plaats aangeduid waar een verbinding voor langzaam verkeer (fiets- en voetgangers) moet worden aangelegd.</p> <p>De keuze van verhardingsmateriaal dient zo te gebeuren dat een rijcomfort (o.a. vermijden van trillingen, geulen, ...) op korte en lange termijn gegarandeerd kan worden.</p> <p>De breedte van deze langzaam verkeersverbinding bedraagt minimaal 2,50 m.</p>	<p><i>Op het grafisch plan is een verbindingspijl aangeduid, die aangeeft op welke plaats een verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd moet worden. Dit is een indicatieve lijn die voornamelijk de te volgen route en de te verbinden punten aangeeft. Het betreft de te verleggen Kopstraat, die de Vianderwijk verbindt met Oplinter doorheen het landbouwgebied. Door middel van de nieuwe verbinding blijft ook een aansluiting op de landbouwweg Tiensveld – die opgenomen is in het provinciaal toeristisch fietsknooppuntennetwerk – gegarandeerd.</i></p>
<p>4.2.6</p> 	<p>Ter plaatse van de aanduiding 'buffer' in overdruk zijn geen gebouwen toegelaten. Het gebied wordt voor ten minste 75% (dicht) beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.</p>	<p><i>De buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen.</i></p> <p><i>De buffer heeft als doel diverse vormen van hinder ten gevolge van de bedrijfsgebouwen en activiteiten voor de bewoners van de</i></p>


	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>De bufferzone kan gefaseerd ontwikkeld worden overeenkomstig de eerste en tweede fase van de bedrijvenzone. Voor de geplande en aan te snijden fase dient minimaal de buffer samen met de overige inrichting van het bedrijventerrein aangelegd te worden. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de omgevingsvergunning voor de aanleg van de wegenis van de bedrijvenzone moet de bufferzone aangelegd zijn en beplant. De beplanting die bij de aanleg wordt voorzien moet reeds een voldoende hoogte of volume hebben om toe te laten dat de visuele buffer van de bedrijvenzone reeds van bij de aanvang gegarandeerd kan worden.</p> <p>In dit gebied zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toegelaten.</p> <p>Dit verbod is niet van toepassing op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de aanleg, inrichting en het beheer van visueel bufferende en/of geluidswerende constructies en aanplantingen. Bij de aanplantingen dient gekozen te worden voor streekeigen standplaatsgeschikte soorten. Onder constructies wordt verstaan: bermen, taluds, schermen en andere landschappelijke ingrepen. • werken, handelingen en wijzigingen ten algemene nutte, met name, langzaam verkeersverbindingen, kleinschalige voorzieningen (geen gebouwen) op buurniveau, het beheer van de buffer (groen, enz.), het aanleggen en onderhouden van voorzieningen in functie van een integraal waterbeleid en reliëfwijzigingen, voor zover ze de bufferfunctie niet aantasten. 	<p><i>omgeving (Villapark, Oplintersesteenweg, Hamelendreef) te minimaliseren. De buffer moet als een landschappelijk verzorgde zone aangelegd worden, waarbij door een correcte keuze van type en plaats van aanplantingen een visueel scherm tussen bedrijvenzone en aanpalende woningen gegarandeerd kan worden.</i></p> <p><i>De buffer aan de oostelijke zijde van het bedrijventerrein dient ingericht te worden als landschappelijke overgang naar het aangrenzend agrarisch gebied.</i></p> <p><i>Met kleinschalige voorzieningen op buurniveau worden inrichtingen zoals speeltuigen, sportvoorzieningen (fitometer, ...), kleine energieopwekkers, en dergelijke bedoeld die een directe meerwaarde vormen voor de buurt zonder de bufferfunctie daarbij aan te tasten. Het gaat hier in geen geval om gebouwen.</i></p>
4.2.7	<p>De aanleg van voorzieningen gericht op hergebruik, infiltratie, berging en vertraagde afvoer van hemelwater is verplicht.</p> <p>Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de aanleg van collectieve voorzieningen voor infiltratie of buffering van afstromend hemelwater van de bestaande verhardingen. Het waterbeheer moet bestudeerd worden op het niveau van de gehele zone.</p>	<p><i>De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013) waarborgt dat collectieve voorzieningen voor infiltratie en buffering van hemelwater worden aangelegd bij een verkaveling. Omdat het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies dan woningbouw mogelijk is</i></p>

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>In het geval de ontwikkeling zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden plaatsvindt, dan kan een omgevingsvergunning voor de aanleg van wegenis alleen verleend worden, als voorzien wordt in de plaatsing van collectieve voorzieningen voor infiltratie of buffering die voldoet aan de betreffende bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.</p> <p>Voor de berekening van de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorziening wordt uitgegaan van de oppervlakte van de aan te leggen wegverharding vermeerderd met het verhardingspercentage per kavel volgens het inrichtingsplan.</p> <p>De verplichtingen op de individuele kavels, zoals bepaald in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, blijven onverminderd van toepassing.</p>	<p><i>zonder verkavelingsvergunning, wordt met dit artikel de aanleg van collectieve voorzieningen verplicht gesteld. Niet alleen de nieuw aan te leggen wegenis wordt betrokken bij de berekening van de dimensionering van deze voorzieningen. Ook de verharding op de kavels wordt hierbij betrokken, zodat infiltratie en buffering van het hemelwater zo veel mogelijk collectief gebeurt.</i></p>
4.2.8	<p>Het parkeren dient georganiseerd te worden volgens volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parkeren op de openbare weg is niet toegelaten; • parkeren gebeurt hoofdzakelijk op gemeenschappelijke terreinen, die worden aangelegd in waterdoorlatende materialen met voldoende hoogstammig groen. 	<p><i>Het parkeren moet bestudeerd worden op het niveau van de gehele zone. Aan de hand van de inrichtingsstudie voor het bedrijventerreinen moet beoordeeld worden of er voldoende ruimte gereserveerd wordt voor de aanleg van gemeenschappelijke parkeerterreinen.</i></p>
4.2.8	<p>Per gebouw en/of collectief dienen voldoende faciliteiten voor de fietsers voorzien te worden.</p> <p>Er wordt minimaal 1 fietsstalplaats per werknemer voorzien.</p>	<p><i>Het gaat onder meer om:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>voldoende fietsparkeerplaatsen, bij voorkeur overdekt;</i> • <i>extra ruimte, bij voorkeur afsluitbaar, voor de 'duurdere' (elektrische) fietsen;</i> • <i>fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen, zoals o.a. bakfietsen.</i> <p><i>Enkel wanneer deze duurzame vervoersvormen gefaciliteerd worden, kan een modal shift bekomen worden.</i></p>
4.2.10	<p>De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m².</p>	<p><i>Door de regels met betrekking tot de buffer of de ringweg zullen er stukken overblijven die kleiner zijn dan de vooropgestelde perceelsoppervlakte. Deze stukken kunnen benut worden voor bijvoorbeeld parkeerterruimte of infiltratie van hemelwater. Om te</i></p>


	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>Afwijkingen van deze minimale perceelsoppervlakte en/of brutovloeroppervlakte zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verplichtingen vanuit andere regelgeving; • herbouw en uitbreiding van bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen binnen de zone; • het globale inrichtingsplan voor het gehele bedrijventerrein; • percelen met aaneengesloten gebouwen of met bedrijfsverzamelgebouwen; • de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten. 	<p><i>voorkomen dat er onbenutte stukken overblijven, wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor kleinere bedrijfspercelen. Het kan ook zijn dat een bepaald type van bedrijvigheid met slechts een kleine ruimtebehoefte door hun specifieke milieuaspecten niet tussen woningen of op een lokaal bedrijventerrein gevestigd kan worden. Ook hiervoor is een uitzonderingsmogelijkheid opgenomen. Een beperkte invulling met kleinere bedrijven is aanvaardbaar. Deze afwijking moet beoordeeld worden op basis van het globale inrichtingsplan voor het gehele bedrijventerrein.</i></p>
4.2.11	<p>De vloer/terreinverhouding van een bouwperceel is minimaal 0,5. Bouwen in meerdere bouwlagen is verplicht voor onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en de ondersteunende nevenbestemmingen zoals conciërgewoning, kantoorruimten en sociale voorzieningen voor de werknemers.</p>	<p><i>De vloer/terreinverhouding is de verhouding tussen de totale perceelsoppervlakte en de oppervlakte van de verschillende bouwlagen. Dakparkings en ondergrondse lagen worden niet meegerekend als bouwlaag. Bouwen in meerdere bouwlagen is aangewezen.</i></p>
4.2.12	<p>Er geldt een maximale hoogte van 18 m voor het oprichten van gebouwen en constructies voor de in 4.1 opgesomde activiteiten. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere onderschikte technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht.</p>	<p><i>Indien een bouwaanvraag uitgaat van een ondergeschikte constructies met een hoogte van meer dan 25 meter, dan dient advies gevraagd te worden aan het Directoraat-generaal Luchtvaart.</i></p>
4.2.13	<p>Een bouwperceel mag tot maximaal 90% verhard worden, maximaal met een waterdoorlaatbare verharding. De niet-verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd. Deze groene zone moet met streekeigen beplantingen aangelegd worden. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de omgevingsvergunning, moet de groene zone aangelegd en beplant zijn, tenzij dit door de uitvoering van de werken niet haalbaar is. Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren, mag in zones waar dit om milieutechnische redenen nodig is (bijvoorbeeld parkings en laad- en loszones voor vrachtwagens of</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
	stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd worden in ondoordringbaar materiaal.	
4.2.14	Enkel publiciteit met betrekking tot de bedrijfsvoering op het perceel is toegelaten. Deze dient maximaal geïntegreerd te worden in de globale architectuur van de gebouwen en mag de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengen.	<i>De wettelijke richtlijnen inzake publiciteit langsheen gewestwegen zijn van toepassing ter hoogte van artikel 6. 'Reservatiegebied voor lijninfrastructuur.'</i>
4.2.15	Lichtpollutie, zijnde ongewenst strooilicht buiten de doelgerichte verlichting, is niet toegelaten. Verlichtingsbronnen verlichten daarom niets boven het horizontaal vlak van het hoogste punt van een gebouw.	<i>De verlichting mag de verkeersveiligheid niet verstoren. Het gaat hier zowel om verlichtingsbronnen op private percelen als over verlichtingsbronnen op het publiek domein.</i>
4.3	Beheer	
4.3.1	Met het oog op de instandhouding van collectieve voorzieningen en een gelijkvormige inrichting van de gezamenlijk beheerde delen van het bedrijventerrein (plantsoenen, straten, paden, parkeerplaatsen, afvalcontainers, bermen, schermen, hekken, infiltratievoorzieningen, rustplekken...) is een samenhangend beheer voor het gehele bedrijventerrein inclusief buffer verplicht, voor wat betreft het uiterlijk en het onderhoud van de begroeiing en de constructies, zoals hekken, schermen, verhardingen, palen, afvalbakken...	
4.3.2	In deze bestemmingszone geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) Vlaams-Brabant (in eerste orde) en de stad Tienen (in tweede orde) zijn begunstigd met dit voorkooprecht voor een periode van vijftien jaar.	<i>De ontwikkeling van een grootschalig bedrijventerrein is een complex proces, waarvan de regie het beste in handen ligt van één partij. Vanwege de belangrijke investeringen in publieke voorzieningen is het aangewezen dat een publieke partij deze regie voert. De provincie Vlaams-Brabant doet een beroep op de provinciale ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant (POM Vlaams-Brabant) om de ontwikkeling van het bedrijventerrein te regisseren. De POM Vlaams-Brabant zal hiertoe gesprekken aanknopen met de huidige eigenaars om te komen tot een verwerving van de gronden. Om de verwerving van de gronden te vergemakkelijken, zal het RUP een recht van voorkoop vestigen. Dit betekent dat de POM Vlaams-Brabant de eerste partij is om</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
		<p>gronden aan te kopen, indien de huidige eigenaar wenst te verkopen. Indien noodzakelijk zal de POM Vlaams-Brabant overgaan tot onteigening. Artikel 6 van het onteigeningsdecreet duidt de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen aan als instanties die bevoegd zijn om over te gaan tot onteigening. Hiervoor is wel een onteigeningsplan nodig, dat een eigen procedure volgt. Dit RUP loopt niet samen met een onteigeningsprocedure.</p> <p>Een ontwikkeling van delen van de bedrijvzones door de huidige eigenaars binnen de regie van de POM Vlaams-Brabant blijft mogelijk. Indien de POM in der minne overeenkomsten kan sluiten over grondafstand voor de realisatie van de gemeenschappelijke infrastructuur is een volledige onteigening van de ontwikkelbare bedrijfspercelen niet altijd noodzakelijk. Particuliere eigenaars kunnen hun eigendom zelf ontwikkelen binnen de contouren uitgetekend door de POM én na aanleg van de gemeenschappelijke infrastructuur.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 5 	BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED	GEBIEDSCATEGORIE: LANDBOUW
5.1	Bestemming	
5.1.1	Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.	<i>Het in gebruik nemen als moestuin of hobbyweide is niet toegelaten.</i>
5.1.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.	<p><i>Bouwwrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwwrij moet behouden blijven.</i></p> <p><i>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bijvoorbeeld kleinschalige zonnepanelen om bijvoorbeeld een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</i></p>
5.1.3	Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik; • het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • het herstellen, herinrichten of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; 	<i>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</i>

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<ul style="list-style-type: none">• de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 6	RESERVATIEGEBIED VOOR LIJNINFRASTRUCTUUR	GEBIEDSCATEGORIE: Niet van toepassing (wordt bepaald door de onderliggende bestemming)
	<p>Dit gebied is bestemd voor de weginfrastructuur en aanhorigheden met het oog op de aanleg van de ringweg rond Tienen. In dit gebied zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van deze ringweg en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>De inrichting van de weginfrastructuur is afgestemd op de functie en het te verwachten verkeersvolume op dit gedeelte van de ringweg tussen de N3 (Sint-Truidensesteenweg) en de Oplintersesteenweg. In de keuze van materialen, bochtstralen, wegbreedtes, ... wordt hiermee rekening gehouden. Ook aan de landschappelijke inpassing dient in ieder geval veel zorg besteed te worden.</p> <p>Rechtstreekse toegangen op aanpalende percelen zijn niet toegestaan.</p> <p>In dit gebied zijn gebouwen in functie van de onderliggende bestemmingen niet toegelaten.</p> <p>De aanleg van de ringweg in dit gebied kan vooruitlopen op de aanleg van de ringweg in het gebied van het deelplan 'Oostelijke ring' of in het gebied van het gewestplan.</p> <p>De langzaam verkeersverbindingen dienen vlot en veilig te zijn en logisch aan te sluiten op het bestaande netwerk voor langzaam verkeer.</p>	<p><i>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen, zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, ...</i></p> <p><i>Waterbuffering dient te gebeuren buiten effectief overstromingsgevoelig gebied.</i></p> <p><i>Het definitieve tracé binnen het reservatiegebied voor lijninfrastructuur zal worden bepaald op basis van een aparte verkeerstechnische, milieutechnische en landschappelijke studie in het kader van de verlenging van de ringweg. Deze studie maakt deel uit van het masterplan in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Tienen. Hierin zullen problematieken zoals verkeersveiligheid (ontsluitingen van de bestaande bedrijven langsheen de Ambachtenlaan, zichtbaarheid van kruispunten, ...), ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein Soldatenveld, de aanwezigheid van de Gete, het Tiens Broek en het domein Ten Langveld, ... grondig en gedetailleerder bestudeerd worden.</i></p> <p><i>Voor de realisatie van deze ontsluitingsstructuur kan gebruik gemaakt worden van Samenwerkingsovereenkomst VII voor de aanleg of herinrichting van een gewestweg ter verbetering van de ontsluiting van een tewerkstellings-, winkel- of dienstzone. Deze overeenkomst kan afgesloten worden met het Agentschap Wegen en Verkeer.</i></p> <p><i>Het betreft een bestemming in overdruk, waardoor de onderliggende bestemming ook van toepassing blijft. Zolang de gronden niet gebruikt worden voor de weginfrastructuur, zijn activiteiten en constructies in functie van de onderliggende</i></p>

		<i>bestemming toegelaten. Het oprichten van gebouwen behoort evenwel niet tot de mogelijkheden.</i>
--	--	---



Deelplan Detailhandelszone Leuvenselaan

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	
1.1	Bedrijfsverzamelgebouw	
	Gebouw dat architectonisch één geheel vormt, maar uit afzonderlijke units bestaat die voor verschillende bedrijven of winkels bestemd zijn.	<i>Dit is vergelijkbaar met een appartementsgebouw. Het beheer van een bedrijfsverzamelgebouw is gelijkaardig en gebeurt met een basisakte en een vereniging van mede-eigenaars.</i>
1.2	Bouwlaag	
	Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.	
1.3	Bouwlijn	
	De grens tussen de bebouwbare zone en de voortuinzone.	<i>Voor de Leuvenselaan is de bouwlijn bij koninklijk besluit vastgelegd op 21 meter vanaf de as van de weg.</i>
1.4	Bouwperceel	
	Een aaneengesloten stuk grond waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.	
1.5	Brutovloeroppervlakte	
	De som van de oppervlaktes gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.	
1.6	Detailhandel	


	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	Het (weder-)verkopen en/of verhuren van goederen aan de consument, zonder die goederen andere behandelingen te laten ondergaan dan de behandelingen die in de handel gebruikelijk zijn.	<i>Bij detailhandel of kleinhandel gaat het om handel met de consument.</i>
1.7	Detailhandel in volumineuze goederen	
	Detailhandel die door de omvang en aard van de verhandelde goederen een grote oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling.	<p><i>Bij dit begrip gaat het om de aard van de verhandelde artikelen. Door de grote afmetingen van de verhandelde goederen heeft dit type detailhandel een grote ruimtebehoefte.</i></p> <p><i>Bepaalde branches binnen het winkelaanbod zijn ruimte-extensief; ze hebben een beduidend grotere winkelvloeroppervlakte nodig per klant. Het betreft hier specifieke branches die door de omvang en aard van de gevoerde artikelen een grote oppervlakte nodig hebben voor de uitstalling: auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en meubels. Deze branches vormen geen exhaustieve opsomming. Het ruimtebehoevende karakter van de kleinhandel dient te worden aangetoond bij de vergunningsaanvraag.</i></p> <p><i>Deze 'ruimtebehoevende kleinhandel' genereert minder verkeer per m² ten opzichte van de overige kleinhandel, omdat de winkeloppervlakte per klant groter is. Daarbij ligt de bezoekfrequentie veelal lager in vergelijking tot branches met hoogfrequente aankopen (zoals levensmiddelen en persoonlijke verzorging). Perifeer gelegen ruimtebehoevende kleinhandel is complementair met het aanbod in de handelskernen, omdat in de oude stads- en dorpscentra weinig mogelijkheden zijn voor de vestiging van ruimtebehoevende kleinhandel.</i></p>
1.8	Gebouw	
	Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheidsmuren, een fundering en een dak.	

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
1.9	Goederen voor persoonsuitrusting	
	De in de detailhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden.	
1.10	Groothandel	
	Het (weder-)verkopen en/of verhuren van goederen aan bedrijfsmatige afnemers, zonder die goederen andere behandelingen te laten ondergaan dan de behandelingen die in de handel gebruikelijk zijn.	<i>Bij groothandel gaat het om handel met ondernemers, die de goederen nodig hebben voor hun bedrijfsvoering (winkel, café, installatie bij de klant).</i>
1.11	Grootschalige detailhandelsvestiging	
	Een distributie-eenheid voor detailhandel met een brutovloeroppervlakte van minimaal 1.200 m ² en een winkelvloeroppervlakte van minimaal 800 m ² .	<i>Het begrip grootschalige detailhandelsvestiging heeft betrekking op de grootte van de winkel.</i>
1.12	Hoofdgebouw	
	Het gebouw of de gebouwengroep dat/die noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van het bouwperceel en als belangrijkste kan worden aangemerkt, zowel in functioneel als bouwkundig opzicht.	
1.13	Nevenbestemming	
	Een bestemming die ondergeschikt aan de toegelaten hoofdactiviteit op een bouwperceel is toegelaten, waarvan de vloeroppervlakte nooit meer bedraagt dan 50% van de totale vloeroppervlakte.	
1.14	Rooilijn	

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	De rooilijn is de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn wordt vastgesteld in een rooilijnplan.	<i>Voor de Leuvenselaan is de rooilijn bij koninklijk besluit vastgelegd op 13 meter vanaf de as van de weg.</i>
1.15	Unit	
	Een afzonderlijke eenheid van een bedrijfsverzamelgebouw, ontworpen om apart te verkopen of verhuren voor bedrijfs- of handelsactiviteiten.	<i>Dit is vergelijkbaar met een appartement in een appartementsgebouw. Het is een onzelfstandige bebouwing.</i>
1.16	Winkelvloeroppervlakte	
	De voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte in een winkel.	<i>De winkelvloeroppervlakte (WVO) is de in een winkel voorkomende oppervlakte, bedoeld voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen. Dit is in het algemeen de (in pandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte, inclusief die van de etalage, vitrine, toonbank- en kassaruimte (plus de loopruimte voor het personeel daarachter), schappen, paskamers, ruimten voor winkelwagentjes en lege dozen, evenals de vloeroppervlakte van entresols (met voor klanten voldoende hoogte).</i>


	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
ARTIKEL 2	ALGEMENE BEPALINGEN	
2.1	Water- en nutsvoorzieningen	
	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijziging van kleinschalige nutsvoorzieningen en voorzieningen voor de infiltratie en berging van hemelwater zijn toegelaten. Ook reliëfwijzigingen met het oog op extra ruimte voor overstromingswater zijn toegelaten.</p> <p>De aanvraag van vergunningen voor deze water- en nutsvoorzieningen en hun aanhorigheden dient te worden beoordeeld rekening houdend met de aangegeven bestemmingen. De goede plaatselijke aanleg mag niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p><i>Met kleinschalige nutsvoorzieningen wordt onder andere bedoeld een elektriciteitskastje, een aansluitpunt voor telecommunicatie, een put voor een drinkwaterkraan, een ondergrondse afvalcontainer, een transformatorhuisje en dergelijke.</i></p>
2.2	Waterlopen	
	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het onderhoud en de wijziging van sloten, greppels of andere waterlopen ten behoeve van het goed functioneren van het watersysteem zijn toegelaten.</p>	<p><i>Voor het overwelven of inbuizen van waterlopen is de betreffende provinciale stedenbouwkundige verordening van toepassing.</i></p>
2.3	Hoogspanningsleidingen	
	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijziging van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvraag voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden dient te worden beoordeeld rekening houdend met de aangegeven bestemmingen. Deze bestemmingen zijn van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleidingen niet in het gedrang wordt gebracht.</p>	<p><i>Dit artikel betreft nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</i></p> <p><i>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</i></p>
2.4	Opheffingsbepalingen	



	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>Bij de inwerkingtreding van dit deelplan van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van het gewestplan Tienen-Landen (KB 24/03/1978 en latere wijzigingen), de bijzondere plannen van aanleg en de latere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen <u>wel</u> opgeheven.</p> <p>De verkaveling V 161 (ref. stedenbouw 303/FL/83) goedgekeurd op 26 juni 1980, gewijzigd op 3 november 1983, wordt <u>eveneens</u> opgeheven.</p> <p>Bij de inwerkingtreding van dit deelplan van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Tienen (MB 05/11/2012) <u>ook</u> opgeheven.</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 3 	SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR KLEINHANDEL EN LOKALE BEDRIJVEN	GEBIEDSCATEGORIE: BEDRIJVIGHEID
3.1	Bestemming	
3.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor grootschalige detailhandelsvestigingen en voor lokale bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen; • op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en logistiek, groothandel; • onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. 	<p><i>Zie artikel 1 voor de begripsomschrijving van grootschalige detailhandelsvestiging.</i></p> <p><i>Een lokaal bedrijf is een kleinschalig bedrijf met beperkte ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Lokaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf, maar naar de schaalgrootte.</i></p>
3.1.2	<p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dienstverlenende activiteiten; • (overdekte) recreatieve voorzieningen; • installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie, met dien verstande dat zonnepanelen of zonneboilers enkel onderschikt aan de hoofdactiviteit op het perceel toegelaten zijn. 	<p><i>Voorbeelden van toegelaten recreatieve bedrijven zijn een bowling, een karting, fitnesscentrum, groot overdekt speelplein, dancing, ...</i></p> <p><i>Zelfstandige zonne-energieparken zijn uitgesloten.</i></p>
3.1.3	<p>Volgende activiteiten of vormen van ruimtegebruik zijn toegelaten als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> • één woongelegenheden (conciërgewoning) per bedrijf of per bedrijfsverzamelgebouw, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m², in zoverre deze fysisch geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw; • kantoorruimten, in zoverre deze een ondersteunende rol vervullen bij de hoofdactiviteit en fysisch geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw; • Indien het een lokaal bedrijf betreft, kan detailhandel, mits ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteiten 	<p><i>Een bedrijfsverzamelgebouw voor winkels moet voor de toepassing van dit artikel gezien worden als één bedrijf.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
	van het individuele bedrijf en met een maximale winkelvloeroppervlakte van 400 m2.	
3.1.4	<p>Volgende activiteiten of inrichtingen zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verkoop van voeding; • verkoop van goederen voor persoonsuitrusting; • restaurant, café, lunchroom en dergelijke; • agrarische productie; • autonome kantoren; • hotelaccommodatie; • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen; • inrichtingen als bedoeld in artikel 2, 1° van het 'Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken' en latere wijzigingen. 	<p><i>De restricties inzake type winkels (de indeling komt overeen met de categorieën volgens het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid), namelijk het uitsluiten van categorie 'goederen voor persoonsuitrusting' (B) en categorie 'voeding' (A) en het vastleggen van een maximale brutovloeroppervlakte voor de volledige zone, sluiten aan bij de aanbevelingen vanuit het plan-MER en houden rekening met de groeiende leegstandcijfers voor het stadscentrum. Ze waarborgen beter de complementariteit met de binnenstad en houden de verkeersbewegingen meer onder controle. Dit is in overeenstemming met de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.</i></p> <p><i>Met autonome kantoren wordt bedoeld inrichtingen met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</i></p> <p><i>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving.</i></p>
3.1.5	Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel zijn toegelaten. Hieronder vallen ook alle infrastructuurwerken voor ontsluiting van het bedrijventerrein.	
3.2	Inrichting	
3.2.1	Bij vergunningsaanvragen voor een verkaveling of nieuw gebouw of constructie en infrastructuur in de zone bevat de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag een inrichtingsstudie bestaande uit een inrichtingsplan voor de geplande	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>en aan te snijden fase en een inrichtingsschets voor de resterende en toekomstig nog aan te snijden fase(n) en dit voor de gehele bestemmingszone. Elke nieuwe vergunningsaanvraag bevat minimaal een nieuw inrichtingsplan en een inrichtingsschets. Deze inrichtingsschets kan een bestaande inrichtingsschets of een aangepaste of nieuwe inrichtingsschets zijn.</p> <p>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. Het inrichtingsplan bij de inrichtingsstudie voor de geplande en aan te snijden fase geeft de inrichting gedetailleerd weer en omvat minimaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een mobiliteitseffectenrapport of MOBER en de in detail uitgewerkte noodzakelijke maatregelen op vlak van circulatie (alle vervoersmodi), leefbaarheid, inpassing, ... De langzaam verkeersverbindingen dienen vlot en veilig te zijn en logisch aan te sluiten op het bestaande netwerk voor langzaam verkeer; • de organisatie van het parkeren (voor vrachtwagen, personenwagens en fietsen); • de buffering en groenaanleg. Er dient gestreefd te worden om bestaande natuurwaarden en -elementen maximaal te behouden en te integreren; • de schaal van de gebouwen en de inpassing in het landschap; • het waterbeheer; • de inpassing in het reliëf; • de beeldkwaliteit (gebouwen en onbebouwde ruimte); • de aansluiting op voorgaande fasen. <p>De inrichtingsschets bij de inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de resterende en nog aan te snijden fasen. Op hoofdlijnen dient aangetoond te worden hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de mogelijk toekomstige ontwikkeling van de rest van het gebied. Deze schets dient minimaal volgende te omvatten:</p>	


	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<ul style="list-style-type: none"> • de buffering en groenaanleg. Er dient gestreefd te worden om bestaande natuurwaarden en -elementen maximaal te behouden en te integreren; • de ontsluiting (alle vervoerswijzen). De langzaam verkeersverbindingen dienen vlot en veilig te zijn en logisch aan te sluiten op het bestaande netwerk voor langzaam verkeer; • eventueel andere aspecten die gezamenlijk georganiseerd kunnen worden. 	
3.2.2	<p>Voor de grootschalige detailhandel geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de brutovloeroppervlakte per vestiging is minimaal 1.200 m²; • de winkelvloeroppervlakte per vestiging is minimaal 800 m²; • de brutovloeroppervlakte in totaliteit is maximaal 25.000 m². <p>Voor de lokale bedrijvigheid geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de oppervlakte van een bouwperceel is maximaal 5.000 m². <p>Afwijkingen van deze maximale perceelsoppervlakte voor een lokaal bedrijf zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verplichtingen vanuit andere regelgeving; • herbouw en uitbreiding of verbouwing van bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen binnen de zone; • de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten; • de toegang tot het perceel. 	<p><i>Er zijn enkel grootschalige detailhandelsvestigingen toegestaan.</i></p> <p><i>De indeling komt overeen met de categorieën volgens het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.</i></p> <p><i>Zie artikel 1 voor de begripsomschrijving van brutovloeroppervlakte en winkelvloeroppervlakte.</i></p> <p><i>De restricties inzake type winkels, namelijk het uitsluiten van categorie 'goederen voor persoonsuitrusting' (B) en categorie 'voeding' (A) en het vastleggen van een maximale brutovloeroppervlakte voor de volledige zone, sluiten aan bij de aanbevelingen vanuit het plan-MER en houden rekening met de groeiende leegstandcijfers voor het stadscentrum. Ze waarborgen beter de complementariteit met de binnenstad en houden de verkeersbewegingen meer onder controle. Dit is niet in strijd met de doelstellingen van het decreet IHB.</i></p>
3.2.3	<p>Voor langzaam verkeer is een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Leuvenselaan en de Galgestraat/Grote Breisemstraat verplicht, conform de indicatieve aanduiding op het grafisch plan.</p> <p>De verharding wordt tot een minimum beperkt. Deze beperking geldt niet alleen in de lengte maar heeft ook betrekking op het dwarsprofiel van de geplande ontsluitingsinfrastructuur van de gehele zone.</p> 	<p><i>Dit betreft een verbinding tussen de aan te leggen fietssnelweg F24 langs de spoorlijn Leuven-Landen en de bovenlokale functionele fietsroute over de Grote Breisemstraat.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
<p>3.2.4</p> 	<p>Ter plaatse van de reservatiestrook, zoals aangeduid op het grafisch plan, zijn geen gebouwen toegelaten.</p> <p>Overeenkomstig artikel 4.3.8 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een omgevingsvergunning niet worden verleend, tenzij uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de reservatiestrook niet binnen tien jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor handelingen met betrekking tot openbare wegen.</p> <p>Gedurende deze periode zijn tijdelijke constructies en parkeren toegelaten, in zoverre geldende rooilijnplannen deze niet uitsluiten. Gelet op het mogelijk tijdelijk karakter van deze constructies, voorzieningen en infrastructuur binnen deze reservatiestrook dient bij de vergunningsaanvraag aangegeven te worden dat de nodige ruimte om te voorzien in constructies, voorzieningen en infrastructuur op vlak van buffercapaciteit, groennormen, parkeerbehoefte en dergelijke ook elders op het terrein of in/op het gebouw volledig voorzien kunnen worden.</p>	<p><i>De ontsluiting tot de Leuvenselaan dient maximaal gegroepeerd en optimaal gepositioneerd te worden t.o.v. nabije kruispunten. Dit is nodig om de verkeersimpact te beperken. Via de reservatiestrook wordt ruimte gevrijwaard voor een overkoepelde ontsluitingsstructuur.</i></p> <p><i>De reservatiestrook loopt over de volledige lengte van de Leuvenselaan en met een diepte van 21 m, gemeten vanuit de as van de weg. Op perceel A220 bedraagt de diepte 26,5 m, gemeten vanuit de as van de weg.</i></p> <p><i>Voor de realisatie van deze ontsluitingsstructuur kan gebruik gemaakt worden van Samenwerkingsovereenkomst VII voor de aanleg of herinrichting van een gewestweg ter verbetering van de ontsluiting van een tewerkstellings-, winkel- of dienstzone. Deze overeenkomst kan afgesloten worden met het Agentschap Wegen en Verkeer.</i></p>
<p>3.2.5</p> 	<p>Ter plaatse van de aanduiding 'buffer' in overdruk zijn geen gebouwen toegelaten. Het gebied wordt voor ten minste 75% (dicht) beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Er dient gestreefd te worden om bestaande natuurwaarden en -elementen maximaal te behouden en te integreren.</p> <p>De buffer dient aangelegd te worden, uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van de bestemming op de gronden binnen 50 meter afstand van de buffer.</p> <p>In dit gebied zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toegelaten.</p> <p>Dit verbod is niet van toepassing op:</p>	<p><i>De buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. De buffer dient ingericht te worden als landschappelijke overgang naar het aangrenzend agrarisch gebied. Bestaande waardevolle vegetaties kunnen behouden blijven.</i></p> <p><i>De buffer heeft als doel een landschappelijke overgang te vormen naar het achterliggende agrarisch gebied en natuurgebied. De buffer moet als een landschappelijk verzorgde zone aangelegd worden, waarbij door een correcte keuze van type en plaats van aanplantingen een visueel scherm tussen kleinhandelszone en het landbouwgebied gegarandeerd kan worden. Een biologisch waardevolle, doorlopende begroeiing wordt nagestreefd.</i></p>


	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<ul style="list-style-type: none"> • de aanleg, inrichting en het beheer van visueel bufferende en/of geluidswerende constructies en aanplantingen. Bij de aanplantingen dient gekozen te worden voor streekeigen standplaatsgeschikte soorten. Onder constructies wordt verstaan: bermen, taluds, schermen en andere landschappelijke ingrepen. • werken, handelingen en wijzigingen ten algemene nutte, met name het plaatsen en onderhouden van inrichtingen en wegenis van openbaar nut, het plaatsen en wijzigen van verplaatsbare inrichtingen, het vellen van bomen, het aanleggen en onderhouden van voorzieningen in functie van een integraal waterbeleid voor de bedrijvzone en reliëfwijzigingen. 	
3.2.6	<p>De aanleg van voorzieningen gericht op hergebruik, infiltratie, berging en vertraagde afvoer van hemelwater is verplicht.</p> <p>Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de aanleg van voorzieningen voor infiltratie of buffering van afstromend hemelwater van de bestaande verhardingen. Dit gebeurt bij voorkeur collectief. Het waterbeheer moet bestudeerd worden op het niveau van de gehele zone.</p> <p>In het geval de ontwikkeling zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden plaatsvindt, dan kan een omgevingsvergunning voor de aanleg van wegenis alleen verleend worden, als voorzien wordt in de plaatsing van (collectieve) voorzieningen voor infiltratie of buffering die voldoet aan de betreffende bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.</p> <p>Voor de berekening van de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorziening wordt uitgegaan van de oppervlakte van de aan te leggen wegverharding vermeerderd met de verharde oppervlakte per kavel volgens het inrichtingsplan.</p> <p>De verplichtingen op de individuele kavels, zoals bepaald in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, blijven onverminderd van toepassing.</p>	<p><i>De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013) waarborgt dat collectieve voorzieningen voor infiltratie en buffering van hemelwater worden aangelegd bij een verkaveling. Omdat het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies dan woningbouw mogelijk is zonder verkavelingsvergunning, wordt met dit artikel de aanleg van collectieve voorzieningen verplicht gesteld. Ook de nieuw aan te leggen wegenis wordt betrokken bij de berekening van de dimensionering van deze voorzieningen.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
3.2.7	<p>De vloer/terreinverhouding van een bouwperceel is minimaal 0,50, waarbij de gronden met de aanduiding in overdruk 'buffer' en 'reservatiestrook' niet worden meegerekend bij de oppervlakte van het terrein.</p> <p>Bouwen in meerdere bouwlagen is verplicht voor onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en de ondersteunende nevenbestemmingen zoals conciërgewoning, kantoorruimten en sociale voorzieningen voor de werknemers.</p>	<p><i>De vloer/terreinverhouding is de verhouding tussen de totale perceelsoppervlakte en de oppervlakte van de verschillende bouwlagen. Dakparkings en ondergrondse lagen worden niet meegerekend als bouwlaag. Bouwen in meerdere bouwlagen is aangewezen.</i></p>
3.2.8	<p>Er geldt een maximale hoogte van 12 m voor het oprichten van gebouwen en constructies voor de in 3.1 opgesomde activiteiten. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere onderschikte technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht.</p>	<p><i>Indien een bouwaanvraag uitgaat van een ondergeschikte constructies met een hoogte van meer dan 25 meter, dan dient advies gevraagd te worden aan het Directoraat-generaal Luchtvaart.</i></p>
3.2.9	<p>Productie en verwerking van goederen in open lucht is niet toegelaten.</p>	
3.2.10	<p>Een bouwperceel mag tot maximaal 90% verhard worden, maximaal met een waterdoorlaatbare verharding. De niet-verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd. Deze groene zone moet met streekeigen beplantingen aangelegd worden. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de omgevingsvergunning, moet de groene zone aangelegd en beplant zijn, tenzij dit door de uitvoering van de werken niet haalbaar is. Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren, mag in zones waar dit om milieutechnische redenen nodig is (bijvoorbeeld parkings en laad- en loszones voor vrachtwagens of stallingen/stockage in open lucht) de verharding aangelegd worden in ondoordringbaar materiaal.</p>	


Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
3.2.11	<p>In het gebied is gegroepeerd parkeren voor werknemers en bezoekers verplicht. Volgende bepalingen dienen te worden toegepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • indien het parkeren niet op dakniveau voorzien wordt, dient een groendak voorzien te worden; • indien het parkeren niet op dakniveau of ondergronds voorzien wordt, dient per 6 parkeerplaatsen 25 m² groenaanleg met boom(en) voorzien te worden; • indien het parkeren niet op dakniveau of ondergronds voorzien wordt, dienen parkeerplaatsen in waterdoorlatende materialen te worden voorzien. 	<p><i>Deze bepalingen worden genomen met het oog op minder verharding en een groen parkeerterrein.</i></p>
3.2.12	<p>Per gebouw en/of collectief dienen voldoende faciliteiten voor de fietsers voorzien te worden.</p> <p>Er wordt minimaal 1 fietsstalplaats per werknemer voorzien.</p>	<p><i>Het gaat onder meer om:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>voldoende fietsparkeerplaatsen, bij voorkeur overdekt;</i> • <i>extra ruimte, bij voorkeur afsluitbaar, voor de 'duurdere' (elektrische) fietsen;</i> • <i>fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen, zoals o.a. bakfietsen.</i> <p><i>Enkel wanneer deze duurzamere vervoersvormen gefaciliteerd worden, kan een modal shift bekomen worden.</i></p>
3.2.13	<p>Enkel publiciteit met betrekking tot de bedrijfsvoering op het perceel is toegelaten. Deze dient maximaal geïntegreerd te worden in de globale architectuur van de gebouwen en mag de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengen.</p>	<p><i>De wettelijke richtlijnen inzake publiciteit langsheen gewestwegen zijn van toepassing.</i></p>
3.2.14	<p>Lichtpollutie, zijnde ongewenst strooilicht buiten de doelgerichte verlichting, is niet toegelaten. Verlichtingsbronnen verlichten daarom niets boven het horizontaal vlak van het hoogste punt van een gebouw.</p>	<p><i>De verlichting mag de verkeersveiligheid niet verstoren.</i></p> <p><i>Het gaat hier zowel om verlichtingsbronnen op private percelen als over verlichtingsbronnen op het publiek domein.</i></p>
3.2.15	<p>De voorschriften van artikel 3.2.4 tot en met 3.2.14 zijn niet van toepassing op vergunningsaanvragen voor de verbouwing van hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte, niet-verkrotte constructies. Tenzij dit strijdig is met de geldende wetgeving.</p>	<p><i>Bij herbouw of uitbreidingen moet voldaan worden aan de nieuwe inrichtingsvoorschriften.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 5 	BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED	GEBIEDSCATEGORIE: LANDBOUW
5.1	Bestemming	
5.1.1	Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.	<i>Het in gebruik nemen als moestuin of hobbyweide is niet toegelaten.</i>
5.1.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.	<p><i>Bouwwrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwwrij moet behouden blijven.</i></p> <p><i>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bijvoorbeeld kleinschalige zonnepanelen om bijvoorbeeld een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</i></p>
5.1.3	Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik; • het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • het herstellen, herinrichten of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; 	<i>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</i>

	<ul style="list-style-type: none">• de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.	
--	---	--

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 6 	NATUURGEBIED	GEBIEDSCATEGORIE: RESERVAAT EN NATUUR
6.1	Bestemming	
6.1.1	Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.	<i>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.</i>
6.1.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.	<i>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i>
6.1.3	Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik; • het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. 	<i>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functies in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</i>
6.2	Inrichting en beheer	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
	Het natuurgebied wordt ingericht en onderhouden als één samenhangend gebied, dat toegankelijk is voor bezoekers in zover dit de natuurwaarden van het gebied niet in het gedrang brengt.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 7 	TUIN	GEBIEDSCATEGORIE: WONEN
7.1	Bestemming	
7.1.1	Het gebied is bestemd voor de aanleg, ontwikkeling en instandhouding van tuinen.	<i>Het gebied kan in gebruik genomen worden als siertuin of moestuin in functie van de omliggende woningen. Het betreft de bevestiging van een bestaande situatie, namelijk een klein gedeelte van de tuinen dat net iets dieper is dan vijftig meter, gemeten vanaf de rooilijn.</i>
7.1.2	Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.	
7.2	Inrichting	
	Verhardingen zijn beperkt tot maximum 10% van de totale tuinoppervlakte en tot maximaal 50 m ² per perceel. Het plaatsen van een tuinhuis is toegelaten, op voorwaarde dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m ² .	

Bijlage: grafische plannen