

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED TIENEN – EERSTE HERZIENING

Stedenbouwkundige voorschriften en grafische plannen versie: ontwerp



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

Voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 27 april 2021.


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 overwelfen 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 uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Tienen' (MB</p> | |

| | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|--|-------------|
| | 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>Rechtstreekse toegangen op aanpalende percelen zijn niet</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>toegestaan.</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>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 overwelden 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. | <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> |
| 4.1.2 | <p>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 enkel toegelaten in het gebied ten zuiden van de Kopstraat en voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) worden verantwoord aan de hand van de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p> | <p><i>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving.</i></p> <p><i>Het gaat om de Kopstraat zoals die feitelijk gelegen is op het moment van inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.</i></p> |
| 4.1.3 | <p>Volgende activiteiten of vormen van ruimtegebruik zijn toegelaten als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> • één wooneenheid (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 | |

| Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | | Toelichting |
|---|---|---|
| | <p>rol vervullen bij de hoofdactiviteit en fysisch geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw;</p> <ul style="list-style-type: none"> • detailhandel, mits ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteiten van individuele bedrijven en een maximale winkelvloeroppervlakte van 400 m². | |
| 4.1.4 | <p>Volgende activiteiten of inrichtingen zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • agrarische productie; • autonome detailhandel; • autonome kantoren; • recreatieve voorzieningen. | <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> |
| 4.1.5 | <p>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.</p> | |
| 4.2 | Inrichting | |
| 4.2.1  | <p>Een omgevingsvergunning voor bedrijfsactiviteiten kan pas worden verleend, nadat een wegverbinding tussen het Industripark 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 Industripark en de Oplintersesteenweg is gerealiseerd.</p> | |
| 4.2.2 | <p>Bij vergunningsaanvragen voor een verkaveling of nieuw gebouw of constructie en infrastructuur in de zone bevat de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag een inrichtingsstudie voor de gehele bestemmingszone. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> | <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> |


| | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|--|--|
| | <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. 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.</p> <p>De inrichtingsstudie omvat minimaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ontsluiting (voor alle vervoerswijzen); • de organisatie van het parkeren (voor vrachtwagens, personenwagens en fietsen); • de buffering en de groenaanleg; • het waterbeheer; • de inpassing in het reliëf; • de beeldkwaliteit; • de fasering. | <p><i>Er dient rekening gehouden te worden met alle vervoerswijzen: auto, fiets, voetganger, openbaar vervoer.</i></p> <p><i>Voor de bedrijventone 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> |
| <p>4.2.3</p> <p></p> <p></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, de oostelijke ringweg, het Tiensveld, de Oplintersesteenweg of het Industriepark.</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 bedrijventone.</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 bedrijventone 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 bedrijventone 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> |

| Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | | Toelichting |
|--|--|--|
| <p>4.2.4</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 langzaamverkeersverbinding 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>4.2.5</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.</p> <p>De buffer dient 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: bermten, taluds, schermen en andere landschappelijke ingrepen. • werken, handelingen en wijzigingen ten algemene nutte, met | <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 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> |


| Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | | Toelichting |
|--|---|---|
| | 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 bedrijvenszone en reliëfwijzigingen. | |
| 4.2.6 | <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 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>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>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. 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> |
| 4.2.7 | <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> |

| | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--------|---|---|
| 4.2.8 | <p>De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m².</p> <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>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 parkeerruimte of infiltratie van hemelwater. Om te voorkomen dat er onbenutte stukken overblijven, wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor kleinere bedrijfspcelen. 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> |
| 4.2.9 | <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> |
| 4.2.10 | <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> |
| 4.2.11 | <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</p> | |

| Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | | Toelichting |
|--|---|-------------|
| | 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. | |
| 4.2.12 | 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. | |
| 4.2.13 | 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. | |
| 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. | |

| 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>Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij 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 | <p>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:</p> <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; • de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de | <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 |
|---|--|
| | 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 infrastructuren, 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><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 verkeertechnische, 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>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 bestemming toegelaten. Het oprichten van gebouwen behoort evenwel niet tot de mogelijkheden.</i></p> |



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 | |
| | De rooilijn is de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn wordt | <i>Voor de Leuvenselaan is de rooilijn bij koninklijk besluit vastgelegd op 13 meter vanaf de as van de weg.</i> |

| | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|-------------|---|---|
| | vastgesteld in een rooilijnplan. | |
| 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 kassarimte (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 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>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 | 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; • restaurant, café, lunchroom en dergelijke; • (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. | <p><i>Een bedrijfsverzamelgebouw voor winkels moet voor de toepassing van dit artikel gezien worden als één bedrijf.</i></p> |
| 3.1.4 | Volgende activiteiten of inrichtingen zijn niet toegelaten: | <i>Met autonome kantoren wordt bedoeld inrichtingen met als</i> |

| Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | | Toelichting |
|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • 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>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 | <p>Bij vergunningsaanvragen voor een verkaveling of nieuw gebouw of constructie en infrastructuur in de zone bevat de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag een inrichtingsstudie voor de gehele bestemmingszone. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</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. 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.</p> <p>De inrichtingsstudie omvat minimaal:</p> | |

| Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | | Toelichting |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • de ontsluiting (voor alle vervoerswijzen); • de organisatie van het parkeren (voor vrachtwagens, personenwagens en fietsen); • de buffering en de groenaanleg; • de schaal van de gebouwen en de inpassing in het landschap; • de inpassing in het reliëf; • het waterbeheer; • de beeldkwaliteit van de onbebouwde ruimte; • de beeldkwaliteit van de gebouwen; • de fasering. | |
| 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; • het aantal vestigingen voor de verkoop van voeding is maximaal 1; • de brutovloeroppervlakte in totaliteit is maximaal 18.000 m², waarvan maximaal: <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.000 m² voor de verkoop van voeding; ○ 4.000 m² voor de verkoop van goederen voor persoonsuitrusting. <p>Voor de lokale bedrijvigheid geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de oppervlakte van een bouwperceel is maximaal 5.000 m². <p>Voor een restaurant, café, lunchroom en dergelijke geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aantal vestigingen is maximaal 1. | <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> |
| 3.2.3 | <p>De toegang tot de bestemmingszone vanaf de Leuvenselaan voor gemotoriseerd verkeer is beperkt tot maximaal één inrit en één uitrit. Tussen de rest van de bestemmingszone en het openbaar domein wordt een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht.</p> <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</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 |
|--|--|--|
| | niet alleen in de lengte maar heeft ook betrekking op het dwarsprofiel van de geplande ontsluitingsinfrastructuur van de gehele zone. | |
| 3.2.4  | <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 vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor handelingen met betrekking tot openbare wegen.</p> | |
| 3.2.5  | <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. Bestaande vegetaties kunnen worden behouden.</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> <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. | <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"> • 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 bedrijfzone 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 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>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> |
| 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</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> |

| Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | | Toelichting |
|--|--|---|
| | nevenbestemmingen zoals conciërgewoning, kantoorruimten en sociale voorzieningen voor de werknemers. | |
| 3.2.8 | 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. | <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> |
| 3.2.9 | Productie en verwerking van goederen in open lucht is niet toegelaten. | |
| 3.2.10 | 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. | |
| 3.2.11 | In het gebied is gegroepeerd parkeren voor werknemers en bezoekers verplicht. Hiertoe worden groene parkeerterreinen aangelegd in waterdoorlatende materialen met voldoende hoogstammig groen. | |
| 3.2.12 | 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 | |

| Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | | Toelichting |
|--|---|-------------|
| | niet in het gedrang brengen. | |
| 3.2.13 | 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. | |


| Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | | Toelichting |
|---|---|---|
| ARTIKEL 4  | GEMENGD LOKAAL BEDRIJVENTERREIN | GEBIEDSCATEGORIE: BEDRIJVIGHEID |
| 4.1 | Bestemming | |
| 4.1.1 | <p>Het gebied is bestemd 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>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. De bestemming maakt de vestiging van kleine en middelgrote ondernemingen mogelijk.</i></p> |
| 4.1.2 | <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dienstverlenende activiteiten; • 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>Zelfstandige zonne-energieparken zijn uitgesloten.</i></p> |
| 4.1.3 | <p>Volgende activiteiten of vormen van ruimtegebruik zijn toegelaten als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> • één woongelegenheden (conciërgewoning) per bedrijf, 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; • detailhandel, mits ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteiten van individuele bedrijven en met een maximale winkelvloeroppervlakte van 400 m². | |
| 4.1.4 | <p>Volgende activiteiten of inrichtingen zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • agrarische productie; | <p><i>Met autonome kantoren wordt bedoeld inrichtingen met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een</i></p> |

| Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | | Toelichting |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • autonome detailhandel; • autonome kantoren; • horeca; • 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>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> |
| 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 specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel zijn toegelaten. Hieronder vallen ook alle infrastructuurwerken voor ontsluiting van het bedrijventerrein. | |
| 4.2 | Inrichting | |
| 4.2.1 | <p>De oppervlakte van een bouwperceel is maximaal 5.000 m².</p> <p>De breedte van een bouwperceel ter hoogte van de rooilijn is minimaal 30 meter.</p> <p>Afwijkingen van deze maximale perceelsoppervlakte en minimale perceelsbreedte 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>De minimale breedte heeft tot doel te vermijden dat het aantal directe erftoegangen vanaf de Leuvenselaan nog sterk kan toenemen.</i></p> |
| 4.2.2 | Het aantal individuele erftoegangen tot de steenweg wordt beperkt tot één (in- en uitrit samen) per bouwperceel. Tussen de rest van | |


| | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|---|--|
| | <p>het perceel en het openbaar domein wordt een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht.</p> <p>Afwijkingen van deze voorschriften zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verplichtingen vanuit andere regelgeving; • verkeersdoorstroming op de Leuvenselaan; • verkeersveiligheid; • herbouw en uitbreiding of verbouwing van bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen binnen de zone; • de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten. | |
| <p>4.2.3</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. Bestaande vegetaties kunnen worden behouden.</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> <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 | <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.</i></p> <p><i>De buffer heeft als doel een landschappelijke overgang te vormen naar het achterliggende agrarisch gebied. 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.</i></p> |

| Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | | Toelichting |
|--|---|---|
| | 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 bedrijfzone en reliëfwijzigingen. | |
| 4.2.4 | De vloer/terreinverhouding van een bouwperceel is minimaal 0,65. Bouwen in meerdere bouwlagen is verplicht voor onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en de ondersteunende nevenbestemmingen zoals conciërgewoning, kantoorruimten en sociale voorzieningen voor de werknemers. | <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> |
| 4.2.5 | Er geldt een maximale hoogte van 12 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. | |
| 4.2.6 | Productie en verwerking van goederen in open lucht is niet toegelaten. | |
| 4.2.7 | In het gebied is gegroepeerd parkeren voor werknemers en bezoekers verplicht. Hiertoe worden groene parkeerterreinen aangelegd in waterdoorlatende materialen met voldoende hoogstammig groen. | |
| 4.2.8 | 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 | |


| Verordenende stedenbouwkundige voorschriften | | Toelichting |
|--|---|--|
| | 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. | |
| 4.2.9 | 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. | |
| 4.2.10 | 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. | |
| 4.2.11 | De voorschriften van artikel 4.2.3 tot en met 4.2.10 zijn niet van toepassing op vergunningsaanvragen voor de verbouwing van hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte, niet-verkrotte constructies of de uitbreiding ervan, op voorwaarde dat de uitbreiding niet meer bedraagt dan: <ul style="list-style-type: none"> • 400 m² brutovloeroppervlakte en • 40% van de bestaande brutovloeroppervlakte. | <i>Bij herbouw of aanzienlijke uitbreidingen moet voldaan worden aan de nieuwe inrichtingsvoorschriften.</i> |

| 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>Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij 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; • de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de | <i>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</i> |

| | | |
|--|--|--|
| | 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 infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i> |
| 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