

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar	Daan Demey / Koen Van Bouchout
Telefoon - fax	016-26 75 85
e-mail	ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer	PRJ200606
Ons kenmerk	IST-RO-PRJ-2006-06
datum	september 2012



Versie definitieve vaststelling

goedgekeurd bij MB van 1/2/2013

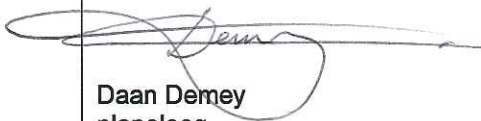
Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed
NR. *213/2000/103/1*
Brussel, *01/02/2013*
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk
Ruimtelijke Ordening en Sport
Philippe MUYTERS

Voor eensluidend verklaard afschrift,
[Signature]

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan - toelichtingsnota

Concentraties grootschalige kleinhandel in het buitengebied - fase 1

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 :



Daan Demey
planoloog

Definitief vastgesteld door de Provincieraad op ... 23-10-2012

Van raadswege:



Marc COLLIER
provinciegriffier



Vic LAUREYS
voorzitter

0. INHOUDSTAFEL

0. INHOUDSTAFEL	3
1. LEESWIJZER	4
2. INLEIDING	5
3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	20
3.1 <i>Tielt-Winge</i>	20
3.2 <i>Ternat</i>	23
4. JURIDISCHE CONTEXT EN PLANOLOGISCHE CONTEXT	25
4.1 <i>Juridisch context - Tielt-Winge</i>	25
4.2 <i>Juridisch context - Ternat</i>	26
4.3 <i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV): bundelen van kleinhandel</i>	27
4.4 <i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)</i>	28
4.5 <i>Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Tielt-Winge</i>	30
4.6 <i>Streefbeeld N2 Leuven-Diest</i>	31
4.7 <i>Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ternat</i>	34
5. MAATREGELEN EN AANDACHTPUNTEN VANUIT DE MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE	37
5.1 <i>Mens-mobiliteit</i>	38
5.2 <i>Geluid</i>	41
5.3 <i>Lucht</i>	41
5.4 <i>Bodem</i>	43
5.5 <i>Water</i>	44
5.6 <i>Fauna en flora</i>	46
5.7 <i>Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</i>	47
5.8 <i>Mens – sociaalorganisatorische & ruimtelijke aspecten, hinder</i>	48
5.9 <i>Watertoets</i>	50
6. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	52
ALGEMENE KRACHTLIJNEN	54
6.1 <i>Tielt-Winge</i>	57
KRACHTLIJNEN	57
6.2 <i>Ternat</i>	59
KRACHTLIJNEN	59
7. OPERATIONALISERING GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	60
7.1 <i>Ruimtebalans</i>	60
7. BIJLAGEN	61

1. LEESWIJZER

Voorliggend document bevat de beschrijving van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor 3 concentraties grootschalige kleinhandel in het buitengebied. Naast een globale inleiding en kadering van het RUP wordt ingegaan op de bestaande toestand, de gewenste ontwikkeling en de eigenlijke verordenende voorschriften.

Hoofdstuk 2 geeft de aanleiding en reden voor de opmaak van het provinciaal RUP, de motivatie en lokatiekeuze weer.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving en het plangebied.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt in hoofdstuk 4 gekaderd binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, De Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen, de lopende planprocessen en binnen het bestaande juridische kader.

In hoofdstuk 5 wordt het plan onderworpen aan een water- en milieutoets (= samenvatting resultaten milieueffectenbeoordeling).

Hoofdstuk 6 geeft de krachtlijnen van de gewenste ontwikkeling weer.

Hoofdstuk 7 geeft de operationalisering van hoger genoemde gewenste ontwikkeling aan naar het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bijlagen bevatten het bijbehorend kaartmateriaal.

Het voorliggende document maakt integraal deel uit van de besluitvorming.

2. INLEIDING

Aanleiding voor de opmaak van het PRUP

Dit PRUP wordt opgemaakt in uitvoering van bindende bepaling 3.2.3 uit het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. De provincie verbindt zich ertoe om voor de 3 te consolideren concentraties van grootschalige kleinhandel in het buitengebied een ruimtelijke uitvoeringplan op te maken.

Verder geeft het PRUP uitvoering aan de ontwikkelingperspectieven voor concentraties van grootschalige kleinhandel zoals verwoord in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (p 256-259). Voor een beperkt aantal concentratie buiten de stedelijke gebieden wordt ene consolidatie vooropgesteld door middel van een PRUP. Dit houdt in dat de concentraties binnen de bestaande perimeter kunnen blijven ontwikkelen maar er geen uitbreiding in grondoppervlakte overwogen wordt.

De provincie Vlaams-Brabant wenst 3 concentraties van grootschalige kleinhandel zoals geselecteerd in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant te consolideren, met name het "gouden kruispunt" in Tielt-Winge, Kampenhout-Sas en Ternat. Hiermee werkt de provincie een planologische oplossing uit voor een beperkt aantal historisch gegroeide concentraties van grootschalige kleinhandel in het buitengebied in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant.

In Boortmeerbeek/Haacht/Kampenhout gaat het om de bestaande concentratie langsheen de Mechelsesteenweg ter hoogte van Kampenhout-Sas. In Tielt-Winge gaat het om de bestaande concentratie ter hoogte van de kruising N2 en N223 ("gouden kruispunt"). In Ternat gaat het om de bestaande concentratie langsheen Assesteenweg en Morettestraat.

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant stelt dat deze drie concentraties in een ruimtelijk uitvoeringplan worden geconsolideerd. Dit betekent dat ze niet kunnen uitbreiden in grondoppervlakte maar wel binnen de bestaande perimeter kunnen blijven ontwikkelen (verdichting, optimalisatie, ontsluiting, landschappelijk inpassing en kwaliteit van de publieke ruimte). Verder aansnijden van de open ruimte kan niet. Mobiliteit is daarbij een sturende factor.

Voor deze planologische oplossing van concentraties van grootschalige kleinhandel dienen er provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (kortweg PRUP's) te worden opgemaakt om de bestemmingswijziging of wijziging in voorschriften mogelijk te maken.

DOELSTELLING, REIKWIJDTE EN DETAILLERINGGRAAD

De doelstelling van het voorgenomen plan betreft de bestendiging en consolidatie binnen de bestaande perimeters van de grootschalige kleinhandel op drie geselecteerde concentraties in het buitengebied, met name in Kampenhout-Sas, Tielt-Winge en Ternat en het vastleggen van eventuele ruimtelijke milderende maatregelen. Verder aansnijden van de open ruimte voor de vestiging van nieuwe grootschalige kleinhandelsvestigingen is expliciet uitgesloten en daarnaast moet mobiliteit een sturende factor zijn.

De reikwijdte van het voorgenomen plan betreft maatregelen in de ruimtelijke ordening, in casu het wijzigen van de bestemming van een gebied, beperkt tot de ruimte nodig voor de bestendiging en beperkte uitbreiding van de bestaande grootschalige kleinhandel met inbegrip van de ruimte nodig voor optimalisatie, landschappelijke inpassing en verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de publiek ruimte.

De detailleringgraad van het voorgenomen plan zal zoveel mogelijk percelen vatten in één bestemming, en grote gehelen aanduiden. Het aanduiden van visuele buffers en andere gebiedgerichte stedenbouwkundige voorschriften is een mogelijkheid. Het opstellen van gedetailleerde bouwvoorschriften zoals bouwwijze, voortuinstroken, keuze van beplanting, e.d. maakt geen deel uit van dit PRUP tenzij er goede redenen zijn vanuit het actorenoverleg, de ruimtelijke visie en/of de milieuoverwegingen. Voorschriften betreffende ontsluiting, landschappelijk inpassing en de consolidatiemogelijkheden binnen de bestaande locaties, met name de interne uitbreidingsmogelijkheden (toegelaten bouwhoogte en toename in grondoppervlakte), kunnen ondermeer worden ingezet om aan de milieuoverwegingen tegemoet te komen.

LOCATIEKEUZE

Zoals eerder vermeld is zijn in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams Brabant concentraties voor grootschalige kleinhandel buiten de stedelijke gebieden geselecteerd; het betreft de drie clusters waarbinnen dit plan kadert en waarvoor in deze fase twee deelplannen zijn opgemaakt.

Het voorgenomen plan wordt opgemaakt in uitvoering van het bindend gedeelte van het goedgekeurde ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant waarvan de provincie krachtens het decreet RO niet kan afwijken. Het gaat hier over de bestendiging en optimalisatie van historisch gegroeide activiteiten op de huidige locatie. Locatiealternatieven vormen vanuit de wetgeving ruimtelijk ordening geen redelijk alternatief omdat ze ingaan tegen het uitgangspunt (bindend

vastgelegd en goedgekeurd door de Vlaamse Regering) en de doelstellingen van het voorgenomen plan.

RANDVOORWAARDEN VLAAMSE REGERING

De Vlaamse Regering besliste in de loop van 2010 tot de opmaak van een omzendbrief 'ruimtelijk afwegingskader voor de inplanting van grootschalige detailhandel' in het kader van de 'startnota Winkelen in Vlaanderen'.

De provincie had de bedoeling om, tegelijk met de opmaak van dit PRUP, in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (bindende bepaling 3.2.3 inzake het beleidinstrumentarium voor grootschalige kleinhandel) zelf een ruimtelijk afwegingskader op te maken om de ongebreidelde ontwikkelingen van kleinhandel langsheen de invalswegen tegen te gaan.

De opmaak van een kader op Vlaams niveau maakt een provinciaal initiatief moeilijk aangezien er tegenspraak tussen beide kaders kan ontstaan. Er werd daarom geopteerd het Vlaams kader af te wachten.

Dit Vlaamse afwegingskader voor grootschalige detailhandel kreeg zijn weerslag in Omzendbrief RO2011/01 van 9 december 2011. Het kader werd dus pas bekend na de plenaire vergadering die over voorliggend PRUP georganiseerd werd (plenaire vergadering 6/12). De opties uit voorliggend PRUP worden hieronder getoetst aan de nieuwe omzendbrief.

De twee sites zijn qua verschijningsvorm te beschouwen als 'kleinhandelconcentraties' volgens de omzendbrief. Beide sites zijn gelegen langs verbindingswegen tussen kernen die niet meer in het stedelijk gebied begrepen worden. Qua omvang omvatten beide locaties > 15000 m² brutovloeroppervlakte.

De afwegingstabel die is opgenomen in de omzendbrief geeft voor dit type grootschalige kleinhandel aan dat het hier gaat om minder geschikte locaties voor de inplanting van grootschalige kleinhandel.

De provincie erkende dit reeds bij de opmaak van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant en heeft er dan ook voor gekozen om slechts 3 kleinhandelconcentraties buiten de stedelijke gebieden te consolideren.

Voorliggend plan gaat uit van de consolidatie van bestaande vergunde kleinhandelsvestigingen en geeft slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden gekoppeld aan duidelijke randvoorwaarden.

De sites liggen niet in 'gebieden die als niet onderhandelbaar' dienen beschouwd te worden volgens de omzendbrief.

De sites voldoen aan volgende positieve afwegingselementen volgens de omzendbrief:

- in uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan
- bundeling - in een bestaande concentratie van grootschalige detailhandel
- draagt bij tot de gewenste herstructureringsprocessen (cf. uitdoofbeleid elders in buitengebied)
- nabij trajecten en haltes openbaar vervoer en in de nabijheid van de bovenlokale openbaarvervoersknooppunten Kampenhout-Sas en Ternat
- gemend gebruik van parking en een goede en veilige ontsluiting voor voetganger en fietser wordt in het PRUP ingeschreven
- het PRUP probeert ruimtebehoevende kelinhandel op de sites te stimuleren en daarmee de complementariteit van de sites met het aanbod in de kernen te versterken
- niet gelegen nabij Natura 2000 netwerk
- niet gelegen binnen landschappelijk waardevolle gebieden
- niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied
- niet gelegen in risicogebied Sevesobedrijven
- geen zichtlocatie langs hoofdweg of primaire weg, ontsluiting langs secundaire wegen, niet doorheen woonomgeving
- Er wordt gestuurd op ruimtebehoevende kleinhandel om het mobiliteitsprofiel bij te sturen

Deze toetsing van het voorliggend PRUP aan het nieuwe Vlaamse afwegingskader toont geen tegenstrijdigheid aan.

RELATIE MET PRUP SPEK TERNAT EN BEK KAMPENHOUT SAS

Vanuit het provinciale planproces voor de concentraties voor grootschalige kleinhandel zullen overdrukzones als 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor geconsolideerde kleinhandel' ingetekend worden (zie verder).

Het planproces voor de concentratie voor grootschalige kleinhandel loopt parallel met de planprocessen voor het specifiek economisch knooppunt Ternat en het bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas. Zolang deze PRUP's niet zijn goedgekeurd blijven voor de overdrukzones 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor geconsolideerde kleinhandel' de onderliggende gewestplanbestemmingen van kracht.

RELATIE MET DE ECONOMISCHE TAAKSTELLINGEN

Voor Vlaams-Brabant is in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen 1.350 hectare bijkomende ruimte voor economische activiteiten voorzien voor de periode 1994-2007.

Deze taakstelling is gebaseerd op een behoefteberekening (p 253 RSV) die rekening houdt met een de inschatting van de toekomstige werkgelegenheid vertrokken van volgende drie componenten.

- De prognose van het aandeel van de actieve bevolking tot het jaar 2007, gebaseerd op de globale bevolkingsprognoses en de resultaten van de beroepsbevolkingsenquêtes van het N.I.S.
- De prognose van de maximaal werkende bevolking naar werkgemeente, gebaseerd op de laatst gekende pendelbewegingen van het N.I.S.
- De waargenomen evoluties tussen de economische sectoren landbouw, industrie, tertiair profit en tertiair non-profit in de periode 1981-1991.

Confrontatie tussen de berekende behoefte en het bestaande aanbod

De berekende behoefte (= vraag) voor ruimte voor economische activiteiten wordt geconfronteerd met het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen.

Voor de confrontatie tussen vraag en aanbod werd de inventaris van de GOM's dd. 1/1/1994 gebruikt.

Deze inventaris bevat:

- de totale oppervlakte voor bedrijventerreinen voorzien op de gewestplannen en de gemeentelijke plannen van aanleg met uitsluiting van de zeehavengebieden en het mijnterrein Waterschei in Limburg;
- de oppervlakte die is ingenomen (= in eigendom verkregen) door de bedrijven;
- de nog realiseerbare oppervlakte (bouwrijp en nog uit te rusten);
- de niet realiseerbare oppervlakte (tijdelijk en definitief).

Op basis van de GOM-inventaris dd. 1/1/1994 wordt aangetoond dat enerzijds in de vastgestelde plannen van aanleg nog een aanbod aan bedrijventerreinen bestaat van ca 4.286 ha (met uitsluiting van de tijdelijk en definitief niet-realiseerbare oppervlakten). De tijdelijk niet-realiseerbare oppervlakte in de plannen van aanleg (1.376 ha op 1/1/1994), wordt beschouwd als zijnde de ijzeren voorraad voor Vlaanderen. Anderzijds blijkt dat deze reserve sterk ongelijkmatig verspreid is over e vijf provincies.

De reserves van meer dan 3 ha die in beheer zijn van bestaande bedrijven (684 ha p 1/1/1994) werden niet opgenomen in dit aanbod. Zij worden met een eigen finaliteit behandeld waarbij zij slechts aan de aanbodzijde worden meegerekend bij daadwerkelijke realisatie. Zij worden in principe uitsluitend gereserveerd voor uitbreiding van het ter plaatse gevestigd bedrijf.

Samengevat is het resultaat voor het geheel van Vlaanderen als volgt:

aanbod op 1/1/1994 = 4.286 ha

berekende vraag beleidsmatig vastgesteld op 10.000 ha

ruimtebalans = tekort 5.714 ha (wordt aanzien als netto-cijfer)

beleidsmatige vertaling (netto tekort + 20% = bruto-tekort) = tekort 6.964 ha (bruto)

In deze ruimtebalans zit een overschatting van het tekort omdat de vraag berekend is op datum van 1/1/92 en het feitelijk aanbod op 1/1/94 wordt berekend. Het aanbod tussen 1/1/92 en 1/1/94 wordt aldus als verworven beschouwd (= bijkomend aanbod ca 96 ha).

Daarnaast wordt bij de confrontatie vraag-aanbod de negatieve saldi als een nettobehoeftte aanzien, terwijl de resultaten van de berekende vraag als aanbod (voorzien in plannen van aanleg) als bruto-cijfers gepresenteerd werden.

Deze ruimtebalans (uit te splitsen naar provincie en naar economisch knooppunt) geldt als beleidsmatig kader bij de beoordeling van een bijkomende vraag naar bedrijventerreinen en ruimte voor economische activiteiten.

Dit betekent dat:

- bij een eventueel bijkomend aanbod gecreëerd na 1/1/94 (via gewestplan en gemeentelijke plannen van aanleg) het tekort op de ruimtebalans vermindert;
- bij een eventuele vermindering van het aanbod door inname van bedrijven na 1/1/94 het tekort op de ruimtebalans verhoogt.

Concentratie van bedrijventerreinen in economische knooppunten

De economische activiteiten vertonen nog steeds een relatief sterke bundeling in economische knooppunten. In tegenstelling tot de huidige trendmatige ontwikkeling bij de inplanting van economische activiteiten die deze bundeling uitholt, wordt ervoor geopteerd de bestaande bundeling (met als referentie tewerkstelling 1991) beleidsmatig te behouden en waar mogelijk te versterken. De verdere verspreiding van de werkgelegenheid wordt tegengegaan.

Er wordt voor geopteerd om nieuwe economische activiteiten van regionaal belang en herlokalisatie van bestaande regionale bedrijven te concentreren in de economische

knooppunten. Voor de herlokalisatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven kan ruimte worden voorzien in gemeenten buiten de economische knooppunten. Lokale bedrijventerreinen vangen de nieuwe en de te herlokaliseren lokaal verzorgende bedrijven op.

Gemeenten worden geselecteerd als economische knooppunten zowel op basis van economische criteria als op basis van hun ligging, om historische redenen of omwille de aanwezigheid van bestaande bedrijven met belangrijke economische betekenis. Voor de selectie op basis van economische criteria werd uitgegaan van de volgende drie criteria:

- een totale tewerkstelling in de gemeente van meer dan 3500 personen;
- een totale industriële (omwille van de ruimtebehoefte) tewerkstelling in de gemeente van meer dan 1000 personen;
- een arbeidsbalans van meer dan 60.

In afwachting van de afbakening van de stedelijke gebieden, de uitwerking van een ruimtelijke visie op het economisch netwerk van het Albertkanaal, de uitwerking van een ruimtelijke visie op ieder specifiek economisch knooppunt wordt de ruimtebalans met behoefte en aanbod gehanteerd als een kwantitatief toetskader voor de zich aandienende voorstellen voor bijkomende bedrijventerreinen van ondermeer GOM's, gemeenten en intercommunales.

Voor het vastleggen van bijkomende bedrijventerreinen in gewestelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (c.q. het gewestplan) of voor de lokale bedrijventerreinen in de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (c.q. B.P.A.'s) gelden naast de ruimtebalans als kwantitatief kader ook de kwalitatieve principes inzake lokalisatie, inrichting en fasering.

Vertrekkende van de behoefte aan ruimte voor economische activiteiten voor Vlaanderen en na de confrontatie van vraag en aanbod, is er per provincie een globaal aantal ha aan bijkomende bedrijventerreinen beschikbaar.

Bij de afbakening van de stedelijke gebieden respectievelijk door het Vlaams Gewest en de provincie, bij de uitwerking van een ruimtelijke visie op het economisch netwerk van het Albertkanaal door het Vlaams Gewest en bij het uitwerken van een ruimtelijke visie op ieder specifiek economisch knooppunt door de provincie, wordt een taakstelling (de zog. pakketten) inzake bijkomende bedrijventerreinen voor het betrokken economisch knooppunt gehanteerd. Het afbakenen van ieder stedelijk gebied en het uitwerken van de economische knooppunten in het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten moet toelaten de wenselijke kwantitatieve behoefte inzake woningbouw, bedrijventerreinen en andere activiteiten op te vangen.

Dit "aanbodbeleid" in de economische knooppunten is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten daarbuiten te vermijden. Voor bepaalde economische knooppunten zoals voor het grootstedelijk gebied Antwerpen en het Vlaams

stedelijk gebied rond Brussel, waar het uitvoeren van een te omvangrijke taakstelling tot ruimtelijk onverantwoorde oplossingen zou leiden (= overschrijden van ruimtelijke draagkracht), moet de mogelijkheid worden voorzien om een gedeelte van de taakstelling toe te wijzen aan economische knooppunten van een lager niveau zoals kleinstedelijke gebieden en deze in het economisch netwerk van het Albertkanaal. Hierbij moet het principe van de gedeconcentreerde bundeling gerespecteerd worden.

Op basis van het proces van afbakening van stedelijke gebieden en van verdere uitwerking van economische netwerken en economische knooppunten worden in respectievelijk de gewestelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (c.q. gewestplannen) de bijkomende bedrijventerreinen en reservebedrijventerreinen vastgelegd.

Er wordt een verdeelsleutel opgebouwd inzake bedrijventerreinen tussen de economische knooppunten en de gemeenten niet geselecteerd als economisch knooppunt.

De verdeelsleutel is gebaseerd op de bestaande spreiding van de tewerkstelling in Vlaanderen. Per provincie vertoont deze echter verschillen. Hieruit blijkt dat de provincies Oost-, West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant een grotere spreiding kennen dan het Vlaamse gemiddelde. Deze provincies kunnen zelf een verhouding voorstellen die een meer uitgesproken concentratie aanhoudt (met name richting 80-85/20-15), doch nooit een verhouding met een grotere spreiding dan de huidige. Voor de opbouw van deze verdeelsleutel worden de volgende stappen gezet:

- **Stap 1: Aanpassing van de 80-85/20-15 verhouding op Vlaams niveau naar een provinciale verhouding**

De 85-80/20-15 verhouding geeft het deel van de nieuwe bedrijventerreinen aan dat voorzien wordt voor:

- lokale bedrijventerreinen in gemeenten buiten de economische knooppunten (= 15-20%);
- lokale en regionale bedrijventerreinen in de economische knooppunten (= 80-85%).
- bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven kunnen voorkomen binnen beide categorieën.

De bestaande (provinciale) verhoudingen tussen het aandeel lokale en regionale bedrijventerreinen in de economische knooppunten en het aandeel lokale bedrijventerreinen in gemeenten buiten de economische knooppunten zijn:

Antwerpen	83-88 17-12
Limburg	84-89 16-11

Oost-Vlaanderen	77-82 23-18
Vlaams-Brabant	71-76 29-24
West-Vlaanderen	76-81 24-19
Vlaanderen	80-85 20-15

- **Stap 2: Onderverdeling van het globaal pakket van de provincie in 4 deelpakketten**

Op basis van het principe van de gedeconcentreerde bundeling wordt aan de hand van aangepaste RSZ-cijfers van 1994 (met name na aftrek van de tewerkstelling in de zeehavengebieden) aangegeven op welke manier de belangrijkste economische activiteiten (en dus ook de nieuwe bedrijventerreinen) geconcentreerd zullen worden.

Op Vlaams niveau gebeurt dit door binnen de provinciale 80-85/20-15-verhouding aan de hand van de bestaande spreiding aan tewerkstelling de volgende “pakketten” toe te bedelen:

1) Binnen de “80-85 %”

– een pakket bedrijventerreinen voor de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden (= **pakket 1**)

– een pakket dat beschikbaar is voor het economisch netwerk van het Albertkanaal³⁴ (= **pakket 2**)

– een pakket voor de kleinstedelijke gebieden en de economische knooppunten buiten de pakketten 1 en 235 (= **pakket 3**)

2) Binnen de “20-15 %”

– een pakket voor de gemeenten buiten de stedelijke gebieden en de economische knooppunten (= **pakket 4**). Dit pakket heeft enkel betrekking op lokale bedrijventerreinen die kunnen worden gelokaliseerd in hoofddorpen.

Bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven kunnen voorkomen binnen beide categorieën.

- **Stap 3: Doorberekening per provincie van de vier pakketten naar ieder stedelijk gebied en naar iedere gemeente**

Op Vlaams niveau wordt per provincie een doorberekening gemaakt naar ieder groot- en regionaalstedelijk gebied op basis van het bestaande aandeel van de tewerkstelling.

Op provinciaal niveau wordt een doorberekening gemaakt naar ieder kleinstedelijk gebied, naar ieder economisch knooppunt en naar iedere gemeente buiten de economische knooppunten. Zoals hoger vermeld is deze doorberekening, in afwachting

van de afbakening van stedelijke gebieden en de uitwerking van de economische netwerken en de economische knooppunten, te beschouwen als een kwantitatief toetskader.

Addendum RSV - planperiode 2007-2012

In het addendum 'actualisatie en gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (2011) werd de taakstelling per provincie herbevestigd en nog verhoogd met 20 ha voor de provincie Vlaams-Brabant voor de verlengde planperiode tot 2012. Deze herbevestiging is gebaseerd op een behoefteberekening (prognose) van de ruimtevraag 2007-2012 (p 40 addendum RSV).

Doorrekening op provinciaal niveau

De provincie heeft vanuit het RSV de taakstelling gekregen om de nood aan bijkomende regionale bedrijventerreinen in de provincie te verdelen, met uitzondering van deze gesitueerd in het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel, in de internationale poort Zaventem en in het regionaal stedelijk gebied Leuven, waarvoor het Vlaamse Gewest verantwoordelijk is. De provincie heeft de opdracht een sturende rol te vervullen binnen de uitwerking van een regionaal aanbodbeleid ten aanzien van de economische ruimte.

De provincie stelde in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant een streefcijfer voorop per economisch knooppunt of - netwerk.

Het streefcijfer is de oppervlakte die de provincie zich tot doel heeft gesteld in het RSVB. Het is niet te beschouwen als een minimum of maximum maar als een te behalen doelstelling in functie van de mogelijkheden een wenselijkheden kan een kleinere of grotere oppervlakte afgebakend worden. Verschuivingen tussen de verschillende economische knooppunten waarvoor de provincie bevoegd is zijn eveneens mogelijk (p 264 RSVB). Het gaat hier om een bruto-oppervlakte die in ruimtelijke uitvoeringsplannen gerealiseerd kan worden. Het bruto-cijfer wordt berekend in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op basis van de tekorten per provincie zowel naar af te bakenen bedrijventerreinen als naar reserve bedrijventerreinen. De streefcijfers zijn een verdeling van de bruto-cijfers voor de provincie Vlaams-Brabant vanuit het selectie Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (taakstelling van Vlaanderen naar de provincie toe) naar de verschillende economische knooppunten binnen de provincie (selectie Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen).

- **Methodiek verdeling bedrijventerreinen**

De taakstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor bedrijventerreinen werd dus vastgelegd op 1350 ha, te realiseren tussen 1994 en 2007. Dit cijfer is verdeeld over 3 pakketten (pakket 2: economisch netwerk Albertkanaal is voor Vlaams-Brabant niet van toepassing):

- pakket 1: grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden;
- pakket 3: kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten;
- pakket 4: buitengebiedgemeenten.

Tussen 1994 en 2001 is er een beperkte oppervlakte aan juridisch bestemde bedrijventerreinen bijgekomen (via gewestplanwijzigingen, BPA's en RUP's). In pakket 1 is er 101,2 ha bijgekomen, in pakket 3 is er 28,1 ha bijgekomen, in pakket 4 is er 11,6 ha geschrapt. Dit betekent dat er van de vooropgestelde 1350 ha van het structuurplan Vlaanderen nog 1232 ha te bestemmen is.

Volgens het bindend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dienen deze pakketten als volgt verdeeld te worden:

- 71% tot 76% voor pakket 1 en 3 (of minimaal 875 en maximaal 936 hectare)
- 24% tot 29% voor pakket 4 (of minimaal 296 en maximaal 357 hectare)

De provincie opteert ervoor om de bijkomende terreinbehoefte te oriënteren volgens de verhouding 76/24. Dit betekent een toewijzing van maximum 296 ha aan pakket 4 (de buitengebiedgemeenten).

Voor de toewijzingen tussen pakket 1 en 3 wordt uitgegaan van een theoretische verhouding 74/26 of 693 ha voor pakket 1 en 243 ha voor pakket 3.

Door de GOM werd, in samenwerking met de dienst ruimtelijk ordening en mobiliteit van de provincie Vlaams-

Brabant, een terreinoefening gedaan waarbij potentiële locaties gezocht werden die in aanmerking komen voor de inplanting van regionale bedrijven (zonder rekening te houden met de verhoudingen die in het RSV vooropgesteld zijn). Uit deze oefening van de GOM is maximaal 475.9 ha als mogelijke bedrijvenszone aan te duiden binnen het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel en het Regionaalstedelijk Gebied Leuven (pakket 1) en maximaal 522.7 ha binnen de verschillende kleinstedelijke gebieden en de specifiek economische knooppunten (pakket 3).

Uit deze oefening blijkt dus dat het theoretisch aandeel van 693 ha uit pakket 1 niet te realiseren is op terrein. Daarom werd voorgesteld om een gedeelte van de oppervlakte van pakket 1 door te schuiven naar pakket 3, in samenspraak met het Vlaams gewest. Het theoretisch uitgangspunt voor pakket 1 wordt m.a.w. verminderd met 218ha. Deze 218 ha wordt doorgeschoven naar pakket 3. Het totale pakket 3 wordt m.a.w. opgetrokken van 243ha tot 461

ha. Dit doorschuiven van pakket 1 naar pakket 3 is ondertussen bevestigd in een protocolovereenkomst die is afgesloten tussen de Vlaamse Regering en de provincie.

Er wordt dus uitgegaan van:

- Pakket 1 te verminderen met 218 ha (475 ha)
- Voor pakket 3 een minimaal te realiseren oppervlakte (243 ha) en een reservepakket (218ha) vast te leggen.
- Pakket 4 vast te stellen op maximaal 24 % (296 ha)

- **Verdeling over de economische knooppunten**

Voor de verdere verdeling van de bedrijventerreinen van het pakket 3 onder het economisch netwerk, de kleinstedelijke gebieden en de specifiek economische knooppunten, houdt de provincie onder meer rekening met:

- de rol die het gebied krijgt binnen de ruimtelijk-economische structuur van de provincie;
- het type activiteit en de differentiatie die beoogd wordt;
- de mogelijkheden en beperkingen vanuit de bestaande structuur;
- de ontsluitingsmogelijkheden.

De provincie stelt voor deze gebieden een minimum oppervlakte voorop. Deze oppervlakte komt overeen met de minimaal af te bakenen oppervlakte voor bedrijventerreinen. De minimumoppervlakte houdt geen rekening met het reservegedeelte. De totale minimumoppervlakte komt m.a.w. overeen met de totale oppervlakte voor pakket 3.

Daarnaast stelt de provincie een streefcijfer voorop. Dit is de oppervlakte die de provincie zich ten doel stelt en beschouwt als de meest optimale invulling van de gewenste ruimtelijke structuur. De som van de streefcijfers komt overeen met de totale oppervlakte bedrijventerrein in pakket 3 (dus inclusief het reservegedeelte of de totale 461ha). Door de opname van het economisch netwerk zuidelijk Zennevallei in het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel kan een deel van pakket 3 niet gerealiseerd worden (min 50 ha - streefcijfer 100 ha).

In pakket 3 (dus inclusief het reservegedeelte) wordt momenteel dus uitgegaan van een minimaal te realiseren oppervlakte van 193 ha en een streefcijfer van 361 ha.

Het streefcijfer per economisch knooppunt of -netwerk is niet te beschouwen als een minimum of maximum voor deze zone, maar als een te behalen doelstelling. In functie van de mogelijkheden en de wenselijkheden van de zone kan een kleinere of grotere oppervlakte dan het streefcijfer afgebakend worden.

Verschuivingen van het streefcijfer tussen de verschillende economische knooppunten zijn eveneens mogelijk.

De provincie heeft volgende verdeling¹ uitwerkt in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant per economisch knooppunt:

	minimale opp. (ha)	streefcijfer (ha)
Kleinstedelijk gebied Aarschot	25	45
Kleinstedelijk gebied Asse	15	45
Kleinstedelijk gebied Diest	25	45
Kleinstedelijk gebied Halle	15	30
Kleinstedelijk gebied Tienen	35	75
Specifiek economisch knooppunt Londerzeel	40	70
Specifiek economisch knooppunt Ternat	10	20
Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas	15	25
TOTAAL	180	355

Deze streefcijfers omvatten het totaalpakket per economisch knooppunt. Zowel de lokale als de regionale bedrijvenzones worden meegerekend om aan het streefcijfer te voldoen.

De bijkomende taakstelling van 20 ha uit het addendum 'actualisatie en gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (2011)' wordt als reservepakket beschouwd en werd nog niet toegewezen aan een bepaald economisch knooppunt.

¹ Reeds aangepast aan het ontwerp van addendum actualisatie en gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant zoals voorlopig vastgesteld door de provincieraad.

- **Opname deel taakstelling in PRUP concentraties grootschalige kleinhandel**

In het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant is geen streefcijfer naar voor geschoven voor de oppervlakte aan specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel. De eventuele opname van een deel van de taakstelling in het planproces voor de concentraties grootschalige kleinhandel dient verrekend te worden in de totaliteit van pakket 3. Aangezien de bijkomende taakstelling van 20 ha voor de periode 2007-2012 (addendum RSV 2011) nog niet was verrekend en de realisatie van het streefcijfer van 100 ha binnen pakket 3 door de opname van het 'netwerk van de zuidelijke Zennevallei' binnen het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel is weggevallen is er een voldoende reserve binnen pakket 3 om economische bestemmingen te kunnen opvangen binnen de taakstelling tot 2012.

Voor de site in Ternat gaat het om een specificering binnen een bestaande paarse gewestplanbestemming. Hier is dus geen opname van de taakstelling mee gemoeid.

Voor de site in Tielt-Winge wordt door de overdruk die met dit PRUP wordt ingevoerd 13,6 ha ruimte voor economische activiteiten (specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel) planologisch geconsolideerd. Deze 13,6 ha zijn daarmee te beschouwen als een opname van een deel van de economische taakstelling binnen pakket 3.

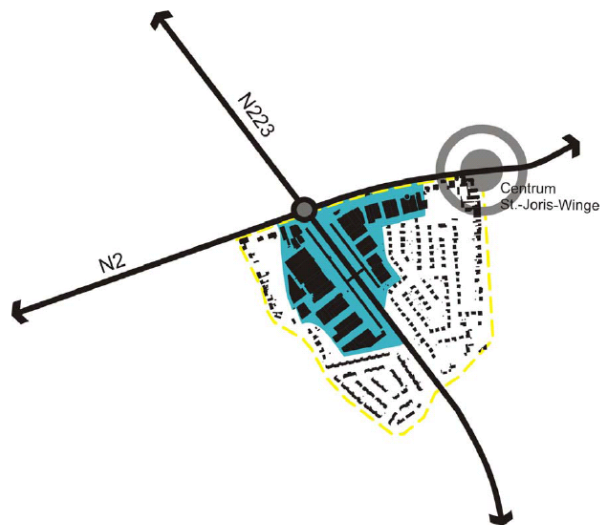
PRUP IN 2 FASEN

Gezien de ruimtelijke en juridisch-technische complexiteit van de concentraties van grootschalige kleinhandel ter hoogte van Kampenhout-Sas is er verder onderzoek nodig over de juridisch-technische vertaling van de krachtlijnen die in deze toelichtingnota zijn opgenomen voor deze concentratie.

Er wordt daarom gewerkt in twee fasen.

In de eerste fase worden de deelplannen voor Tielt-Winge en Ternat meegenomen.

In fase 2 zal het PRUP voor Kampenhout-Sas worden opgenomen.



3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

3.1 Tielt-Winge

Het zogenaamde 'Gouden Kruispunt' is een bestaande concentratie van grootschalige kleinhandel die centraal in het Hageland gelegen is, tussen de steden Aarschot, Diest, Tienen en Leuven, aan het kruispunt van de N2 en de N223.

De historisch gegroeide kleinhandelsvestigingen zijn gelegen ten westen van de dorpskern van St.-Joris-Winge tussen twee woonwijken, St.-Jorisveld en Wingeveld, langs de Aarschotsesteenweg. In de nabije omgeving van het plangebied situeren zich geen natuurgebieden¹.

Ten noorden van de N2 bevindt zich wel een groenstructuur met o.a. de Winge Golf & Country Club.

Daarmee situeert het Gouden Kruispunt zich ook tussen de E314 en de E40, twee hoofdverbindingswegen op Vlaams en internationaal niveau.

Momenteel zijn er op Het Gouden Kruispunt 59 winkels gevestigd. Het volledige domein bestrijkt een oppervlakte van om en bij de 15 hectaren².

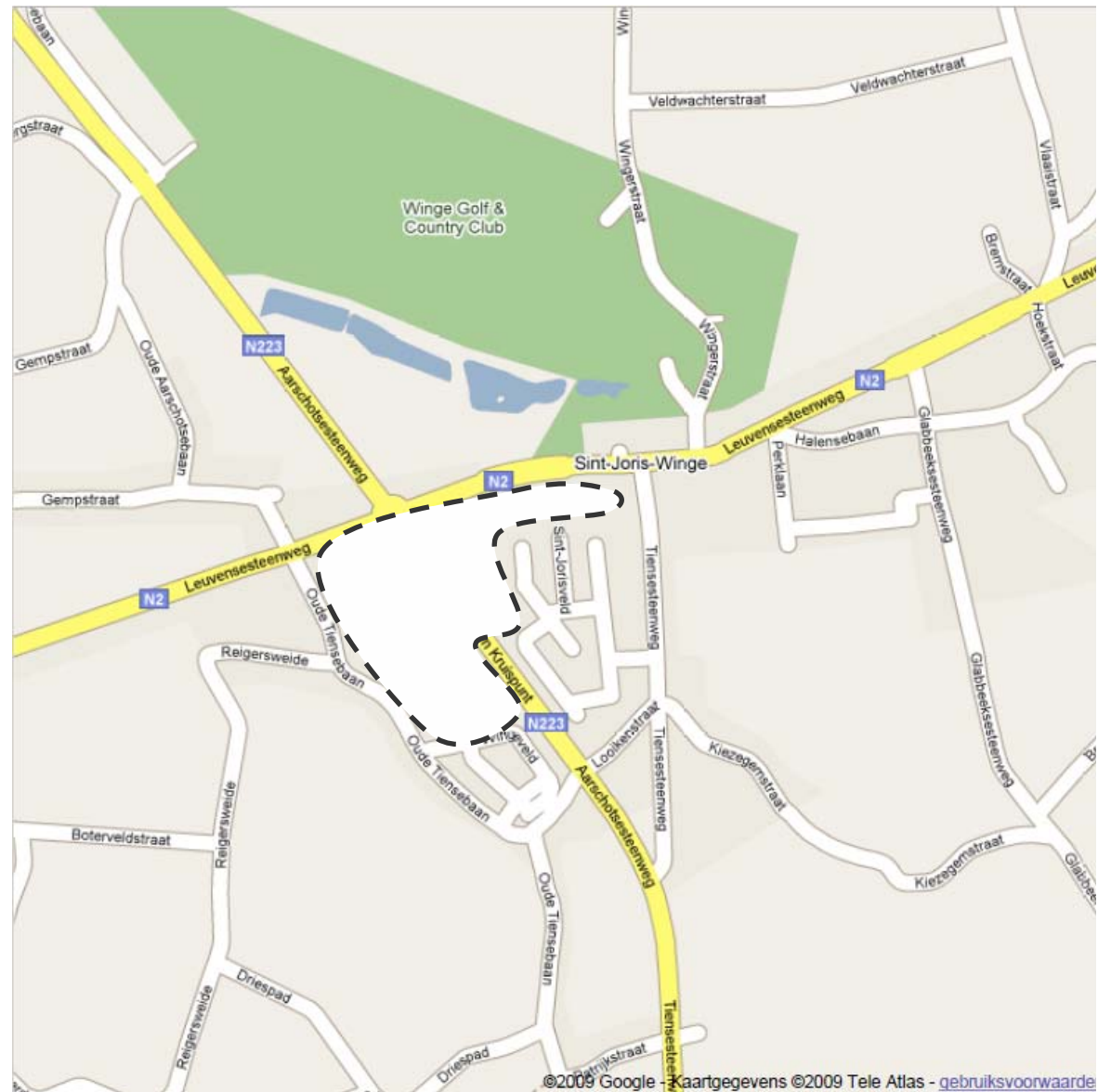
De winkelvloeroppervlakte³ van het Gouden kruispunt bedraagt ongeveer 30.500m². Morfologisch gaat het om een 'kleinhandelszone' met één centrale ontsluiting naar het openbaar domein (N223) en een gezamenlijke parking. Het gaat om een compacte concentratie (dichtheid van meer dan 10 winkels per 500m).⁴

¹ Dichtstbijzijnde SBZ-zone 'Valleien van de Winge en de Motte met valleihellen' situeert zich op ruim 1km ten westen van het plangebied.

² 1 <http://www.hetgoudenkruispunt.be/>

³ Winkelverkoopvloeroppervlakte (WVO) = De in een winkel voorkomende voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen bedoelde oppervlakte. Zie verder verklarende woordenlijst.

⁴ RSVB p 81-82



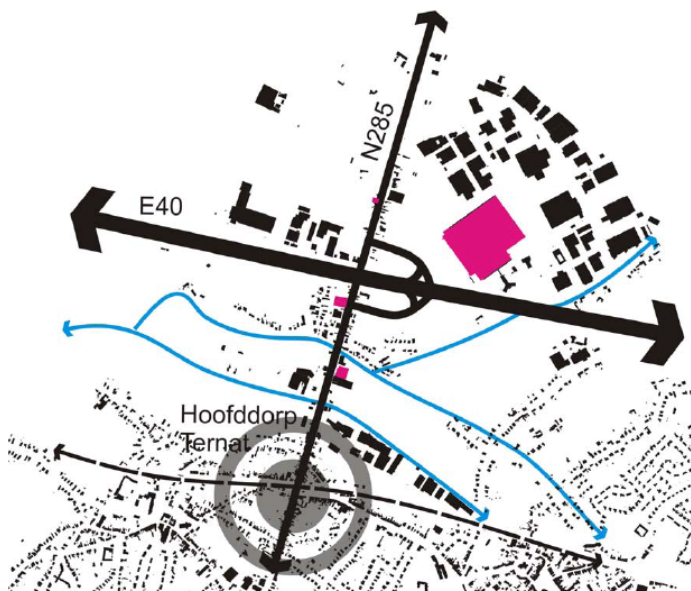
Door de ruimtelijke vorm – een aantal grote panden rond een rechthoekig plein – groeide het kruispunt uit tot een ontmoetingsplek. Hierdoor vestigden zich een aantal complementaire functies die eigen zijn aan publieke ontmoetingsruimten. Het winkelen op het 'Gouden Kruispunt' heeft aldus een recreatief medegebruik.

Het Gouden Kruispunt komt over als twee enclaves. De twee delen kennen scherpe afbakeningen met het omliggende landschap en de omliggende bebouwing. Van het westelijke landelijke woongebied en de sociale woonwijk "Wingeveld" wordt het oudere gedeelte gescheiden door een dichte groenstrook. Langs de Tiensesteenweg bevindt zich een groenscherm. Het recentere deel staat rug tegen rug met de sociale verkaveling erachter. Het wordt gescheiden van de Leuvensesteenweg door een smalle parkeerstrook en langs de Tiensesteenweg door een strook buffergroen.

Het kruispunt ligt verzonken in het landschap. Hierdoor is het nauwelijks waarneembaar vanuit de omgeving en vormt een blinde vlek binnen de dorpskom van Sint-Joris-Winge. Anderzijds is het kruispunt uitgesproken aanwezig langsheen de twee wegen. Een groot aantal verticale elementen (reclamepanelen, verlichting, vlaggen) vormen hier duidelijke landmarks.

De twee delen worden van elkaar gescheiden door de N223 (Tienen-Aarschot), zodat er een sterke barrièrewerking bestaat tussen twee functioneel gelijksoortige gebieden. Het westelijk deel heeft een meer recreatief karakter dan het oostelijk deel door de aanwezigheid van complementaire functies.

De verkeersafwikkeling geschiedt langs één toegang langs de N223. Hier wordt zowel aan- als afgereden. Een intern lussysteem in beide gebieden maakt de parkeerplaatsen voor personenwagens bereikbaar. In het oostelijk deel leidt de verkeersafwikkeling tot verwarring. Hoewel de site zich duidelijk profileert langsheen de Leuvensesteenweg, is ze langs hier niet bereikbaar.



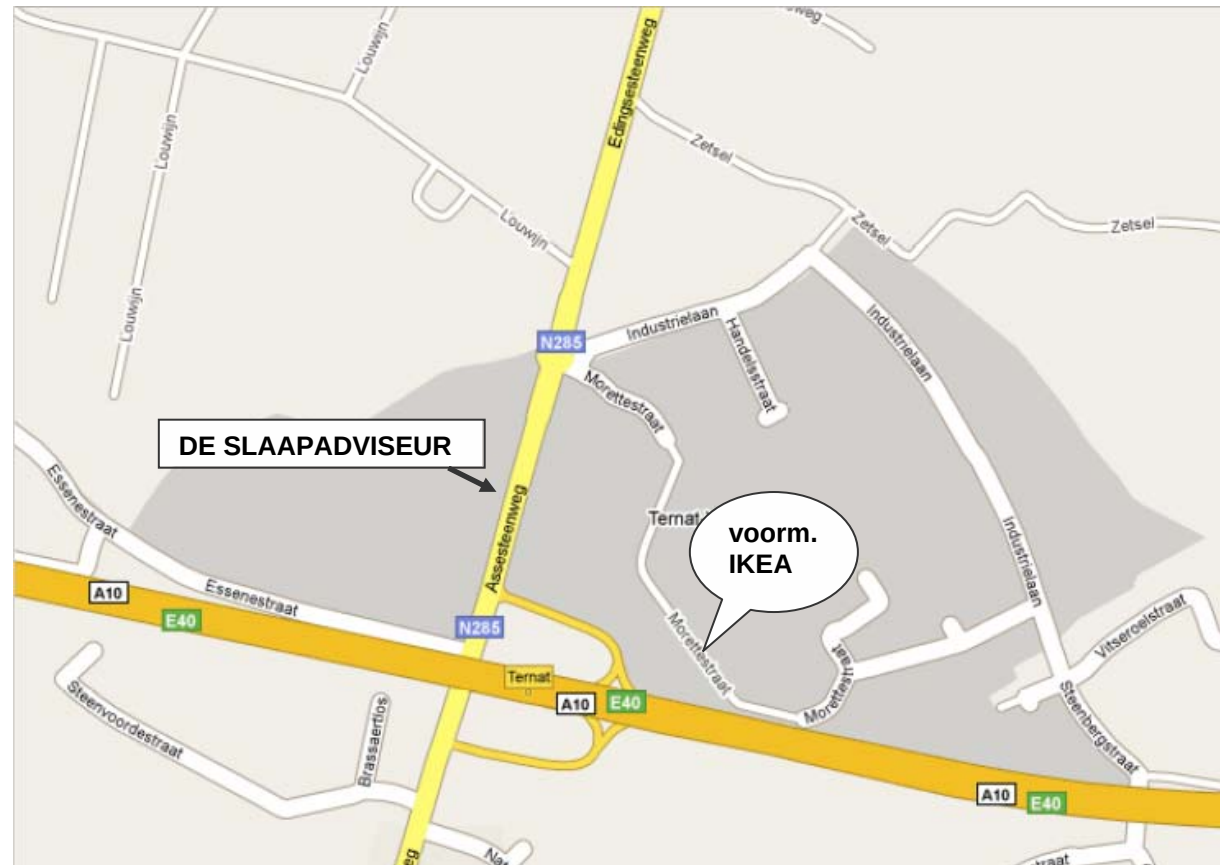
3.2 Ternat

De concentratie van grootschalige kleinhandel in Ternat omvat de voormalige vestiging van IKEA aan de Morettestraat en een aantal kleinere vestigingen langs de Assesteenweg. Van de vestigingen langsheen de Assesteenweg wordt enkel de handelszaak 'De Slaapadviseur' ten noorden van de E40 opgenomen binnen een apart planproces in uitvoering van het afgeleverde planologisch attest. De vestigingen ten zuiden van de Assesteenweg worden mee opgenomen in een RUP Assesteenweg dat door de gemeente wordt uitgewerkt (cf. gemeentelijk ruimtelijk structuurplan).

De historische gegroeide kleinhandelsvestigingen zijn gelegen nabij de afrit van de E40, een hoofdverbindingswegen op Vlaams en internationaal niveau. De winkelvloeroppervlakte van deze concentratie (dus enkel voormalige IKEA site) bedraagt ongeveer 18.000m²¹.

Ten zuidoosten van het plangebied loopt de vallei van de Nieuwe Molenbeek, dewelke over een vrij goede ecologische kwaliteit beschikt. Verder situeren zich ook natuurwaarden ter hoogte van het op- en afrittencomplex en in de valleien van de Steenvoord- en Keurebeek. Het domein 'De Morette' is beschermd als landschap. De valleigebieden van de Steenvoordbeek en Nieuwe Molenbeek hebben eveneens landschappelijke waarde. Ten noordoosten van het plangebied vertoont de open ruimte nog sporen van het vroegere 'Ternath Bosch' dat zich vanaf de Vitseroelstraat uitstrekte in oostelijke richting. Het gebied vormt een verweving van bos, weiden en solitaire bomen en heeft een hoge landschappelijke waarde.

¹ cf. inventarisatie 2004 Locatus



4. JURIDISCHE CONTEXT EN PLANOLOGISCHE CONTEXT

4.1 Juridisch context - Tielt-Winge

Type plan	in het gebied	aangrenzend
gewestplan(nen)	Gewestplan Leuven (KB 7/4/'77 en latere wijzigingen)	Gewestplan Leuven (KB 7/4/'77 en latere wijzigingen)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
algemene plannen van aanleg	geen	geen
bijzondere plannen van aanleg	geen	BPA Golfterrein BPA Centrum
beschermde monumenten	geen	geen
beschermde stads- en dorpsgezichten	geen	geen
beschermde landschappen	geen	Kasteel met omgeving Park
buurt- en voetwegen (statuut onduidelijk)	buurtwegen nrs 63, 64	buurtwegen nrs 63, 64
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen	geen
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	geen	geen
Natuurreservaten	geen	geen
Bosreservaten	geen	geen
Beschermingszones grondwaterwinning	geen	geen
bevaarbare waterlopen	geen	geen
onbevaarbare waterlopen	geen	Sassebeek - niet geklasseerd
risicozone voor overstromingen	geen	geen

4.2 Juridisch context - Ternat

Type plan	in het gebied	aangrenzend
gewestplan(nen)	Gewestplan Halle-Vilvoorde (KB 7/3/'77 en latere wijzigingen)	Gewestplan Halle-Vilvoorde (KB 7/3/'77 en latere wijzigingen)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	PRUP Slaapadviseur in opmaak
gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
algemene plannen van aanleg	geen	geen
bijzondere plannen van aanleg	geen	geen
beschermde monumenten	geen	Domein De Morette
beschermde stads- en dorpsgezichten	geen	geen
beschermde landschappen	geen	geen
buurt- en voetwegen (statuut onduidelijk)	buurtwegen nrs 5, 29, 98, 37, 72	buurtwegen nrs 5, 29, 98, 37, 72
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	Vallei van de Bellebeek	Vallei van de Bellebeek
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Vallei van de Bellebeek	Vallei van de Bellebeek
Natuurreservaten	geen	geen
Bosreservaten	geen	geen
Beschermingszones grondwaterwinning	geen	geen
bevaarbare waterlopen	geen	geen
onbevaarbare waterlopen	Steenvoortbeek en Keurebeek, cat. 2	Steenvoortbeek en Keurebeek, cat. 2
risicozone voor overstromingen	deels mogelijk overstromingsgevoelig	deels effectief en mogelijk overstromingsgevoelig

4.3 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV): bundelen van kleinhandel

Uitgangspunt binnen het ruimtelijks structuurplan Vlaanderen is het bundelen van kleinhandel. De verweving van kleinhandel met andere functies blijft daarbij essentieel. Er wordt geopteerd om de bestaande kleinhandelslinten en -concentraties vast te stellen, beter te structureren en de uitgroei ervan te stoppen. Daarbij wordt dient uitgegaan van volgende ontwikkelingsperspectieven:

- Binnen ieder stedelijk gebied of kern van het buitengebied worden op het niveau van de betrokken kern interessante locatievoorwaarden gecreëerd voor de inplanting van kleinhandel. De bereikbaarheid en de leefbaarheid van het stedelijk gebied of de kern van het buitengebied als geheel moeten voorop staan. In de afbakeningprocessen voor de stedelijke gebieden worden geschikte locaties aangeboden.
- Handelszaken die behoefte hebben aan een grotere verkoopoppervlakte kunnen geconcentreerd worden op specifieke terreinen, met name de kleinhandelszones. Deze locaties worden gesitueerd binnen de stedelijke gebieden en de economische knooppunten. In de groot- en regionaalstedelijke gebieden zal het Vlaams Gewest bij de afbakening van het stedelijk gebied de nodige ontwikkelingperspectieven aangeven en eventueel kleinhandelszones aanduiden. In de kleinstedelijke gebieden zal de provincie de nodige ontwikkelingsperspectieven aangeven.
- Ook in de bebouwde perifere landschappen zal het Vlaams Gewest de ontwikkelingperspectieven bepalen en indien nodig ruimtelijk uitvoeringplannen opmaken.
- Op bedrijventerreinen die niet als kleinhandelszone zijn aangewezen is in principe geen kleinhandel toegestaan. Aangegeven moet worden onder welke omstandigheden een kleinhandelsactiviteit die complementair is aan een economische functie (be- of verwerking,...) aanvaardbaar is.
- Langs verbindingswegen en op knooppunten van verbindingswegen buiten de kernen van het buitengebied en buiten de stedelijke gebieden kunnen geen nieuwe ruimtelijk geïsoleerde inplantingen.
- De bestaande, verspreide inplantingen dienen geval per geval behandeld.
- Voor kleinhandelslinten en -concentraties is een ruimtelijk herstructureren via inrichting van essentieel belang. Onder ruimtelijk herstructureren wordt verstaan het verbeteren van de bestaande ruimtelijke samenhang en relaties tussen de kleinhandelsvestigingen en met de omgeving, het verhogen van de verkeersleefbaarheid, de verkeersveiligheid en interne verkeersorganisatie en de ontsluiting en het creëren van een hogere beeldwaarde of imago van het kleinhandelslint of -concentratie en de omgeving.

4.4 Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)

De provincie streeft naar een optimale verweving van kleinhandel en de bebouwde ruimte. Kleinhandelsactiviteiten maken immers intrinsiek deel uit van de hoofddorpen, woonkernen, en kernen-in-het-buitengebied en de stedelijke gebieden. De kleinhandelsfunctie bevestigt de centrumrol die deze kernen en stedelijke gebieden voor hun omgeving vervullen. Het aanbieden van ruimte voor kleinhandelsactiviteiten is een belangrijke aspect in het realiseren van het op kernversterking gericht ruimtelijk beleid. Nieuwe kleinhandelszaken dienen afgestemd te worden op het schaalniveau van de stedelijke gebieden en de hoofddorpen, woonkernen en de kernen-van-het-buitengebied, waar ze worden opgericht. Principieel wordt er van uitgegaan dat de kleinhandelsactiviteiten verweven worden met de andere activiteiten in de kernen.

De provincie beschouwt de concentraties van grootschalige kleinhandel als een provinciale bevoegdheid. Zij wil prioritair een aanbodbeleid voeren in de stedelijke gebieden, aansluitend bij het voorzieningenniveau van de stad. Zij zal hiertoe door middel van ruimtelijke uitvoeringsplannen de ruimte voorzien en een coördinerend beleid voeren met het oog op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteiten. Slechts een zeer beperkt aantal concentraties buiten de stedelijke context (zie "geselecteerde kleinhandel buiten de stedelijke gebieden") zullen door de provincie worden geconsolideerd. Voor de overige concentraties wordt een uitdoofbeleid vooropgesteld. (zie niet geselecteerde concentraties van grootschalige kleinhandel.

- Creëren van ruimte voor grootschalige kleinhandel in de stedelijke gebieden

Ten einde een antwoord te kunnen bieden op het ongebreideld uitzwermen van dit soort activiteiten langsheen de steenwegen, zal voor elk van de stedelijke gebieden een aanbod van, grootschalige kleinhandel uitgebouwd worden. Dit dient aan te sluiten bij het voorzieningenniveau van de stad en dient afgestemd op zijn functie als voorzieningencentrum in de omgeving. Bij de afbakening van de stedelijke gebieden zal vanuit dit oogpunt (voldoende) ruimte voorzien worden voor grootschalige kleinhandel.

Deze concentraties van grootschalige kleinhandel zullen **door de provincie bij de afbakening van de kleinstedelijke gebieden voorzien worden in of aansluitend bij het kleinstedelijk gebied** en op goed (multimodaal) ontsloten terreinen. In functie van de inplantingsplaats en het aanwezige winkelaanbod in de stedelijke kern moeten de concentraties van grootschalige kleinhandel een aanvulling vormen op het winkelaanbod in de binnenstad. Complementariteit moet nagestreefd worden, eerder dan concurrentie. Het aanbod moet afgestemd zijn op het niveau van het stedelijk gebied en zijn rol als voorzieningencentrum in de regio. Binnen de

afbakeningprocessen voor de kleistedelijke gebieden dienen de ontwikkelingperspectieven bepaald voor volgende 7 clusters:

- Aarschot, Diestsesteenweg (N10)/Oostelijke Ring
 - Aarschot, Liersesteenweg (N10)/Herseltsesteenweg (N19)
 - Asse, Brusselsesteenweg (N9)
 - Diest, Leuvensesteenweg (N2)
 - Halle, August Demeughdlaan/Nijvelsesteenweg/Bergensesteenweg
 - Tienen, Leuvenselaan/Albertvest
 - Tienen, Ambachtenlaan/Slachthuisstraat
- **Geselecteerde concentraties grootschalige kleinhandel buiten de stedelijke gebieden**

Voor grootschalige kleinhandel buiten de stedelijke gebieden, die niet aansluit bij de stedelijke gebieden, wordt een restrictief beleid gevoerd. **Een beperkt aantal concentraties zijn echter zo ver ontwikkeld dat ze in een ruimtelijke uitvoeringsplan worden geconsolideerd. Deze kunnen niet uitbreiden in grondoppervlakte. Binnen de bestaande perimeter blijven ontwikkelingen mogelijk in zover ze bijdragen tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zoals verdichting, optimalisatie, ontsluiting, landschappelijke inpassing en kwaliteit van de publieke ruimte). Aansnijden van de open ruimte kan niet.**

Het gaat om volgende 3 clusters:

- Boortmeerbeek, Mechelsesteenweg + Kampenhout, kruispunt Sas
- Ternat, Assesteenweg + Morettestraat
- **Tielt-Winge, Gouden Kruispunt**

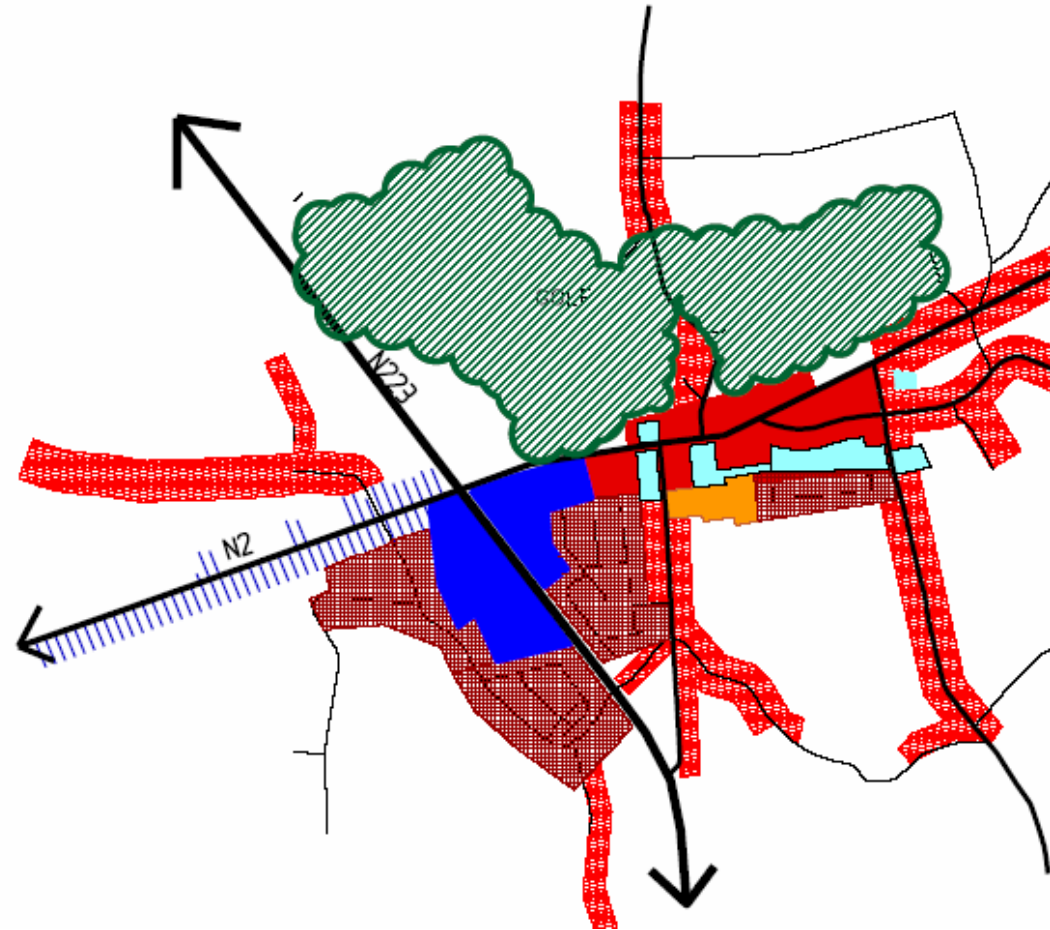
– grootschalige kleinhandel buiten de stedelijke gebieden en de geselecteerde concentraties

Voor de bestaande, verspreide inplantingen van grootschalige kleinhandel buiten de stedelijke gebieden en de geselecteerde concentraties werd er in het RSVB geen ontwikkelingperspectief uitgewerkt. Het RSV stelt immers dat deze geval per geval behandelt dienen te worden.

Voor nieuwe kleinhandelsvestigingen dienen er vanuit het RSV binnen iedere kern van het buitengebied interessante locatievoorwaarden gecreëerd voor de inplanting van kleinhandel, op het niveau van de betrokken kern.

4.5 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Tielt-Winge

De gemeente Tielt-Winge heeft goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Wat het 'Gouden Kruispunt' betreft formuleert gemeente de suggestie aan de provincie een kwalitatieve inrichting van de kleinhandelszone met een centrale opstapplaats voor De Lijn.



4.6 Streefbeeld N2 Leuven-Diest

Het eindrapport van het streefbeeld voor de N2 tussen Leuven en Diest dateert van november 2004 en werd opgemaakt in opdracht van AWW.

In het consensusscenario van het streefbeeld wordt het Gouden Kruispunt als een bijzonder knooppunt opgenomen. Er wordt een eigen inrichting vooropgesteld die gericht is op de draagkracht en de waarde van de omgeving. Dit concept omvat o.a.:

- De uitbouw van het Gouden Kruispunt als multimodaal overstappunt om een aansluiting te realiseren tussen de lijnen Leuven-Diest en het geplande streeknet richting Tienen en Aarschot. De stelplaats te Kraasbeek blijft behouden als belangrijkste overstappunt.
- De inrichting van het Gouden Kruispunt in samenhang met de omgeving door het verbeteren van de bestaande ruimtelijke samenhang en relaties tussen kleinhandelsvestigingen, het verhogen van de verkeersleefbaarheid, de verkeersveiligheid, de interne verkeersorganisatie, de ontsluiting en het creëren van een hogere beeldwaarde. Een meer stedelijke inrichting wordt vooropgesteld

De herinrichting van het Gouden Kruispunt als knooppunt voor openbaar vervoer en met een verbeterde ontsluiting en een opwaardering van het openbaar domein is opgenomen als strategisch project binnen het streefbeeld.

Voor de N223 ter hoogte van het Gouden Kruispunt wordt een 2x1 profiel vooropgesteld, gescheiden door een brede middenberm van 5 meter. Deze inrichting moet de oversteekbaarheid voor voetganger en fietsers vergroten.

In het eindrapport worden verschillende varianten uitgewerkt voor de ontsluiting van de kleinhandelsconcentratie op de N223. Uiteindelijk blijven twee varianten verdedigbaar:



1. concentratiemodel

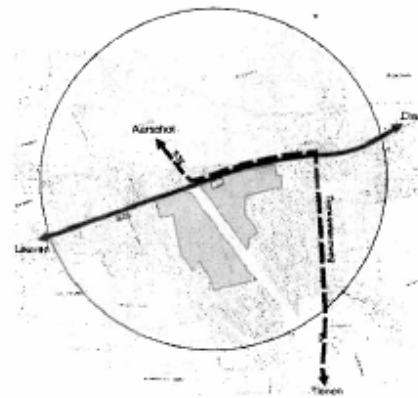
De toegang wordt op één plaats geconcentreerd. Dit houdt een verbetering in van de bestaande verkeersorganisatie. De bestaande ontsluiting wordt meer zuidelijk geplaatst en de afslagstroken worden verlegd zodat de verkeersbewegingen ene kleinere weerslag hebben op de verkeersafwikkeling op de rotonde. Verkeerslichten verhogen de capaciteit en oversteekbaarheid van het kruispunt.



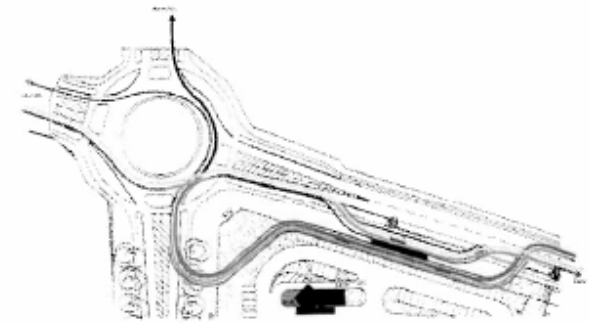
2. dubbele rotonde.

De middengeleider in deze variant is niet overrijdbaar. Alle keerbewegingen worden opgevangen op de twee rotondes. De zuidelijk rotonde situeert zich ter hoogte van de ontsluiting van de kleinhandelsconcentratie. Zij zorgt voor de aansluiting van beide gebieden en markeert het begin van dit nieuwe 'stedelijke' knooppunt.

Binnen het streefbeeld werd ook onderzoek gedaan naar een verbetering van de multimodale ontsluiting van deze zone. Concreet betrof het de koppeling van de lijnvoering op de N2 aan de toekomstige sneldienst tussen Tienen en Aarschot. Het streefbeeld gaat uit van het behoud van de bestaande halte-infrastructuur ter hoogte van de Oude Tiensebaan en de kerk van Sint-Joris-Winge en de stelplaats te Kraasbeek. Als variant is de inplanting onderzocht van een centrale halte-infrastructuur juist oostelijk van de rotonde langs de N2.



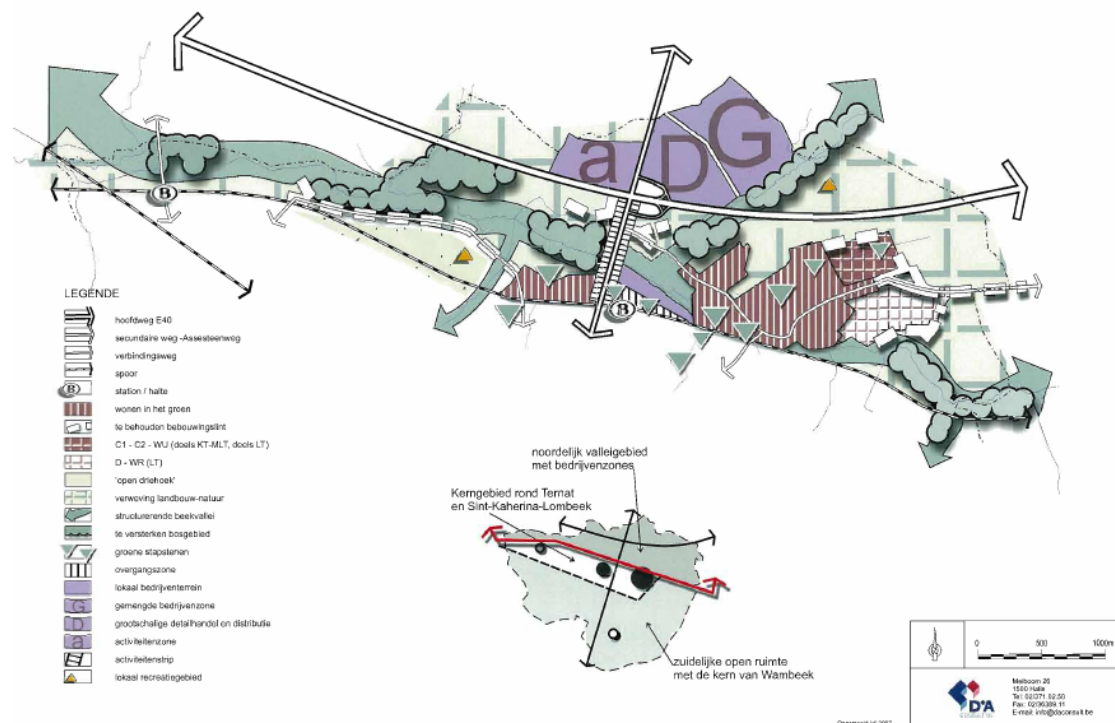
Multimodale ontsluiting Gouden Kruispunt



Uitwerking centrale halte-infrastructuur

4.7 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ternat

De gemeente Ternat heeft een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Wat de 'grootschalige kleinhandel' betreft formuleert gemeente volgende suggesties aan de provincie.



- De activiteitenstrip bevat een aantal zonevremde bedrijven gelegen langs de Assesteenweg. De gemeente wenst deze bedrijven op hun huidige locatie in een geëigende zone onder te brengen. Binnen deze zones worden geen bijkomende bedrijven toegestaan en blijven de activiteiten beperkt tot de reeds ingenomen oppervlakten.
- De ontwikkelingen langs de Assesteenweg dienen beheerst en gestructureerd te gebeuren. Bepaalde activiteiten, zoals kleinschalige detailhandel, horen immers thuis in het handelscentrum van Ternat en andere activiteiten liggen beter in specifiek afgebakende activiteitenzones langs de Assesteenweg. Er wordt voorgesteld om de reeds

bestaande afgebakende multifunctionele eenheden, die van elkaar gescheiden worden door open ruimte, te behouden. Er worden beperkte mogelijkheden verleend om de normale bedrijfsuitbating van de bestaande activiteiten mogelijk te maken. Een bijkomende aantasting van de open ruimte is niet toegelaten evenmin als de ontwikkeling van meer verkeersgenererende functies. Eventuele nieuwe activiteiten binnen deze multifunctionele eenheden mogen geen bijkomende verkeersdruk teweegbrengen.

Voor het structureren en beheersen van de ontwikkelingen langs de Assesteenweg wil de gemeente, in overleg met de provincie, een RUP opmaken.

Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:

- het principe van de ontwikkelingen dient te vertrekken vanuit verweving en stelt hierdoor ook resolute grenzen aan de omvang en de schaal van de activiteiten langsheen de steenweg;
- de bundeling van bedrijvigheid en handel in activiteitenzones te Ternat;
- de inrichting van de steenweg in functie van de leefbaarheid van het aanpalende woonweefsel en afgestemd op het streefbeeld dat door de provincie wordt opgesteld;
- er dient gestreefd te worden naar verdichting, optimalisatie van de bedrijfsinfrastructuur, geconcentreerde ontsluiting (bv. door ventwegen), landschappelijke inpassing en kwaliteit van de publieke ruimte;
- het maximaal vrijwaren van de bestaande open ruimte.

De gemeente selecteert de bedrijvenzone Vitseroel als regionale bedrijvenzone en geeft volgende ontwikkelingsperspectieven mee als suggestie naar de provincie.

Gelet op het heterogeen karakter van de bedrijvenzone Vitseroel, stelt de gemeente voor de bedrijvenzone Vitseroel aan te duiden als gemengde bedrijvenzone. De grootschalige kleinhandel dient echter beperkt te blijven. Dit houdt in dat er geen bijkomende vestiging van grootschalige kleinhandel wordt toegelaten. De bestaande grootschalige kleinhandel mag behouden blijven op zijn huidige schaal.

Om een reorganisatie van de bestaande grootschalige kleinhandelssite (aansluitend bij de Assesteenweg, met o.a. de Ikea) mogelijk te maken, is de gemeente vragende partij voor de opmaak van een RUP voor de afbakening van een zone binnen de zone Vitseroel waar grootschalige detailhandel en distributie zijn toegelaten.

Hierbij kunnen volgende krachtlijnen in acht worden genomen:

- de uitbreiding van grootschalige detailhandel wordt niet toegelaten, waarbij de huidige oppervlakte aan grootschalige detailhandel als maximum geldt;

- het bestaande aandeel opslag en distributie moet minstens behouden blijven en mag worden uitgebreid;
- de site dient te functioneren als één entiteit;
- er dient voldoende aandacht te worden besteed aan de omgevingskwaliteit;
- de impact op de externe verkeerscirculatie dient tot een minimum te worden beperkt;
- indien mogelijk dient gestreefd te worden naar een scheiding van het vrachtverkeer en het personenverkeer;
- bij uitdoving van de bestaande grootschalige kleinhandel kan de huidige oppervlakte kleinhandel door een nieuwe grootschalige kleinhandel worden ingevuld doch evenredig met de bestaande verhoudingen detailhandel, distributie inclusief opslag, productie, marktklaar maken en verpakken.

In voorkomend geval zal bijzondere aandacht geschonken worden aan het mobiliteitsgegeven. De grootschalige kleinhandel mag in elk geval niet leiden tot een verhoging van de huidige verkeersintensiteiten. Een MOBER (mobiliteitseffecten rapport) moet bij de vergunningsaanvraag worden gevoegd. Bovendien mag de grootschalige kleinhandel niet in concurrentie treden met de bestaande lokale kleinhandelszaken in Groot- Ternat.

5. MAATREGELEN EN AANDACHTPUNTEN VANUIT DE MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE

De wettelijke eisen van de inhoud van het MER zijn omschreven in het MER – VR decreet van 18 december 2002. Dit decreet is ondertussen gedeeltelijk gewijzigd door het plan-MER-decreet van 27 april 2007 (BS d.d. 20 juni 2007) dat nu van toepassing is. De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het 'besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's' goed. Het besluit geeft uitvoering aan het plan-mer-decreet van 27 april 2007 (B.S. 7/11/07).

Het decreet verplicht dat bepaalde plannen van administratieve overheden van gewestelijk, provinciaal of lokaal niveau worden onderworpen aan een milieueffectenstudie, vooraleer zij definitief worden goedgekeurd. Wie een plan met aanzienlijke milieueffecten wil opmaken, moet eerst de milieueffecten en de eventuele alternatieven in kaart brengen.

De opmaak van het plan-MER zal verlopen volgens het integratiespoor, wat inhoudt dat de milieueffectrapportage plaatsvindt tijdens het voorbereidende proces van de plannen. Er is geen lijst die aangeeft welke plannen onder de plan-MER-plicht vallen. Art. 4.2.3§2 van het planMERdecreet van 27 april 2007 bepaalt dat er een plan-MER voor het PRUP van de 3 locaties grootschalige kleinhandel moet worden opgemaakt omdat het een plan betreft inzake o.a. vervoer en ruimtelijke ordening, het geen klein gebied of kleine wijziging betreft en dat het plan het kader kan vormen voor onder meer activiteiten met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur (bijlage II rubriek 10b) of niet kan worden uitgesloten dat andere rubrieken uit de bijlage II lijst van toepassing zullen zijn.

Zoals gemeld loopt de opmaak van het plan-MER parallel met de opmaak van het PRUP. Het uiteindelijke plan-MER wordt ofwel volledig geïntegreerd in de toelichtingsnota van het PRUP, ofwel als apart document behouden. Goedkeuring van een PRUP is niet mogelijk zonder beslissing van de Dienst Mer.

5.1 Mens-mobiliteit

Studiegebied Tielt-Winge

In de huidige situatie is er tijdens de piekuren een moeilijke doorstroming ter hoogte van de rotonde en de in- en uitritten van de winkelcentra. Door middel van infrastructurele maatregelen kunnen beide problemen opgelost worden.

Wanneer men de rotonde voorziet van bypasses tussen de Leuvensesteenweg en de Tiensesteenweg zijn de wachtrijen zowel in de huidige situatie als na uitbreiding aanvaardbaar. De problemen ter hoogte van de winkeltoegangen zijn best op te lossen door het uit elkaar trekken van de winkeltoegangen. In deze situatie ontstaan er twee T-kruispunten waardoor het aantal conflicterende bewegingen per kruispunt afneemt.

De huidige parking biedt voldoende parkeergelegenheid tijdens het piekmoment. De parkeergeleiding is ondermaats en de turn-over zeer hoog. Hierdoor oogt de parkeerplaats voller dan ze in realiteit is en ontstaan er conflictsituaties tussen voetgangers en het gemotoriseerd verkeer. Bij uitbreiding van de handel dient men de parkeerorganisatie te herbekijken en een duidelijke structuur aan te brengen voor zowel de zwakke weggebruiker als het gemotoriseerd verkeer.

De oversteek tussen beide winkelcomplexen dient voor de zwakke weggebruiker via een beveiligde oversteek te gebeuren. Op deze manier zal niet enkel de verkeersveiligheid verhogen maar zal er eveneens een modal shift plaatsvinden voor de verplaatsingen tussen beide winkelcomplexen. Hierdoor daalt de kruispuntbelasting op beide kruispunten. Indien de toekomstplannen van De Lijn uitgevoerd worden en er een centrale halteinfrastructuur aangelegd wordt met sterke regionale verbindingen zal er een verdere modal shift in het voordeel van de duurzame vervoerswijzen plaatsvinden. Ten gevolge hiervan zullen de kruispunten minder zwaar belast worden en de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid toenemen.

Mogelijke maatregelen – niveau PRUP

In het plan-MER zijn meerdere alternatieven voor de in- en uitritten voor de site onderzocht naar hun effecten op de doorstroming op het wegennet. Alternatief 3 gaat uit van het uit elkaar trekken van de in- en uitrit van de twee delen van de site (cf. figuur).



Vertaling in voorliggend PRUP

Alternatief 3 voor de ontsluiting van de site zal ingeschreven worden in de inrichtingvoorschriften als voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van de site.

Er dient een beveiligde oversteek voorzien te worden voor zwakke weggebruikers tussen beide delen van de site.

Vertaling in voorliggend PRUP

Deze beveiligde oversteek wordt ingeschreven als voorwaarde in de inrichtingvoorschriften voor de verdere ontwikkeling van de site.

De mogelijkheid voor de aanleg van een centrale halte-infrastructuur voor het openbaar vervoer moet ingeschreven worden.

Vertaling in voorliggend PRUP

Op het grafisch plan wordt een overdrukzone aangeduid in dit verband.

Studiegebied-Ternat

In de huidige situatie zijn er tijdens het vrijdagavondpiek uur afwikkelingsproblemen ter hoogte van het op- en afrittencomplex en de spooroverweg.

TV3V is echter bezig met de opmaak van een herinrichtingconcept voor de op- en afritten met de E40 en het kruispunt N285 x Essenestraat. De kruispunten ter hoogte van de open afritten met de E40 worden voorzien van conflictvrije VRI's waardoor een vlotte afwikkeling tijdens de ochtend- en avondspits in de huidige situatie mogelijk wordt.

Voor het ongelijkgronds maken van de spooroverweg bestaan er nog geen concrete plannen. Indien dit niet gebeurt zal er hier zware congestie optreden na autonome ontwikkeling en zal een bijkomende ontwikkeling van regionale bedrijvigheid leiden tot afwikkelingsproblemen op het wegennet tijdens de vrijdagavondspits. Een consolidatie van de kleinhandel met 10% kan wel gebeuren aangezien de bijkomende verkeersgeneratie hiervan te verwaarlozen is.

Indien de spooroverweg ongelijkvloers gemaakt wordt kan men de regionale bedrijvigheid uitbreiden zonder dat er afwikkelingsproblemen ontstaan. Wanneer men de verschillende scenario's doorrekent, treedt er een capaciteitsprobleem op van noord naar zuid tussen de rotonde en de zuidelijk op- en afrit van de E40 (sectie 2b, 3b, 4b) met verzadigingsgraden tot 100%. Indien men de capaciteit op deze secties van 1200 pae/u naar 1500 pae/u kan verhogen is er geen capaciteitsprobleem en kunnen de ontwikkelingen volledig plaatsvinden.

Indien een capaciteitsverhoging tot 1500 pae/u op voornoemde secties onmogelijk is dient men de uitbreiding te beperken. Als men een beperkte uitbreiding van de regionale bedrijvigheid (kantoren = 2ha, lokale bedrijvigheid = 4ha, regionale bedrijvigheid = 8ha) combineert met maatregelen om de modal shift naar het openbaar vervoer te promoten heeft men voldoende aan een capaciteitsuitbreiding tot 1350 pae/u tussen de rotonde en de op- en afritten.

De ontsluiting van de lokale bedrijvigheid dient wel via de bestaande rotonde en niet via de Essenestraat te gebeuren. Een ontsluiting via de Essenestraat zou de capaciteit van sectie 3b verkleinen waardoor de verzadigingsgraad en de congestie toenemen. Dit in combinatie met de nabijheid van de 2 verkeerslichtengeregelde kruispunten (100m & 150m) maakt een ontsluiting via de bestaande rotonde de aangewezen keuze.

Rekening houden met de invloed op de doorstroming, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid is het niet aangewezen om de bedrijvigheid verder uit te bouwen tussen het op- en afrittencomplex van de E40.

Mogelijke maatregelen – niveau PRUP

cf. PRUP specifiek economisch knooppunt Ternat

Vertaling in voorliggend PRUP

Er wordt een beperking van de winkelvloeroppervlakte ingeschreven in het PRUP uitgaande van de bestaande vergunde oppervlakte (voormalige IKEA-site).

5.2 Geluid

De kleinhandel situeert zich langs de drukke gewestwegen. De impact van nieuwe kleinhandel zal zich bijgevolg beperken tot de woningen die ook langs deze gewestweg zijn gelegen.

Voor de woningen langs de drukke gewestwegen zal de impact van kleinhandel nauwelijks een effect hebben op het huidige hoog omgevingsgeluid indien we er van uit gaan dat de installaties zoals airco's, luchtbehandelingsinstallaties, koelers,.. sowieso aan de grenswaarden voor een nieuwe inrichting conform VLAREM II moeten voldoen.

De toename van het verkeer is niet van die aard dat er een verhoging van het omgevingsgeluid van meer dan 1 dB(A) wordt verwacht. Vermits de verkeersintensiteiten op de gewestwegen en autosnelwegen nu al zeer hoog zijn, en bijgevolg ook het wegverkeersgeluid zijn er geen effecten van het extra wegverkeer te verwachten.

Maatregelen – niveau PRUP

Geen

5.3 Lucht

Studiegebied Tielt-Winge

Zowel in de actuele situatie, situatie bij autonome ontwikkeling als na planrealisatie wordt aan de actueel vastgelegde huidige en toekomstige grenswaarden voldaan.

De realisatie van de uitbreiding van de kleinhandelszone leidt enkel tot een minimale impact, die als verwaarloosbaar kan beschouwd worden.

Voor dit studiegebied zijn geen relevante cumulatieve effecten en ontwikkelingsscenario's gekend.

Studiegebied-Ternat

Zowel in de actuele situatie, als na realisatie van de plannen (autonome ontwikkeling + PRUP consolidatie kleinhandel (+ 10%) + PRUP reg.bedr.; situatie 2015) wordt aan de actueel vastgelegde huidige en toekomstige grenswaarden voldaan, behoudens langsheen de wegsegmenten die zich in de onmiddellijke buurt van de E40 bevinden. Deze overschrijdingen worden nauwelijks beïnvloed bij planrealisatie (PRUP consolidatie kleinhandel + 10%).

Bij de referentie situatie (2015) wordt ook in de onmiddellijke omgeving van de E40 nog net voldaan aan de jaargemiddelde NO₂ grenswaarde. Rekening houdend met de modelonzekerheden dient hierbij opgemerkt te worden dat de kans reëel is dat er wel nog overschrijdingen zouden zijn. Dit kan enkel op basis van effectieve monitoring effectief in kaart gebracht worden.

De grootste effecten van verkeer zijn te verwachten ten aanzien van NO₂ en ultra fijn stof (dat kan gekarakteriseerd worden door de parameters aantal deeltjes, OC of EC. De maximaal te verwachten cumulatieve effecten en effecten bij ontwikkelingsscenario's kunnen als verwaarloosbaar tot beperkt beoordeeld worden na realisatie van het plan (PRUP consolidatie kleinhandel + 10%, +PRUP reg.bedr;).

Maatregelen – niveau PRUP

Gezien de verwaarloosbare tot hooguit een beperkte impact op de luchtkwaliteit, en gezien het feit dat er geen (bijkomende) overschrijdingen van luchtkwaliteitsdoelstellingen te verwachten zijn door de realisatie van de plannen inzake consolidering en beperkte uitbreiding van kleinhandel, worden strikt genomen geen milderende maatregelen noodzakelijk geacht.

In het kader van het streven naar emissiebeperkingen (bvb kader van NEC/Kyoto) en het feit dat de doelstellingen geformuleerd door de WGO inzake fijn stof voor alle gebieden overschreden worden, kunnen alsnog milderende maatregelen aangewezen zijn. Hiertoe kan voorgesteld worden om:

- Maatregelen te nemen om de doorstroming zo optimaal mogelijk te maken en zo weinig mogelijk start/stops te veroorzaken.
- maatregelen ter beperking van wegverkeer door stimuleren van openbaar vervoer en fietsverkeer zijn eveneens aangewezen

Voor praktische invulling kan verwezen worden naar de discipline mens/mobiliteit. Bij onderzoek naar verschillende ontsluitingsvarianten kan gesteld worden dat die variant waarbij de beste doorstroming bekomen wordt op mobiliteitsvlak ook naar impact op de luchtkwaliteit het best zal scoren.

Vertaling in voorliggend PRUP

Cf. mens - mobiliteit

Specifiek voor het plangebied Ternat kan aangegeven worden dat het niet aangewezen is om het gebied in de onmiddellijke omgeving van de E40 te ontwikkelen en menselijke activiteiten (kantoren, winkels,...) te voorzien omwille van het overschrijden van de grenswaarden inzake jaargemiddelde NO₂, en de hieraan te koppelen ernstige impact van ultra fijn stof afkomstig van verkeer. Dit kan specifiek toegepast worden voor bvb. het gebied gelegen tussen de op-afritten en de E40, en bij uitbreiding eveneens langs de parallelweg aan de E40. In dit kader kan verwezen worden naar de Nederlandse regelgeving waarbij geen nieuwe voorzieningen voor “gevoelige bevolkingsgroepen” binnen een afstand van 300m tot drukke snelwegen toegelaten worden omwille van de gezondheidimpact. In feite zou een dergelijke maatregel kunnen doorgetrokken worden naar alle bevolkingsgroepen gezien de aangetoonde negatieve gezondheidseffecten bij omwonenden van drukke snelwegen.

Vertaling in voorliggend PRUP

Deze gebieden worden niet opgenomen in de contour van het PRUP.

5.4 Bodem

De consolidatie van de handelsactiviteiten kan een impact hebben op het **bodemprofiel** in de plangebieden ten gevolge reorganisatie en beperkte uitbreiding of verdieping. Deze impact is sowieso beperkt in omvang. Er komen quasi geen bodems voor met een expliciet waardevol profiel. In het plangebied Tielt-Winge en het onderzoeksgebied Ternat/Asse kan tot in het Tertiair worden gegraven, doch kan er worden gesteld dat enkel de lokale **bodemopbouw** verstoord zal worden en de plannen geen significante impact op de bodemopbouw in de omgeving zullen hebben. Rekening houdend met beperkte beïnvloeding (ondiepe vergraving, beperkte aanwezigheid van onverstoorde bodems en relatief beperkte bijkomende voorzieningen) wordt het effect als beperkt negatief tot verwaarloosbaar beoordeeld.

Er zijn geen aanwijzingen dat er zich ondraagkrachtige bodems in het plangebied Tielt-Winge bevinden. Effecten op **stabiliteit** worden er niet verwacht. Voor het onderzoeksgebied Ternat/Asse is de draagkracht van de ondergrond erg wisselend van gewoon draagkrachtig tot totaal ondraagkrachtig. Een risico van beïnvloeding van de stabiliteit van gebouwen in de omgeving of van inklinking van de bouwput is niet uit te sluiten (voorstel van milderende maatregel).

Er worden vanuit de geplande activiteiten & mits voldoen aan de regelgeving geen effecten op **bodemkwaliteit** verwacht.

Vanuit de discipline bodem kan gesteld worden dat de het PRUP **haalbaar** is voor het milieu. Er dienen naar het PRUP toe geen **randvoorwaarden** inzake bodembescherming te worden opgelegd, noch is monitoring aangewezen.

Mogelijke maatregelen – niveau PRUP

Geen.

5.5 Water

De condities van het terrein/de ondergrond in Tielt-Winge en Ternat zijn gunstig voor **infiltratie** (rechtstreeks of m.b.v. speciaal daarvoor voorziene constructies).

De plan/onderzoeksgebieden zijn quasi volledig verhard en is er weinig **infiltratie** mogelijk. Er kan voor de plan/onderzoeksgebieden Tielt-Winge worden verondersteld dat bij de consolidatie van de handel er op korte termijn weinig verandert aan de infiltratiemogelijkheden. Bij het oprichten van nieuwe handelszaken – hetgeen op korte termijn eerder een rol speelt in onderzoeksgebied Ternat - zal de negatieve impact van nieuwe verhardingen evenwel gecompenseerd worden door het maximale hergebruik en infiltratie (bijv. via grachten, een wadi, een infiltratievoorziening of de aanleg van buffervoorzieningen). Bij optimalisatie en vernieuwing van het terrein zal immers de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater van daken en verharde oppervlakten dienen te worden gevolgd, waardoor kan worden verwacht dat de toestand dezelfde blijft als de bestaande ofwel tot een verbeterde infiltratie zal leiden. Dit wordt positief beoordeeld.

Bij het oprichten van handelszaken worden doorgaans – en rekening houdend met de huidige situatie - geen diepe ondergrondse aaneengesloten constructies voorzien. In dit geval zijn er geen effecten te verwachten op de **grondwaterstroming**. In het geval er ondergrondse constructies worden opgetrokken, worden er enkel zeer plaatselijke doch geen aanzienlijke effecten verwacht op de **grondwaterstroming**.

Eventuele nieuwe **grondwaterwinningen** (enkel per uitzondering verwacht voor handelszaken) ten behoeve van de handelszaken kunnen mogelijks een invloed uitoefenen op de bestaande grondwaterwinningen in het studiegebied. Significante effecten van nieuwe grondwaterwinningen dienen te worden uitgesloten via de vergunning.

Er worden geen rechtstreekse effecten verwacht op de **structuurkwaliteit** van waterlopen. Het PRUP legt momenteel geen specifieke voorschriften op rond oeverzones van waterlopen. In de plan/onderzoeksgebieden Tielt-Winge en Ternat liggen geen waterlopen waardoor het opleggen van voorschriften niet relevant wordt geacht. Noch is het effect van **waterberging** relevant.

Uit eerder beschreven voorwaarden en kanttekeningen kan worden afgeleid dat verschillende waterlopen een risicograad vertonen inzake **capaciteitsproblemen** bij het ontvangen van hemelwater afkomstig van bijkomende verharde oppervlakte. Bij optimalisatie en vernieuwing van het terrein zal de verordening dienen te worden gevolgd – alsook de voorwaarden van de waterlopenbeheerders (die strenger kunnen zijn) - waardoor kan worden verwacht dat de toestand dezelfde blijft als de bestaande ofwel tot een verminderde versnelde afvoer van hemelwater zal leiden.

Effecten van huishoudelijk afvalwater op **oppervlaktewaterkwaliteit** in Tielt-Winge zijn – wegens onvolledige afvalwaterzuiveringsinfrastructuur - niet uit te sluiten. Aangezien het plan de consolidatie van handel betreft worden deze effecten niet aanzienlijker in de geplande toestand ten aanzien van de huidige. In principe zullen in de toekomst de mogelijkheden worden gegeven om aan te sluiten en te zuiveren. Alleszins dient bij nieuwe ontwikkeling vooraf advies en goedkeuring te worden gevraagd aan de beheerders van de afvalwaterinfrastructuur. Zij kunnen altijd bijkomende voorwaarden opleggen.

Mogelijke maatregelen – niveau PRUP

Ten behoeve van de **opvang en infiltratie en/of buffering van hemelwater** worden nog een aantal aandachtspunten tot aanvullen van het PRUP geformuleerd:

- Voor gedeelten van de dakoppervlakte of verharde oppervlakte die niet infiltreert in de grond of nuttig wordt gebruikt via de hemelwaterput, wordt verplicht tot het deels inrichten van groendaken. Bij nieuwbouw, uitbreiding of ingrijpende verbouwing dient men nieuwe daken platte daken (<15%) van gebouwen minimaal aan te leggen als extensief groendak.
- De waterlopen/grachten in het studiegebied mogen niet gebruikt of beschouwd worden als buffering.
- De grachten die als buffering dienen mogen niet of slechts bij uitzondering worden overwelfd.

Vertaling in voorliggend PRUP

Deze maatregelen worden als voorschrift opgenomen in de inrichtingvoorschriften van de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein (cf PRUP SPEK Ternat).

5.6 Fauna en flora

De consolidatie van de handelsactiviteiten kan een impact hebben op de aanwezige natuurwaarden en kleine landschapselementen in de onderzoeksgebieden ten gevolge reorganisatie en beperkte uitbreiding. Deze impact is sowieso beperkt in omvang. Er komen quasi geen percelen met hoge natuurwaarde voor binnen de onderzoeksgebieden. Enkel indien deze percelen ingenomen worden zijn er, met name ter hoogte van het onderzoeksgebied Kampenhout-Sas beperkt negatieve effecten te verwachten. Invullen van de laatste open ruimte of het verdwijnen van kleine landschapselementen kan tevens voor een beperkte versnippering zorgen. Ten gevolge van bodemverstoring worden er geen negatieve effecten ten opzichte van fauna en flora verwacht. Rustverstoring valt te verwachten op de plaatsen waar het onderzoeksgebied aan het buitengebied grenst. Meer bepaald aan de noordgrens van het onderzoeksgebied Kampenhout-Sas is buffering (ten aanzien van het achterliggend agrarisch gebied) wenselijk. In onderzoeksgebied Ternat dient de vallei van de Molenbeek van een kwaliteitsvolle buffer te worden voorzien ten aanzien van de (huidige) industrie. Er worden geen grote wijzigingen in de (grond)waterhuishouding verwacht en dus ook geen significante effecten ten gevolge van vernatting of verdroging ten opzichte van de discipline fauna en flora. Ook naar vermessing en eutrofiëring worden er geen significant negatieve effecten verwacht.

Maatregelen – niveau PRUP

Volgende maatregelen om de impact op fauna en flora te beperken kunnen worden opgenomen in het PRUP:

- In de voorschriften opnemen dat er bij voorkeur ook gebruik wordt gemaakt van autochtone, streekeigen en inheemse soorten voor de aanplant van de groenschermen, buffers.
- Voorzien van een degelijke bufferzone op de locaties waar het onderzoeksgebied grenst aan het buitengebied. Voornamelijk ten opzichte van de vallei van de Nieuwe Molenbeek te Ternat is voldoende buffering noodzakelijk om geluids- en visuele verstoring te beperken. Groenbuffers van 15m breed op het handelsterrein zelf worden voldoende geacht om de randeffecten ten opzichte van het buitengebied sterk te verminderen.
- Maximaal integreren van bestaande beplanting (zie huidige opgaande begroeiing op BWK) in de buffers.
- Bij het verwijderen van delen van bomenrijen of andere groene lijnvormige elementen dient bij de stedenbouwkundige vergunning een motivatie te worden gevoegd over de noodzaak ervan en dienen elementen te worden aangebracht die garanderen dat de link tussen ecologische waardevollere zones niet verloren gaat. Het behouden en creëren van verbindingen tussen

de groenzones binnen en in de buurt van het onderzoeksgebied via groenschermen in buffers is immers essentieel.

- De PRUP's nemen algemene bepalingen op rond het oordeelkundig plaatsen van verlichting. Bovendien wordt de verlichting, die in de richting van de vallei van de Nieuwe Molenbeek schijnt 's nachts gedoofd.
- De beekvalleien dienen gevrijwaard te worden in Ternat . De vallei van de Nieuwe molenbeek is in het GRS aangeduid als natuurverbingsgebied evenals het kanaal Leuven-Dijle.

Vertaling in voorliggend PRUP

Deze maatregelen zijn slechts deels relevant voor voorliggend PRUP. De maatregelen worden ook meegenomen in het PRUP voor het specifiek economisch knooppunt Ternat. De maatregel inzake buffering is niet relevant omdat de plangebieden binnen voorliggend PRUP volledig omgeven worden door bedrijventerrein en/of woongebieden waarin de bestemming kleinhandel zone-eigen is. De maatregelen ivm het vrijwaren van de beekvalleien worden opgenomen in het PRUP voor het specifiek economische knooppunt Ternat.

De andere maatregelen worden ingeschreven in de inrichtingsvoorschriften binnen voorliggend PRUP.

5.7 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Algemeen blijven de effecten op **landschapsstructuur** lokaal, aansluitend aan de eigenlijke bebouwing. Er treedt geen versnippering van het landschap op. Er wordt niet ingegrepen op bosstructuren. Er is geen impact op de globale landschapsstructuur in de ruime omgeving. Rooien van opgaande begroeiing langs het kanaal en elders heeft een negatieve invloed op de structuur maar zorgt niet voor versnippering van het landschap.

Globaal wordt de rechtstreekse invloed op de landschappelijke structuur beperkt negatief ingeschat. Er worden milderende maatregelen voorgesteld ten behoeve oeverontwikkeling en het maximaal behoud van KLE's.

De **erfgoedwaarden** van het huidige landschap binnen het onderzoeksgebied zijn eerder beperkt gezien het gebied reeds verstoord is door het bestaande industrie, handelszones en infrastructuur.

Aangezien de handelszone Ternat ingesloten ligt en niet rechtstreeks grenst aan het omliggende open landschap heeft de consolidatie van de handel geen impact op de voorkomende relictzone, ankerplaats of Kasteel(domein), noch op bouwkundig erfgoed

Hof Vitseroel.

Ten gevolge de consolidatie van de handel kan plaatselijk het bodemprofiel vergraven/vernietigd worden. Daarbij bestaat een potentiële kans op het verstoren van **archeologische relictten** indien deze aanwezig zouden zijn. Er kan evenwel verondersteld worden dat de bodems reeds grotendeels verstoord zijn geraakt in het verleden.

Bovendien zijn de te verwachten ingrepen relatief beperkt. De bodem heeft geen specifieke erfgoedwaarde. Hoewel het onduidelijk is wat de aard, omvang en gaafheid is van eventuele archeologische waarden, kan worden aangenomen dat deze beperkt aanwezig zullen zijn. Het opvolgen van de regelgeving hieromtrent tijdens de werkzaamheden lijkt in eerste instantie te voldoen.

Maatregelen – niveau PRUP

Cf discipline water

Cf. discipline fauna&flora

Vertaling in voorliggend PRUP

zie water en fauna en flora

Bij het verwijderen van delen van bomenrijen of andere groene lijnvormige elementen dient bij de stedenbouwkundige vergunning een motivatie te worden gevoegd over de noodzaak ervan.

Vertaling in voorliggend PRUP

cf. fauna en flora

5.8 Mens – sociaalorganisatorische & ruimtelijke aspecten, hinder

De ruimtelijke aspecten wijzigen niet fundamenteel. De **functies** worden geconsolideerd met een lichte toename die mogelijk wordt gemaakt. Deze toename geeft tevens een incentive om de ruimtelijke situatie te verbeteren. De onderzoeksgebieden hebben immers een zeer lage belevingswaarde. In de drie plangebieden wordt de optimalisatie en herorganisatie met een kwalitatieve verbetering van de terreinen positief beoordeeld zowel ten aanzien van het duidelijk afbakenen van functies als ten aanzien van de **belevingswaarde**.

De drie onderzoeksgebieden overlappen niet met een afgebakend herbevestigd agrarisch gebied; noch situeren er zich **landbouw**bedrijven of huiskavels binnen de uiteindelijke plangebieden. Voor Tielt-Winge worden geen effecten verwacht.

Voor onderzoeksgebied Ternat zijn er enkele percelen in landbouwgebruik. Mede rekening houdend met de lage waardering, de versnippering, de bestemming industrie wordt het effect beperkt negatief tot verwaarloosbaar geëvalueerd.

De **geluidskwaliteit** in de drie handelslocaties wordt voornamelijk bepaald door het wegverkeer. In de discipline geluid is aangetoond dat er globaal gezien nauwelijks een effect te verwachten valt op het huidige (hoge) omgevingsgeluid vanuit bijkomend verkeer (toename van <1dB) of vanuit de handelsactiviteiten (voldoen aan Vlare II).

Wat betreft **luchtkwaliteit** blijkt voor Tielt-Winge dat zowel in de actuele situatie, situatie bij autonome ontwikkeling als na planrealisatie er aan de actueel vastgelegde huidige en toekomstige grenswaarden voldaan. De realisatie van de uitbreiding van de kleinhandelszone leidt enkel tot een minimale impact, die als verwaarloosbaar kan beschouwd worden.

Gezien de verwaarloosbare tot hooguit een beperkte impact op de luchtkwaliteit, en gezien het feit dat er geen (bijkomende) overschrijdingen van luchtkwaliteitsdoelstellingen te verwachten zijn door de realisatie van de plannen inzake consolidering en beperkte uitbreiding van kleinhandel, worden strikt genomen geen milderende maatregelen noodzakelijk geacht.

In het kader van het streven naar emissiebeperkingen (bvb kader van NEC/Kyoto) en het feit dat de doelstellingen geformuleerd door de WGO inzake fijn stof voor alle gebieden overschreden worden, kunnen alsnog milderende maatregelen aangewezen zijn. Hiertoe kan voorgesteld worden om:

- Maatregelen te nemen om de doorstroming zo optimaal mogelijk te maken en zo weinig mogelijk start/stops te veroorzaken.
- maatregelen ter beperking van wegverkeer door stimuleren van openbaar vervoer en fietsverkeer zijn eveneens aangewezen

Ten behoeve van **hinder en gezondheid** zullen deze maatregelen dan ook de invloed inperken.

Er zijn geen effecten inzake **veiligheid** te verwachten.

Maatregelen – niveau PRUP

Er dient aandacht te zijn voor ondermeer de wijze van invulling van de buffering, aandacht voor randvoorwaarden rond reclamepanelen en verlichting, groen verweven in de parkeerzones.

Vertaling in voorliggend PRUP

In de inrichtingvoorschriften wordt bepalingen opgenomen inzake zuinig ruimtegebruik, duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit waarin voorgaande aspecten aan bod komen.

Plangebied Tielt-Winge

Er wordt een overdrukzone afgebakend ter realisatie van een visuele buffer rondom de site ten opzichte van de woonomgeving.

Vertaling in voorliggend PRUP

Er is voor gekozen geen overdruk in te tekenen maar de buffering in de voorschriften op te leggen. Bij de ontwikkeling van het geheel of delen van de zone dient naar aangrenzende woonzones toe een buffer van ten minste 25 meter breed worden aangelegd.

5.9 Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid stelt een verplichte watertoets voorop.

Geen van de voorgestelde herbestemmingen in het voorkeurscenario zijn gelegen in risicozone voor overstromingen. De zone voor kantoren (3 ha) is wel mogelijk overstromingsgevoelig door de aanwezigheid van de Kasteelbeek.

Om de bergingcapaciteit van het valleigebied te vrijwaren moeten verhardingen en wegenis worden aangelegd met behulp van waterdoorlatende materialen. Mogelijke schadelijke effecten en reductie aan infiltratiemogelijkheden zijn aldus minimaal. Hergebruik en buffering van hemelwater staat voorop.

De provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater blijven van kracht binnen het RUP

De 5 meter-zone die ten behoeve van het onderhoud van de onbevaarbare waterlopen langs beide oevers dient te worden vrijgehouden van elke bebouwing/constructie, is onontbeerlijk voor het kunnen uitvoeren van werken aan de waterloop. Deze strook langs de waterloop heeft bovendien een belangrijke functie als buffer tegen instromende nutriënten of sediment, en biedt de waterloop tevens de nodige ruimte voor het ontwikkelen van een natuurlijke structuur. Deze zone is een openbare erfdienstbaarheid.

In RUP zal opgenomen worden dat langsheen waterlopen een strook van 5 m toegankelijk dient te blijven in functie van het beheer van de waterlopen.

6. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

In de visievorming wordt vertrokken van de visie zoals verwoord in het RSVB inzake het consolideren van concentraties van grootschalige kleinhandel buiten de stedelijke gebieden:

- Verder aansnijden van de open ruimte kan niet.
- Binnen de bestaande perimeter blijven ontwikkelingen (verdichting en optimalisatie) mogelijk in zover ze bijdragen tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:
 - o verdichting & optimalisatie,
 - o ontsluiting,
 - o landschappelijke inpassing
 - o kwaliteit van de publieke ruimte.

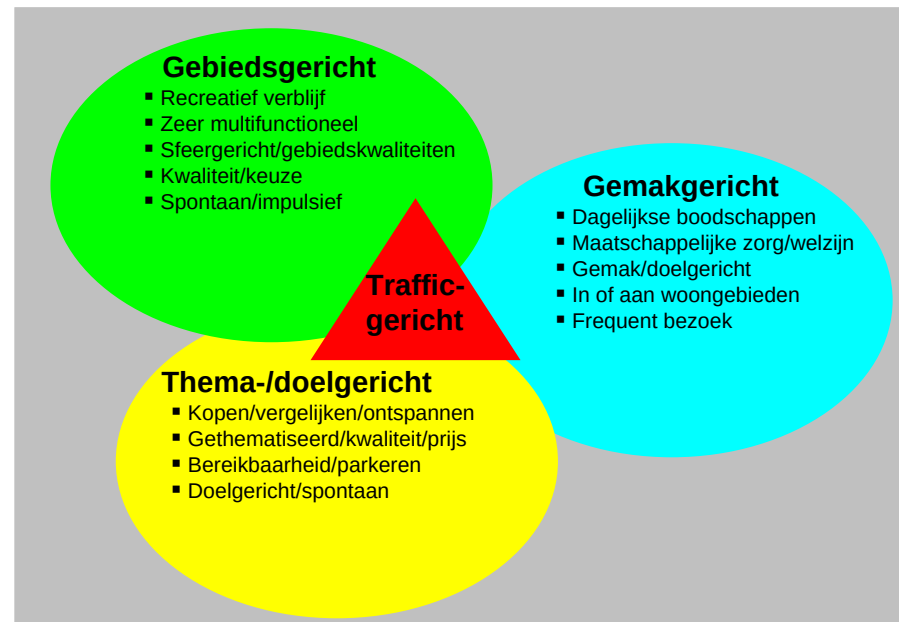
Daarnaast is vanuit het Distributieplanologisch onderzoek een visie uitgewerkt op de kleinhandelstructuur in Vlaams-Brabant gericht op de optimalisatie en kwalitatieve versterking van het bestaande aanbod. Het versterken van de kwaliteit van het aanbod om te voldoen aan de wensen van de huidige consument is daarbij van essentieel belang. Het toevoegen van nieuwe winkelvloeroppervlakte dient zorgvuldig te worden afgewogen en kan alleen dan worden toegestaan indien het een kwalitatieve toevoeging betreft ofwel strategisch van aard is.

De provincie wil anderzijds streven naar een retailstructuur die inspeelt op de relevante trends en ontwikkelingen. Grootschaligheid, bijvoorbeeld, is nu eenmaal een trend die zich dusdanig heeft ingezet dat deze niet te ontkennen valt. Deze trends zullen de opkomst van nieuwe winkelconcepten met zich meebrengen. Daarnaast hebben deze trends reeds hun sporen nagelaten in de kleinhandelsstructuur van Vlaams-Brabant.

Vanuit het distributieplanologisch onderzoek¹ wordt aangegeven dat sommige bestaande concentraties van grootschalige kleinhandel verder kunnen versterkt worden als een 'retailpark' of een 'grootschalige retailcluster'. De belangrijkste kenmerken van een 'retailpark' zijn:

- een groot verzorgingsbereik
- ligging op goed bereikbare locaties met voldoende parkeervoorzieningen
- bezoekmotief is hoofdzakelijk doelgericht
- kritisch massa > 25.000 of 8 vestigingen

¹ Idea Consult, in opdracht van de provincie Vlaams-Brabant, 2006



FIGUUR: HOOFDBEZOEKMOTIEVEN VAN DE CONSUMENT, BRON: ECORYS

Retailparken zijn bedoeld voor grootschalige winkels met een minimale omvang van 1.000 m² vvo. Een kwalitatieve versterking van het aanbod met deze vormen van retail kan de koopkracht behouden en de bestedingen optimaliseren.

De voorwaarden voor een retailcluster zijn:

- ✓ Optimale bereikbaarheid (auto en openbaar vervoer) en voldoende parkeerplaatsen.
- ✓ Moderne uitstraling met eenheid in gevels, bestrating en aankleding.
- ✓ Voldoende kritische massa >15.000- 40.000 m².
- ✓ Geen uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwe vestigingen mits het een kwalitatieve toevoeging/vernieuwing betreft.
- ✓ Inzetten op thematisering.

De drie te consolideren concentraties van grootschalige kleinhandel buiten de stedelijke gebieden worden ingeschreven in deze visie. De provincie beoogt de evolutie ervan naar

kwalitatieve retailclusters waarin vooral kleinhandel met doelgerichte motieven een plaats kan krijgen om de complementariteit met de kernen te versterken.

Vooraf ruimte-extensieve branches richten zich naar consumenten met doelgerichte bezoekmotieven en worden gekenmerkt door laagfrequente aankopen.

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 en sanitair en meubels.¹

Dit heeft tot gevolg dat de ruimtebehoevende kleinhandel een eerder beperkte mobiliteit genereert ten opzichte van de winkelvloeroppervlakte (<> branches met hoogfrequente aankopen en gemaksgesichte bezoekmotieven zoals voeding, kleding, mode, ...). Deze ruimtebehoevende kleinhandel komt bijna uitsluitend voor buiten de bestaande handelskernen en is in feite complementair met het aanbod in die handelskernen.

In de voorschriften van dit RUP zal gestuurd worden op een ontwikkeling op termijn naar meer ruimtebehoevende branches. Dit type van kleinhandel krijgt uitbreidingsmogelijkheden binnen de afgebakende zoneringen. De niet-ruimtebehoevende kleinhandel zal slechts zeer beperkt kunnen uitbreiden en enkel met het oog op kwalitatieve herstructurering.

ALGEMENE KRACHTLIJNEN

BESTAANDE VESTIGINGEN BASIS VOOR PERIMETERS

Bestaande grootschalige kleinhandelsvestigingen worden bestendigd. De perimeters van de zonering worden ingetekend uitgaande van de percelen waarop bestaande kleinhandelsvestigingen aanwezig zijn.

Binnen de bestaande perimeter blijven ontwikkelingen mogelijk in zover ze bijdragen tot de VERBETERING VAN EEN VERBETERDE ONTSLUITING EN RUIMTELIJKE KWALITEIT:

NABESTEMMING OPEN HOUDEN

De consolidatie van de concentraties in het buitengebied is een antwoord op een historisch gegroeid situatie. In het geval van Ternat Morettestraat gaat het om de inname van bestaande bedrijvenzones door kleinhandel. In het geval van Tiel-Winge gaat het om inname van woonuitbreidingsgebied. Op termijn moet bij een herstructurering van de sites een gemengde ontwikkeling mogelijk blijven die de oorspronkelijke bestemmingen valoriseert. Ook bij een

¹ cf. Nederlands beleid voor Perifere DetailhandelsVestigingen

eventuele stopzetting van bestaande kleinhandelvestigingen moet het mogelijk blijven dat de oorspronkelijke bestemming wordt gerealiseerd. De perimeters worden daarom opgenomen als overdrukzone. De grondbestemming wordt bepaald door het gewestplan en/of een ruimtelijk uitvoeringplan.

STIMULEREN HERSTRUCTURERING

Om ruimtelijke optimalisatie te stimuleren worden in een aantal gevallen tussenliggende percelen mee in de perimeter opgenomen. Het gaat met name om een aantal percelen aan de Morettestraat in Ternat. Een herlocalisatie van de aanwezige kleinhandel naar deze percelen zou een ruimtelijke optimalisatie (bundeling) inhouden van de bestaande toestand. Enkel herlocalisatie van bestaande kleinhandelsvestigingen gelegen binnen de perimeter van het deelplan in functie een herstructurering zijn daarbij toegelaten. Om deze optimalisatie te stimuleren kan in geval van herstructurering de netto winkelvloeroppervlakte vermeerderd worden.

STIMULEREN RUIMTEBEHOEVENDE KLEINHANDEL

Niet alle kleinhandel heeft een zelfde ruimtebehoefte. 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 en sanitair en meubels.¹

Deze ruimte-extensieve branches richten zich naar consumenten met doelgerichte bezoeksdoelstellingen en worden gekenmerkt door laagfrequente aankopen.

Dit heeft tot gevolg dat de ruimtebehoevende kleinhandel een eerder beperkte mobiliteit genereert ten opzichte van de winkelvloeroppervlakte (<> branches met hoogfrequente aankopen en gemaksgeschiedte bezoeksdoelstellingen zoals voeding, kleding, mode, ...). Deze ruimtebehoevende kleinhandel komt bijna uitsluitend voor buiten de bestaande handelskernen en is in feite complementair met het aanbod in die handelskernen.

Het RUP beoogt een evolutie naar meer ruimtebehoevende kleinhandel in de zone ten nadele van niet-ruimtebehoevende kleinhandel met als doel een de complementariteit met de kernen te versterken. Om dit te stimuleren worden hier geen oppervlaktebeperkingen ingebouwd. De intekening van de perimeters op basis van de bestaande kleinhandelsvestigingen houdt immers al een beperking in naar de oppervlakte die gerealiseerd kan worden.

Voor de site Ternat blijft ook voor ruimtebehoevende kleinhandel een beperking van maximaal 10 % uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte behouden omdat de rest van de site behouden

¹ cf. Nederlands beleid voor Perifere DetailhandelsVestigingen

moet blijven om ruimte voor regionale bedrijvigheid op te vangen.

STIMULEREN GEZAMENLIJKE ONTSLUITING EN GEDEELDE PARKEERVOORZIENINGEN

Een kwalitatieve herstructurering houdt ook in dat de bestaande kleinhandelsvestigingen worden gegroepeerd of samengevoegd met een gezamenlijke wegontsluiting en gedeelde parkeervoorzieningen voor klanten. Om dit te stimuleren worden hieraan beperkte uitbreidingsmogelijkheden verbonden.

INPASSING

De bestaande kleinhandelsconcentraties dienen verder te worden ingepast in de omgeving. De naastliggende woonwijken dienen, waar nodig, verder visueel gebufferd naar de kleinhandelszone. Dit speelt in feite enkel bij de site in Tielt-Winge aangezien de andere site omgeven worden door bedrijvenzones.

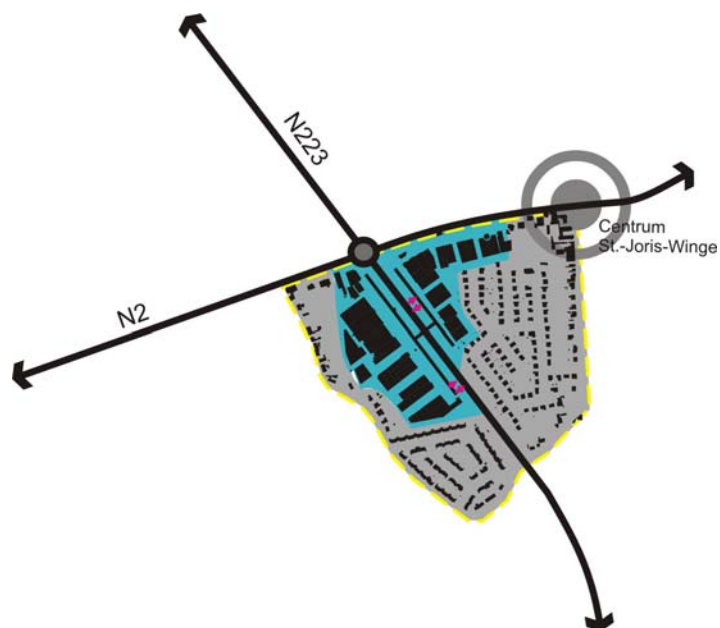
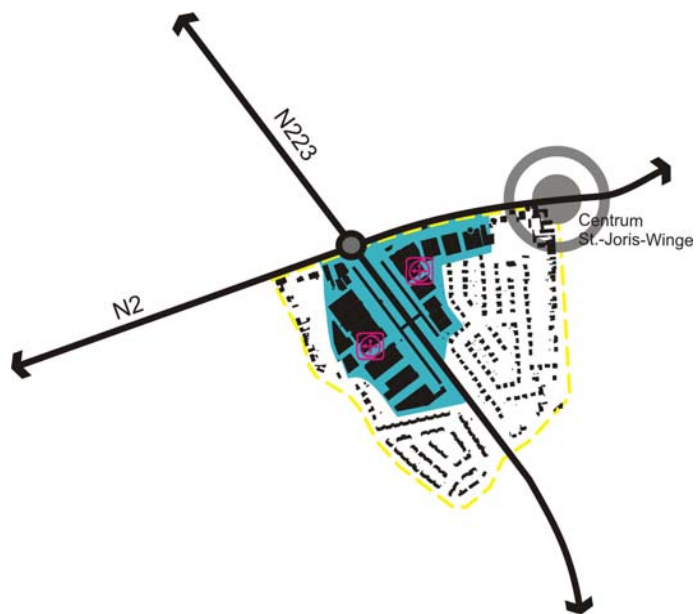
6.1 Tielt-Winge

KRACHTLIJNEN

Beperken winkelvloeroppervlakte en stimuleren herstructurering

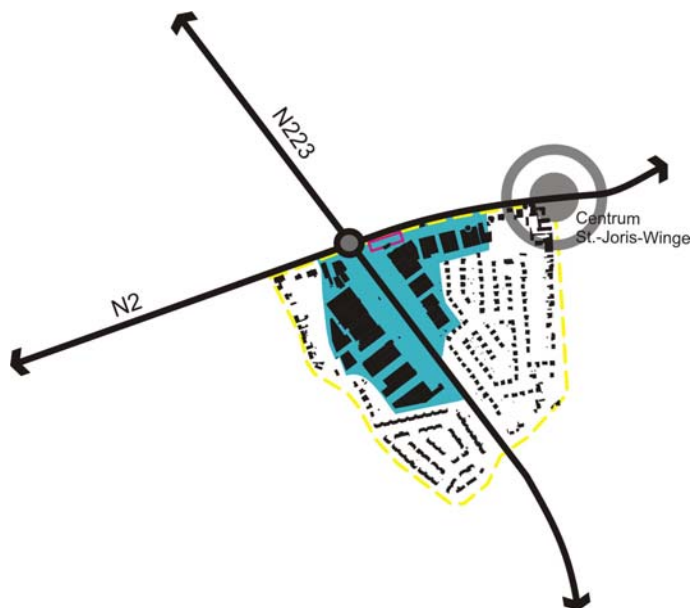
De bestaande kleinhandelsconcentratie kan bestendig worden voor grootschalige vestigingen (bruto vloeroppervlakte > 1000 m² cf. Onzendbrief RO 2011/01). Intensifiëren is mogelijk door beschikbaar maken van de bebouwing binnen de ruimte die vandaag door de kleinhandelsfunctie wordt ingenomen (bestaande perimeter). Omwille van de mobiliteiteffecten wordt de inbreiding van de site naar winkelvloeroppervlakte beperkt.

Om herstructurering te stimuleren wordt een beperkte uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte (tot 15 %) toegestaan. Herstructurering omvat minstens een verbetering van de winkeltoegangen en oversteekvoorzieningen voor voetgangers (cf. flankerend beleid planMER).



Aangepaste ontsluiting op N223

De ontsluiting van de kleinhandelsconcentratie wordt op de N223 georganiseerd. De huidige inplanting van de toegangen tot de site zorgt voor congestie en conflictsituaties op de N223. Een ontsluiting met twee rotondes en een middengeleider zoals voorzien in het streefbeeld voor de N2 werd onderzocht in de planMER. In de planMER werden ook een aantal alternatieven onderzocht. Vanuit het mobiliteitsonderzoek wordt het verleggen van de in-en uitritten zodat deze niet meer tegenover elkaar liggen (alternatief 3 en 4) als oplossing voorgesteld. Deze oplossing wordt in het PRUP meegenomen als voorwaarde voor verdere ontwikkeling.



Aantakken op het openbaar vervoer

De multimodale ontsluiting van de kleinhandelszone kan verbeterd worden. Het Gouden Kruispunt is geselecteerd als bovenlokaal knooppunt in het RSVB. De koppeling van de lijnvoering op de N2 aan de toekomstige sneldienst tussen Tienen en Aarschot werd onderzocht in de opmaak van het streefbeeld voor de N2. Het streefbeeld gaat op korte termijn uit van het behoud van de bestaande halte-infrastructuur ter hoogte van de Oude Tiensebaan en de kerk van Sint-Joris-Winge en de stelplaats te Kraasbeek. Als variant werd de inplanting onderzocht van een centrale halte-infrastructuur juist oostelijk van de rotonde langs de N2. Vanuit het provinciaal beleidskader wordt binnen het PRUP de nodige ruimte voorzien om op langere termijn deze variant te kunnen realiseren.

6.2 Ternat

KRACHTLIJNEN

Beperken winkelvloeroppervlakte en stimuleren herstructurering site Moretestraat

Kleinhandel is binnen het huidig juridisch kader vergund binnen de bestaande gebouwen van de voormalige IKEA-vestiging. Het behoud op termijn van de kleinhandelsfunctie binnen de bestaande gebouwwolumes waarin vandaag een kleinhandelsfunctie vergund is kan ruimtelijk niet verdedigd worden. De centrale ligging van de gebouwen op de site (met eromheen parking) maakt dat de omliggende ruimte niet ontwikkelbaar is als bedrijventoneel. Dit getuigt niet van zuinig ruimtegebruik en is komt de leesbaarheid van de site niet ten goede.

De herstructurering van de site waarbij de kleinhandelsfunctie naar de voorzijde, de toegang tot de site, wordt gebracht zou ruimte vrijmaken voor invulling als regionaal bedrijventoneel. Een herstructurering is dan ook aangewezen.

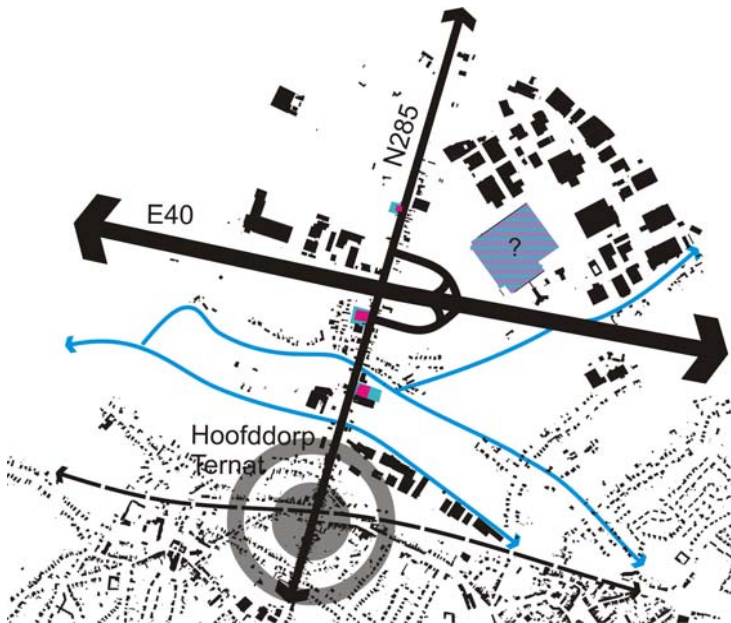
Inpassen kleinhandelsvestigingen langs Assesteenweg (N285)

De bestaande kleinhandelsvestigingen kunnen worden ingepast in de omgeving. De naastliggende woonpercelen en open ruimte dienen gebufferd naar de kleinhandelsvestigingen. Er worden zones afgebakend per vestiging of cluster van aaneensluitende vestigingen.

De ontsluiting van kleinhandelzones dient op de N285 georganiseerd met één op- en afrit per zone. Intensifiëren is mogelijk door herschikken van de bebouwing binnen de ruimte die vandaag door de kleinhandelsfunctie wordt ingenomen (bestaande perimeter). Bouwen in meerdere lagen kan bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden genereren. De grondoppervlakte van de kleinhandelsconcentratie kan niet uitbreiden. Bij herbouw en nieuwbouw moet er aandacht gaan naar een meer kwalitatieve inrichting.

Gezien de beperkte schaalgrootte en het aantal van de kleinhandelsvestigingen is het aangewezen dat de bestemming van de kleinhandel langs de Assesteenweg wordt geïntegreerd in het bredere planproces dat de gemeente wenst te voeren voor de Assesteenweg.

Voor de 'De Slaapadviseur (A l'univers du sommeil)', de kleinhandelsvesting langs de Assesteenweg ten noorden van de E40, werd er in 2008 een positief planologisch attest afgeleverd door de deputatie. Er wordt een apart PRUP opgemaakt in dit verband.



7. OPERATIONALISERING GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

7.1 Ruimtebalans

De hoger gestelde gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt geoperationaliseerd door middel een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan waarin een overdruk de bestaande bestemmingen aanvuld.

Via het RUP worden nieuwe randvoorwaarden opgelegd wat betreft de grootschalige kleinhandelsvestigingen.

Hoger genoemde structuurschets en krachtlijnen resulteren dus niet in bestemmingwijzigingen maar in aanvullende voorschriften binnen volgende bestemming volgens het PRUP in overdruk:

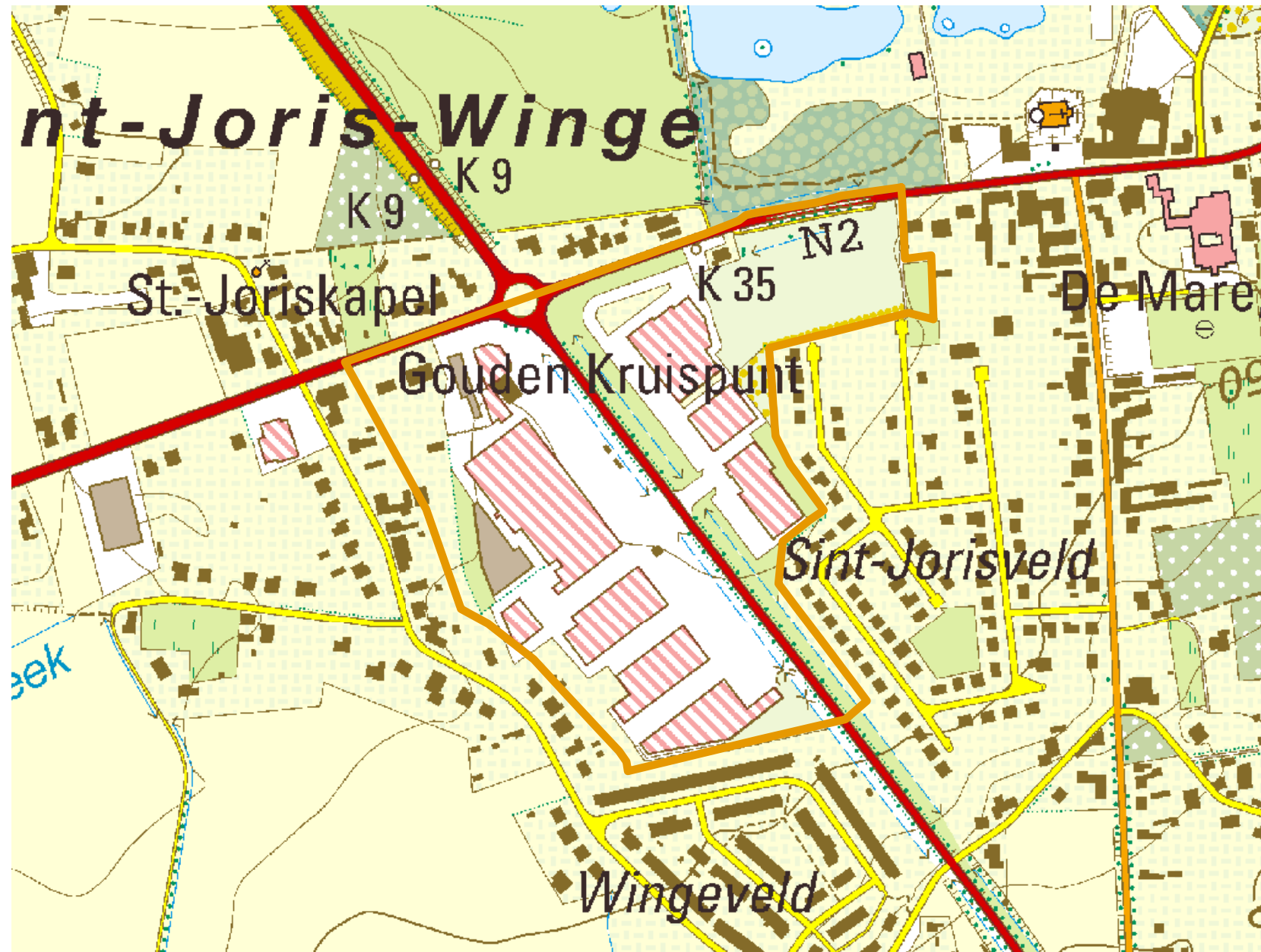
- Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel zone P1: 25 ha met maximaal 19.350 m² winkelvloeroppervlakte
- Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel zone P2: 13,6 ha met maximaal 35.000 m² winkelvloeroppervlakte

7. BIJLAGEN

- kaarten
- planMER

PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Gouden Kruispunt

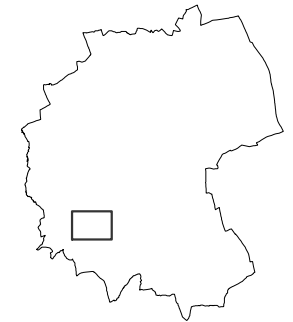
Topografische kaart (NGI)



Legende

 projectgebied

situering projectgebied



situering Tiel-Winge



datum: januari 2012

schaal: 1:15.000

0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eylen



PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Gouden Kruispunt

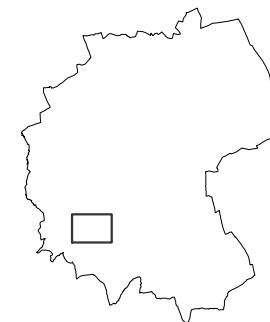
Orthofoto



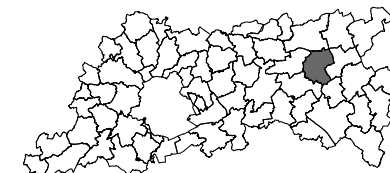
Legende

 projectgebied

situering projectgebied



situering Tielt-Winge



datum: januari 2012

schaal: 1:15.000

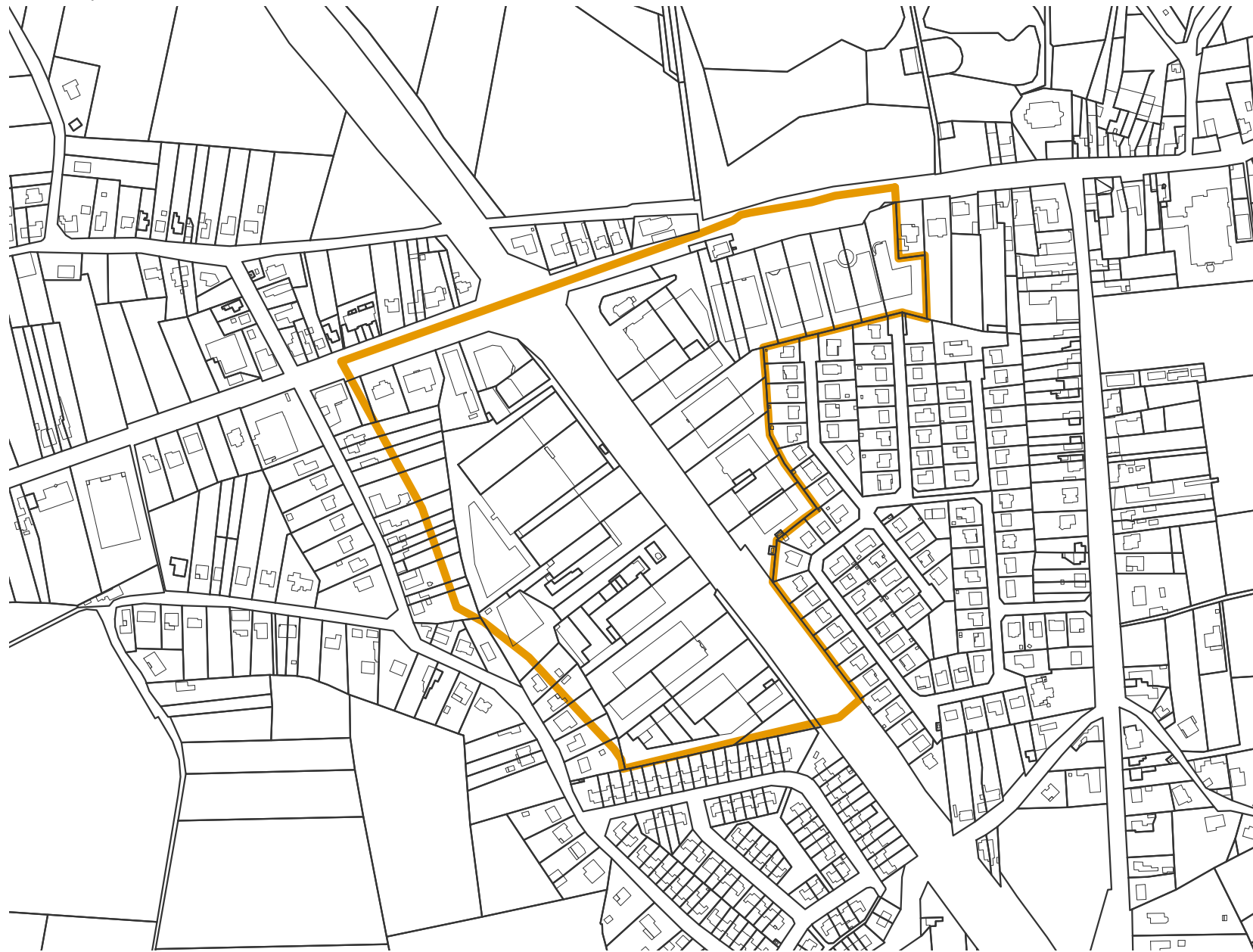
0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eylen



PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Gouden Kruispunt

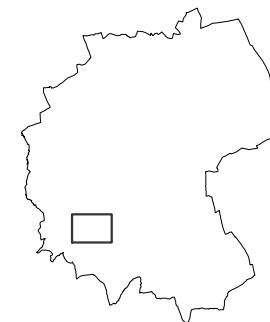
Kadasterplan



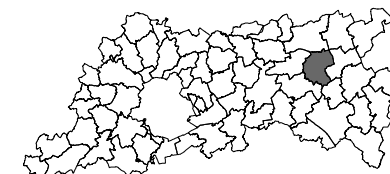
Legende

 projectgebied

situering projectgebied



situering Tielt-Winge



datum: januari 2012

schaal: 1:15.000

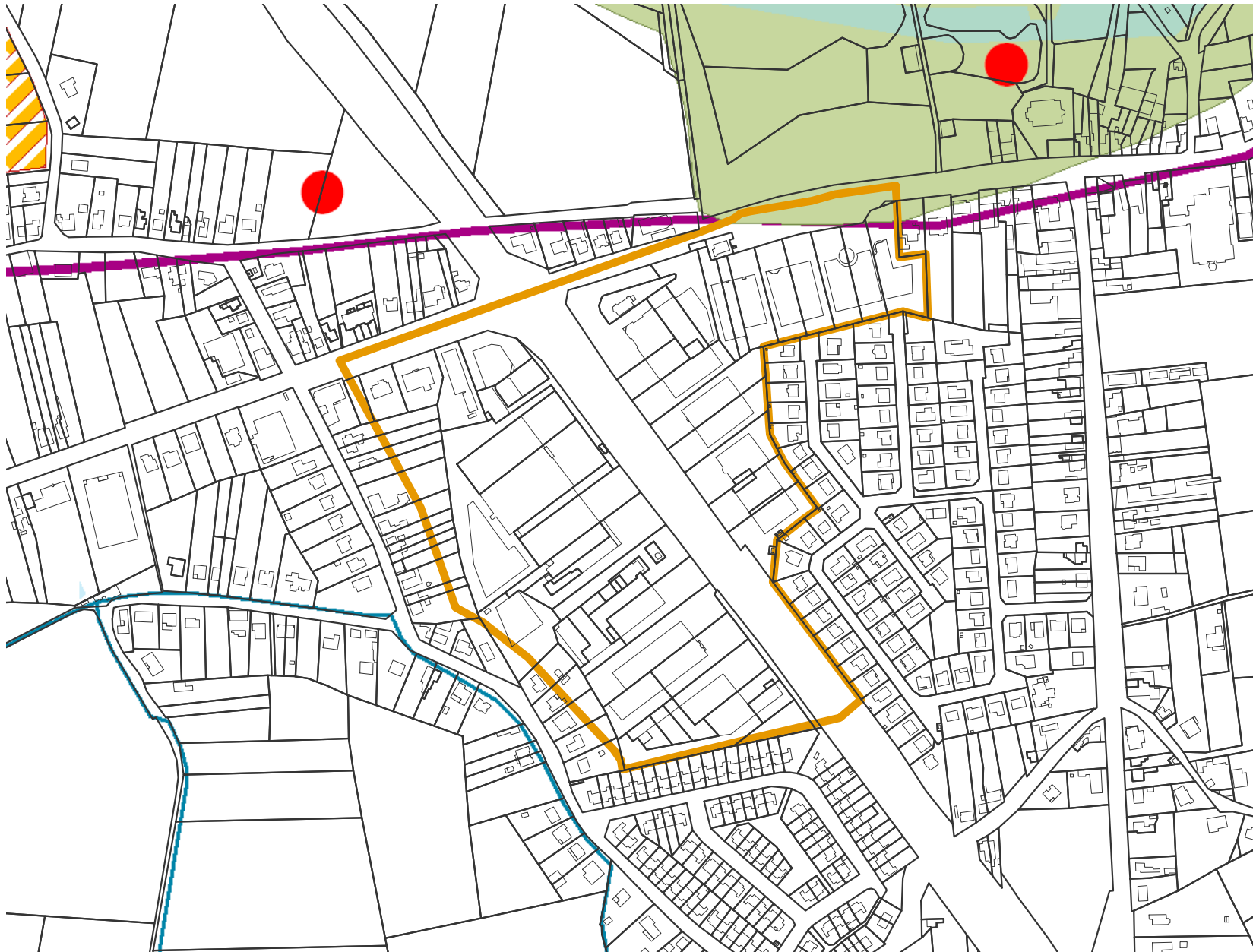
0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eylen



PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Gouden Kruispunt

Watertoets en landschapsatlas



Legende

 projectgebied

Watertoets

 waterlopen

 mogelijk overstromingsgebied

Landschapsatlas

 Puntrelicten

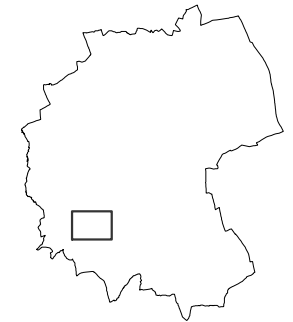
 Lijnrelicten

 Ankerplaatsen

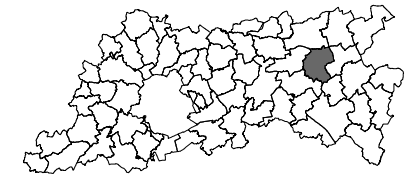
 Vlakrelicten

 Grenzen Traditionele Landschappen

situering projectgebied



situering Tielt-Winge



datum: januari 2012

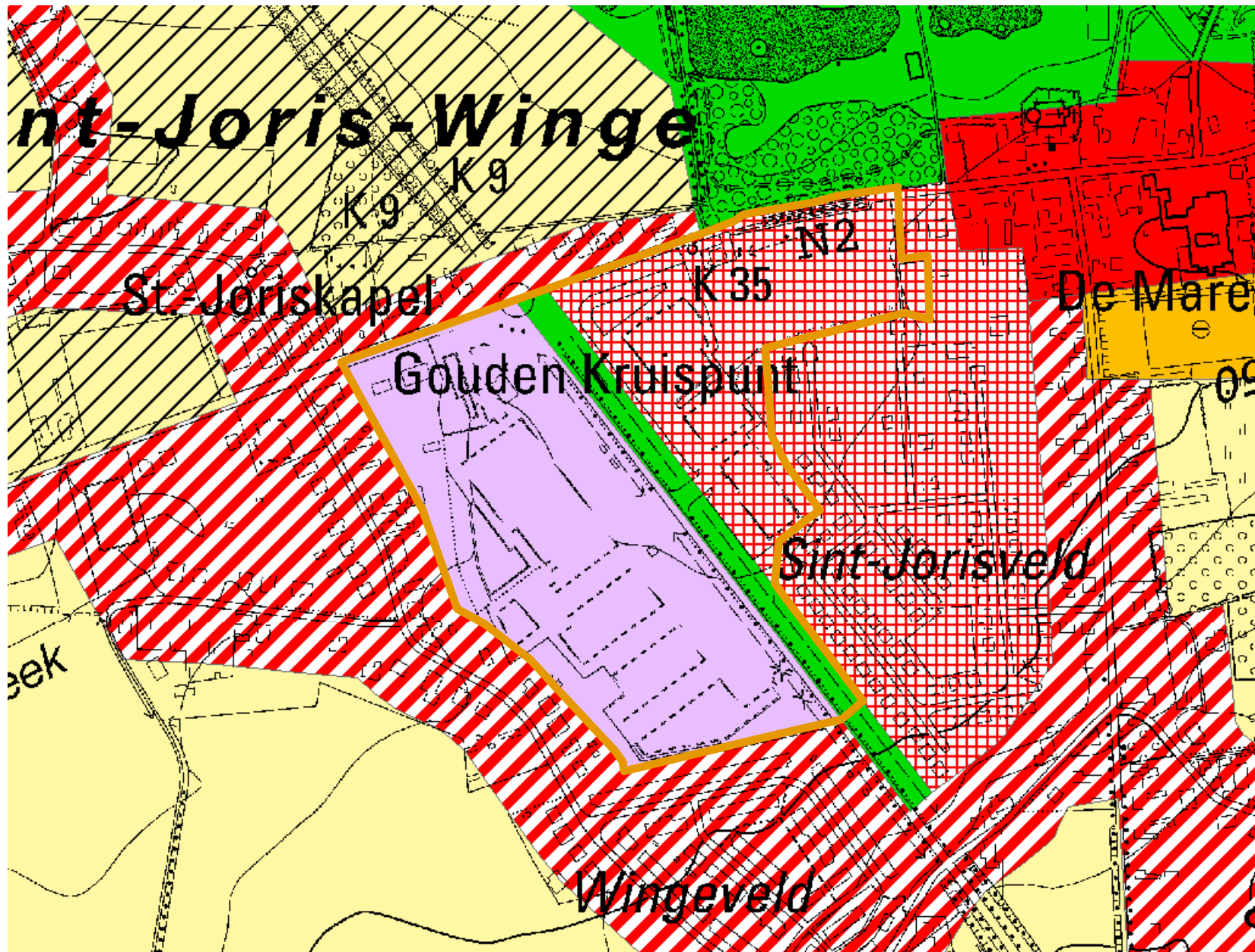
schaal: 1:15.000

0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eylen



Gewestplan



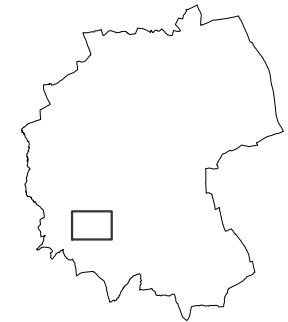
Legende

projectgebied

Bestemmingen

- 0100- woongebied
- 0102- woongebied met landelijk karakter
- 0105- woonuitbreidingsgebied
- 0401- gebieden voor dagrecreatie
- 0700- groengebied
- 0701- natuurgebied
- 0900- agrarische gebieden
- 0901- landschappelijk waardevolle gebieden
- 1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's

situering projectgebied



situering Tielt-Winge



datum: januari 2012

schaal: 1:15.000

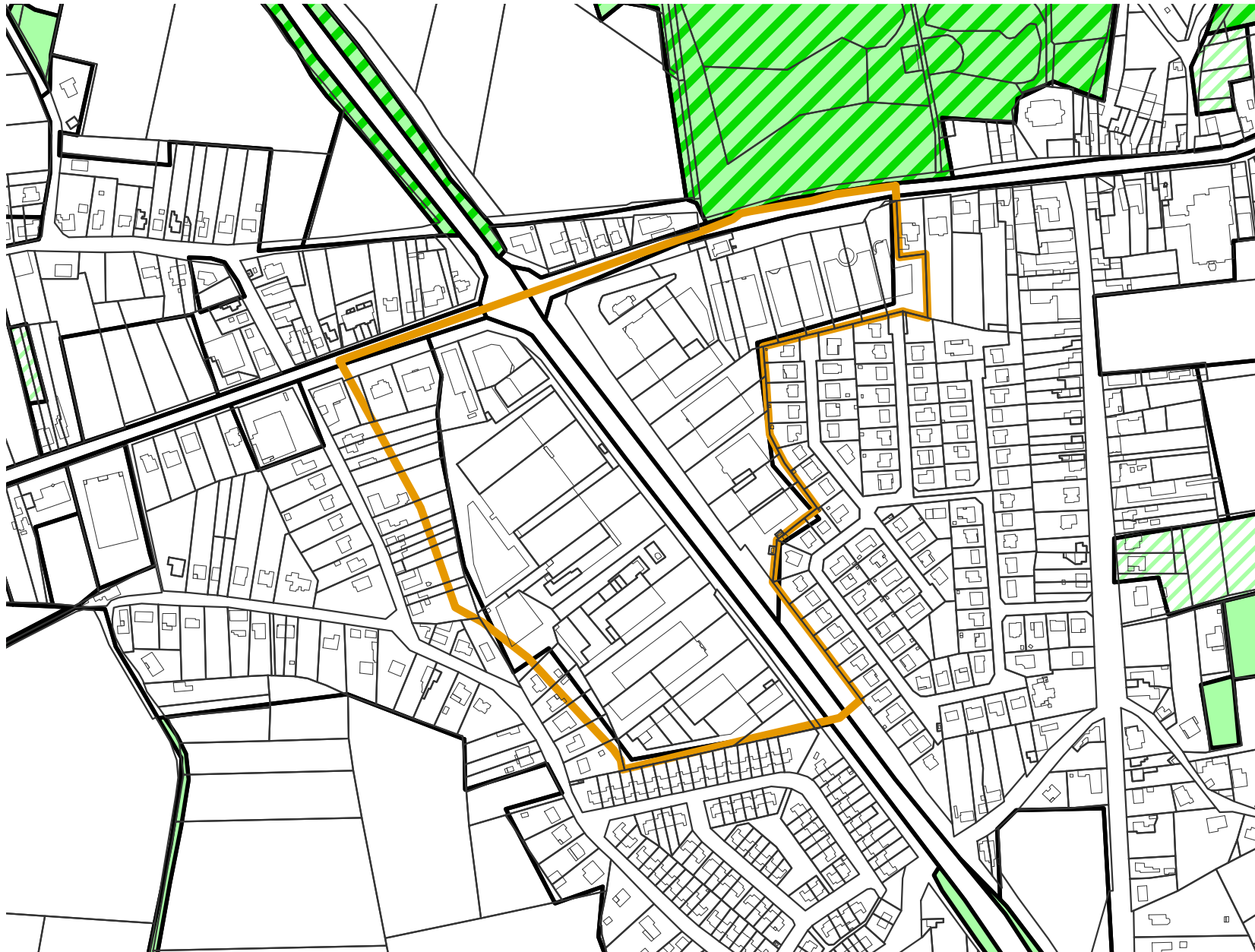
0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eylen



PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Gouden Kruispunt

Habitatrichtlijnen, BWK en VEN



Legende

projectgebied

Habitatkaart

Biologische waarderingskaart (BWK)

Biologische waardering fauna

biologisch minder waardevol

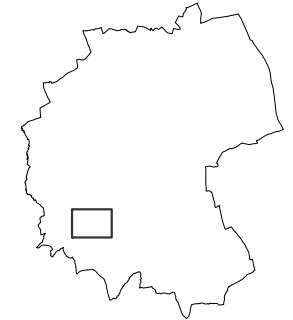
complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

biologisch waardevol

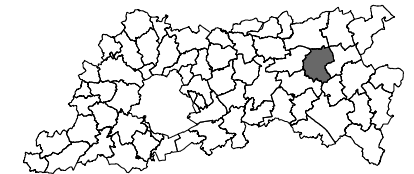
complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen

biologisch zeer waardevol

situering projectgebied



situering Tielt-Winge



datum: januari 2012

schaal: 1:15.000

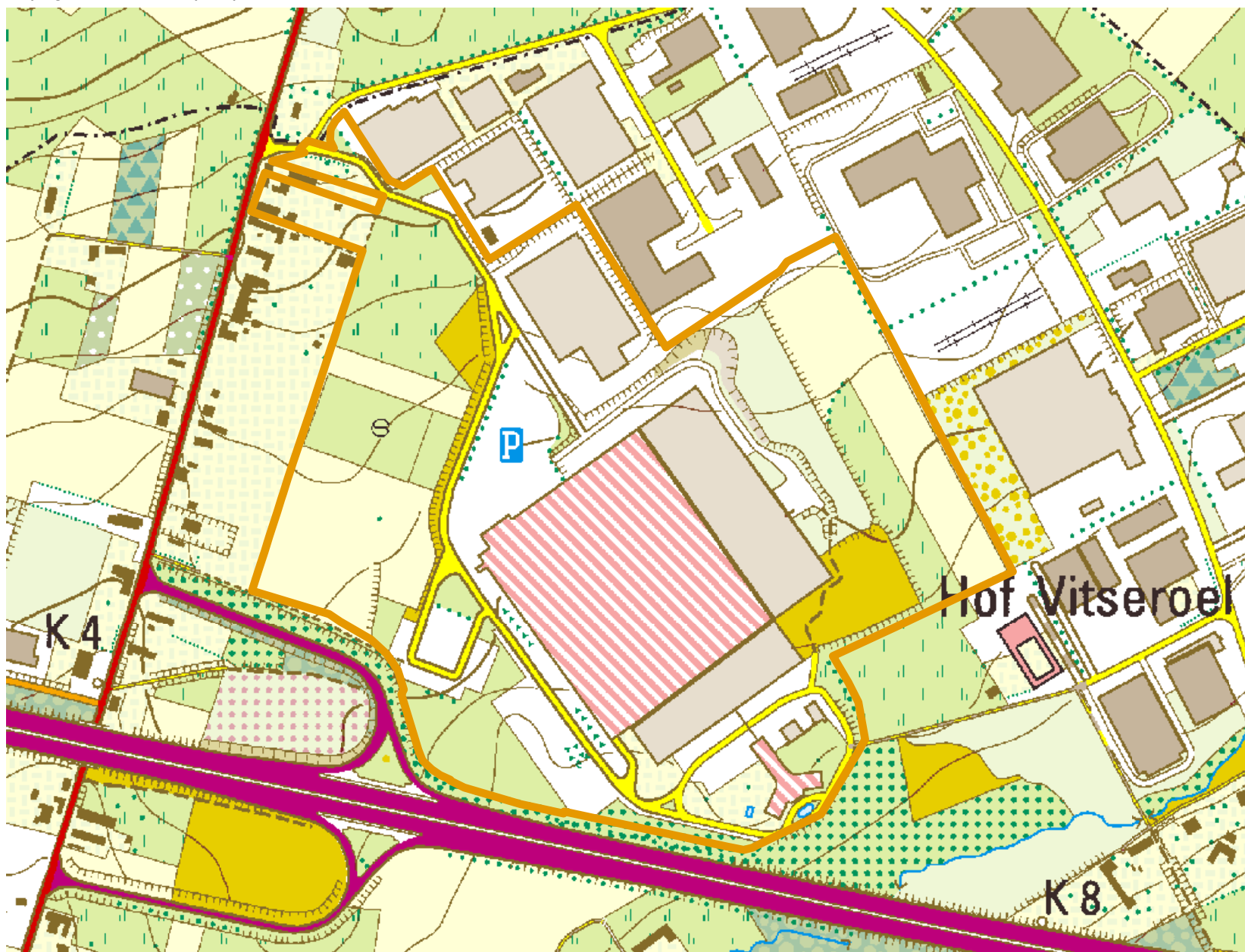
0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eylen



PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Ternat

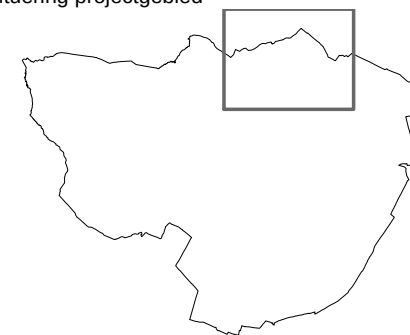
Topografische kaart (NGI)



Legende

 projectgebied

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:5.000

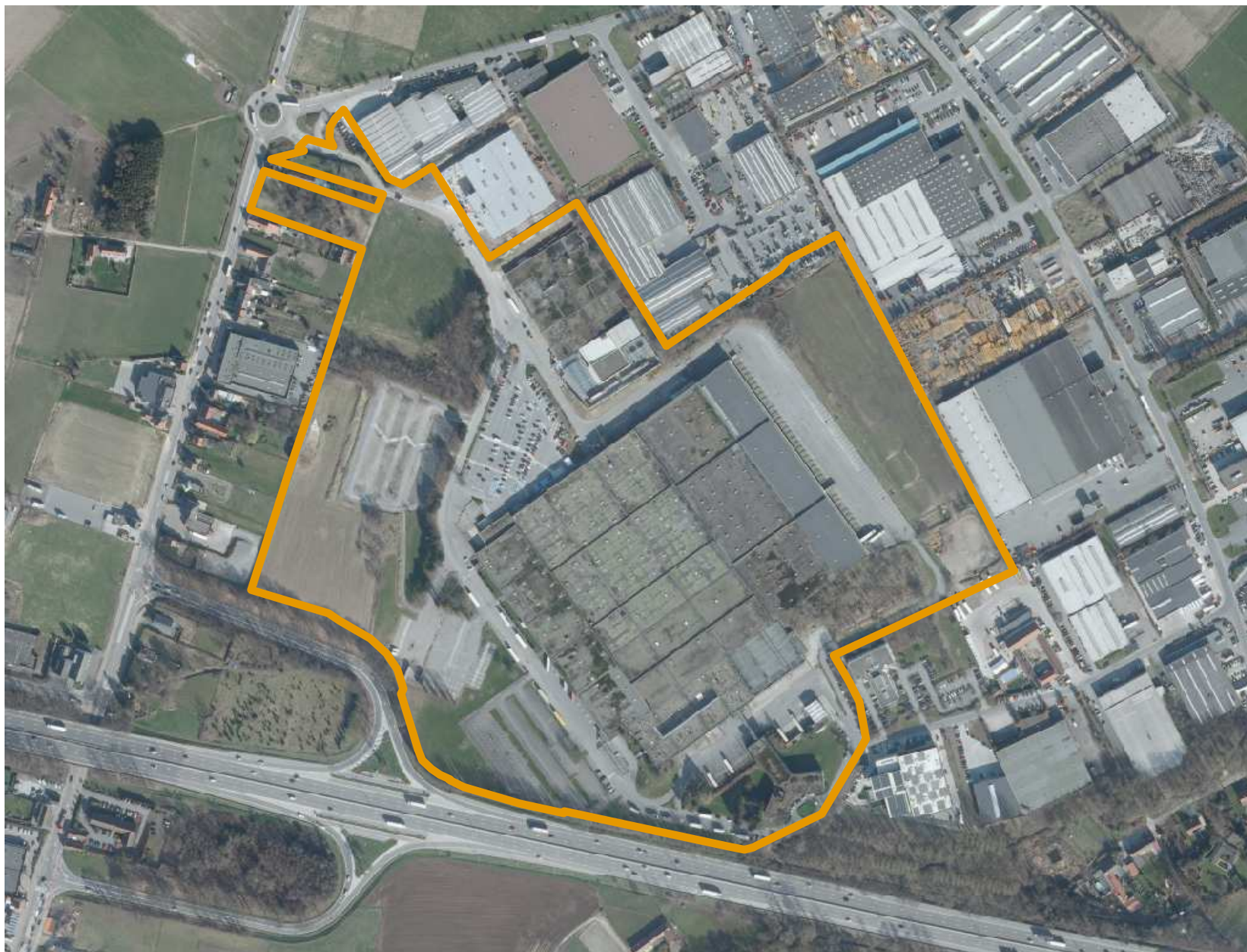
0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eylen



PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Ternat

Orthofoto



Legende

 projectgebied

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:5.000

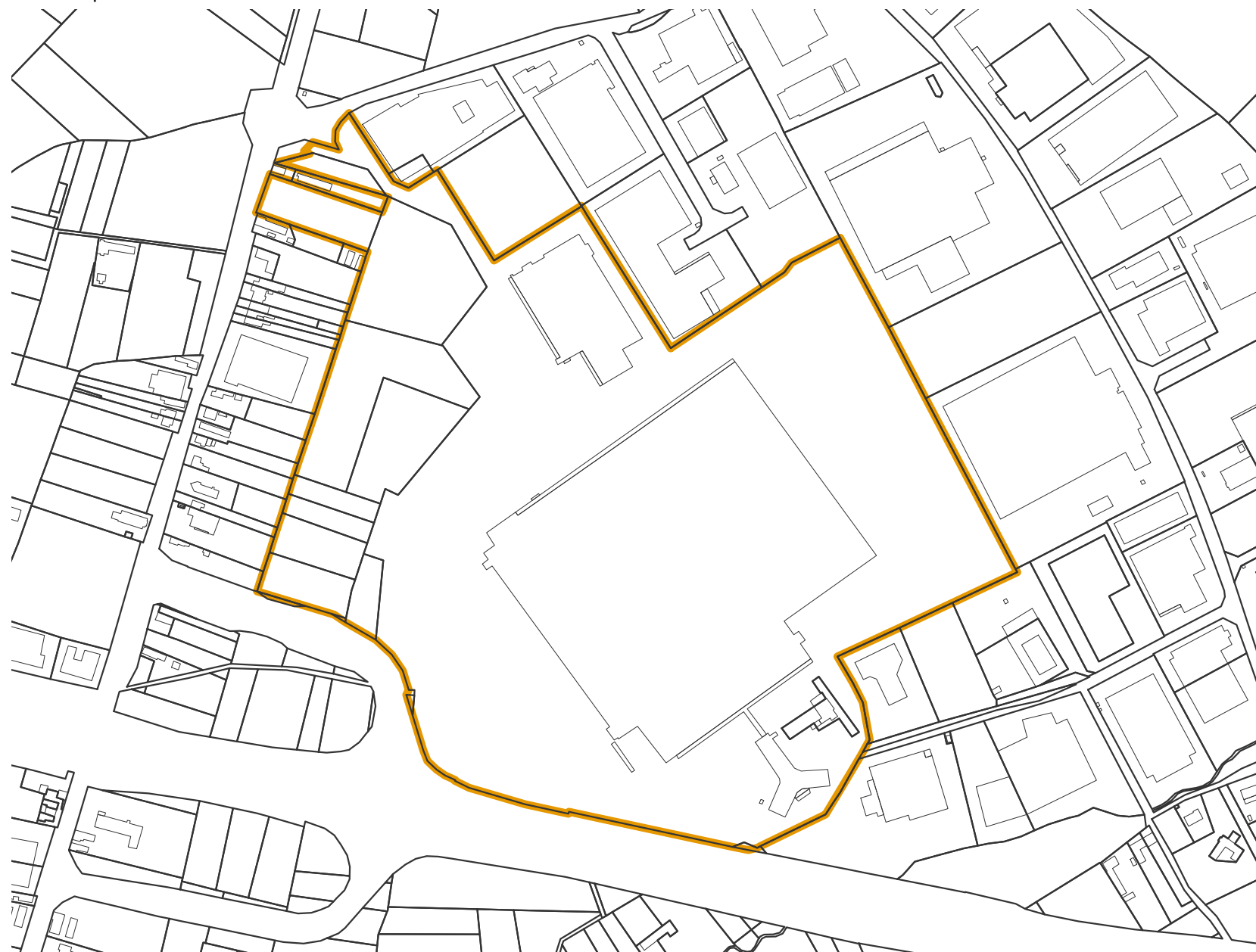
0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eylen



PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Ternat

Kadasterplan



Legende

 projectgebied

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eyllen



PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Ternat

Habitatrichtlijnen, BWK en VEN



Legende

projectgebied

Habitatkaart

Biologische waarderingskaart (BWK)

Biologische waardering fauna

biologisch minder waardevol

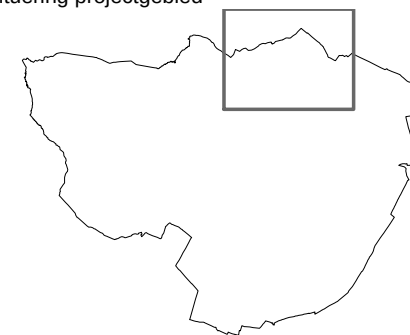
complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

biologisch waardevol

complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen

biologisch zeer waardevol

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:5.000

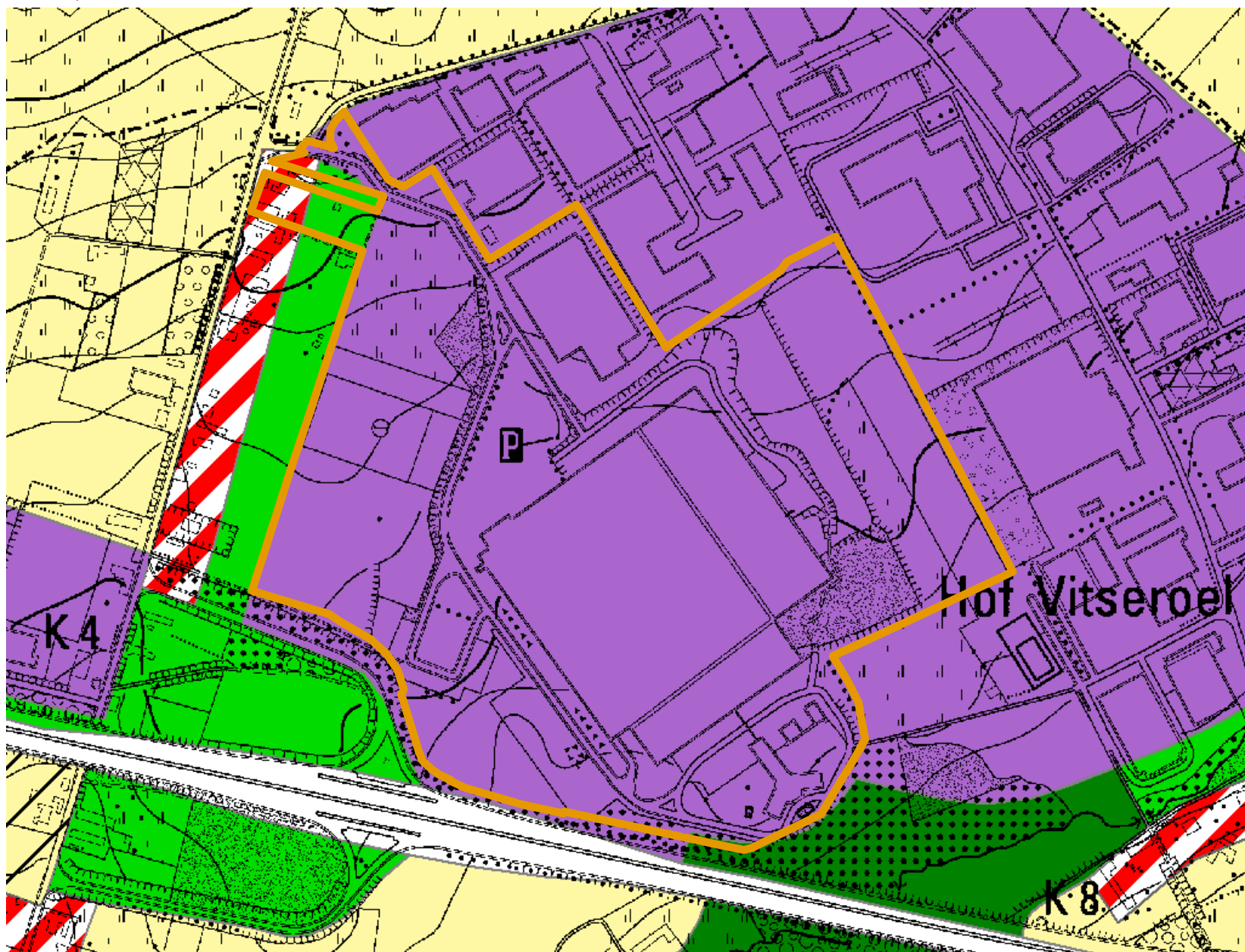
0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eynen



PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Ternat

Gewestplan



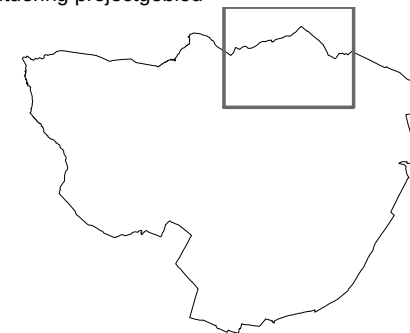
Legende

projectgebied

Bestemmingen

- 0102- woongebied met landelijk karakter
- 0600- bufferzones
- 0701- natuurgebied
- 0800- bosgebieden
- 0900- agrarische gebieden
- 0901- landschappelijk waardevolle gebieden
- 1000- industriegebieden
- 1500- bestaande autosnelwegen

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eyllen



PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Ternat

Watertoets en landschapsatlas



Legende

 projectgebied

Watertoets

 waterlopen

 mogelijk overstromingsgebied

 effectief overstromingsgebied

Landschapsatlas

 Puntrelicten

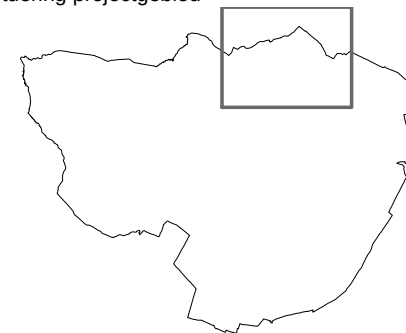
 Lijnrelicten

 Ankerplaatsen

 Vlakrelicten

 Grenzen Traditionele Landschappen

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eynen



PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar	Daan Demey / Koen Van Bouchout
Telefoon - fax	016-26 75 48
e-mail	ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer	PRJ-2006-06
Ons kenmerk	IST/RO/projecten/PRUP concentratie grootschalige kleinhandel
datum	september 2012



Versie definitieve aanvaarding

stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan

Concentraties grootschalige kleinhandel in buitengebied - fase 1

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 :

Daan Demey
Bestuurssecretaris planoloog

Definitief vastgesteld door de Provincieraad op ...

Van raadswege:

Marc COLLIER
provinciegriffier

Vic LAUREYS
voorzitter

1 Stedenbouwkundige voorschriften

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	Artikel 0.1: Algemene bepaling inzake bestaande bebouwing	
	De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, constructies en functies die gelegen zijn binnen de perimeter van het RUP en niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen binnen het bestaande bouwvolume of in de huidige hoedanigheid verbouwd en gerenoveerd worden. Bij een aanvraag tot uitbreiding van de bestaande bebouwing alsook herbouw of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw of de constructie, niet zijnde woningbouw, dient men zich in regel te stellen met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Voor de bestaande zonevrije woningen gelden de basisrechten in niet-kwetsbaar gebied zoals bepaald in artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening en latere wijzigingen.	<i>Voor de bestaande zonevrije woningen gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk ordening inzake de basisrechten voor zonevrije woningen in niet-kwetsbaar gebied.</i>
	Artikel 0.2: algemeen artikel inzake hoogspanningsleidingen	
	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.	
	Artikel 0.3: algemeen artikel inzake waterbeheer	
	Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen	<i>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets</i>

	van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.	<i>begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding... Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling... Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden... In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuur zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i>
--	---	--

	Artikel 0.4: algemeen artikel inzake geldende plannen van aanleg	
	Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan blijven binnen het betreffende plangebied de voorschriften van de geldende plannen van aanleg als grondbestemmingen van kracht.	<i>Het Gewestplan Aarschot-Diest (KB 07/11/1978 en latere wijzigingen) en het Gewestplan Halle-Vilvoorde (KB 07/03/1977 en latere wijzigingen) worden dus NIET opgeheven door voorliggend PRUP. Het gewestplan kan vervangen worden door een ander plan van aanleg (Vlaams, provinciaal of gemeentelijk) als grondbestemming.</i>

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
 ART 1 : SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR KLEINHANDEL (OVERDRUK) categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid	Artikel 1: Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel (overdruk) §1 Bestemming Het gebied is in overdruk bestemd voor bedrijven van regionaal belang met als hoofdactiviteit grootschalige kleinhandel. Het betreft hierbij individuele grootschalige kleinhandelsvestigingen en clusters van grootschalige kleinhandelsvestigingen onder één dak of in elkaars directe nabijheid. Per handelsactiviteit kan één bedrijfswoning toegelaten worden voor zover deze fysisch geïntegreerd is en de bedrijfsbebouwing en deze woning een maximale brutovloeroppervlakte heeft van 200 m². Bestaande vergunde woningen binnen de zone kunnen behouden blijven en binnen het bestaande bouwvolume of in de huidige hoedanigheid verbouwd en gerenoveerd worden. Binnen de zone voor 'Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel' zijn alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het specifiek regionaal bedrijventerrein toegelaten. Hieronder vallen ook alle infrastructuurwerken voor ontsluiting van het bedrijventerrein. Ten allen tijde kan de grondbestemming worden gerealiseerd als de hoofdactiviteit grootschalige kleinhandel geheel of gedeeltelijk wordt stopgezet. Een gemengde ontwikkeling is mogelijk. De voorschriften van dit PRUP blijven van kracht wat betreft de kleinhandel binnen zo'n gemengde ontwikkeling. De voorschriften van de grondbestemming zijn bepalend voor andere programmaonderdelen. §2 Inrichting Met het oog op zuinig ruimtegebruik worden volgende inrichtingsprincipes vooropgesteld: – Bedrijfsgebouwen worden dusdanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik. – Opslag, in open lucht is toegelaten maar moet zoveel	<i>Kleinhandel kan omschreven worden als een distributie-eenheid waarvan de activiteit uit het verkopen van producten aan finale consumenten, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen een andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.</i> <i>Grootschalige kleinhandel is een individuele kleinhandelsvestiging met een winkelvloeroppervlakte groter dan 600 m² dan wel een cluster van groot- en /of kleinschalige kleinhandelsvestigingen onder één dak waarbij het totale winkelvloeroppervlakte groter is dan 600 m².</i> <i>Niet alle kleinhandel heeft een zelfde ruimtebehoefte. 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 en sanitair en meubels. Deze ruimte-extensieve branches richten zich naar consumenten met doelgerichte bezoekmotieven en worden gekenmerkt door laagfrequente aankopen.</i> <i>Dit heeft tot gevolg dat de ruimtebehoevende kleinhandel een eerder beperkte mobiliteit genereert ten opzichte van de winkelvloeroppervlakte (<> branches met hoogfrequente aankopen en gemaksgesichte bezoekmotieven zoals voeding, kleding, mode, ...). Deze ruimtebehoevende kleinhandel komt bijna uitsluitend voor buiten de bestaande handelskernen en is in feite complementair met het aanbod in die handelskernen.</i>

	mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden. Niet bebouwde of verharde delen van private percelen moeten in nette staat van onderhoud gehouden worden. – Bij een stedenbouwkundige aanvraag waarbij meerdere bedrijfspercelen betrokken zijn wordt het aanleggen van een gezamenlijke waterbuffering vooropgesteld. Voor aanvragen voor één bedrijf is een individuele inrichting per bedrijf mogelijk. – De grachten binnen deze zone die als waterbuffering dient doen kunnen slechts bij uitzondering worden overweld op gemotiveerde basis. Afwijkingen zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op: – verplichtingen vanuit andere regelgeving; – de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten; De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning die herbouw of ingrijpende verbouwing (incl. vervanging buitenmuren) omvat toont aan dat de aanvraag voldoet aan de volgende principes inzake duurzaam materiaal gebruik en beeldkwaliteit: – Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar de openbare wegnis gericht zijn. Enkel publiciteit met betrekking tot de bedrijfsvoering op het perceel is toegelaten en dient maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen. De totale oppervlakte van reclamepanelen mag niet meer dan 20 % van het voorgeveloppervlak bedragen. Het is niet toegelaten publiciteit op het dak te plaatsen. Reclame-infrastructuur aan de voorgevel mag niet boven het dak uitsteken. – Per gebouwengroep wordt gestreefd naar gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere gebouwengroepen wordt nagestreefd. – Lichtpollutie, zijnde ongewenst strooilicht buiten de doelgerichte verlichting, moet maximaal worden vermeden. Verlichtingsbronnen verlichten daarom niets	<i>Het RUP beoogt een evolutie naar meer ruimtebehoevende kleinhandel in de zone ten nadele van niet-ruimtebehoevende kleinhandel met als doel een de complementariteit met de kernen te versterken.</i> <i>De winkelvloeroppervlakte is de in een winkel voorkomende voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen bedoelde oppervlakte. 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> <i>Onder de WVO vallen (dus) niet de uitsluitend voor het personeel bedoelde ruimten en niet de ruimten betrekking hebbend op bedrijfskantoor, portiek, ambacht, reparatie, opslag, magazijn, sanitair en distributieruimten ten behoeve van de verwerking van bestellingen evenals van de door personeel bediende diepvries- en koelcellen.</i> <i>De eventueel door deze functies gebruikte in pandige oppervlakten vormen samen met de WVO de winkelgebruiksvloeroppervlakte (WGO). Ruimten die ingenomen worden door activiteiten die gericht zijn op het ter plekke consumeren (bijv. tearoom van minstens 10 m², horeca-afdeling in een warenhuis) behoren niet tot de WVO of WGO. Indien men deze laatste ruimten wel meetelt dan heb je de BVO of de bruto-vloeroppervlakte van een winkel.</i>
--	--	---

P1 Projectzone 1	boven het horizontaal vlak. – Maximaal behoud van de bestaande kleine landschapselementen (bomenrijen, grachten, beboste bermen). Bij het verwijderen van delen deze klein landschapselementen dient bij de stedenbouwkundige aanvraag een motivatie te worden gevoegd over de noodzaak ervan en dienen elementen te worden aangebracht ter vervanging van de ecologische verbindingfunctie van deze elementen (bv. realisatie beboste bufferzones, groenschermen,...). bijzondere voorschriften projectzones In de projectzones gelden volgende specifieke en aanvullende voorschriften: Voor projectzone 1 (deelRUP Ternat - site IKEA) wordt de maximale winkelvloeroppervlakte vastgelegd op 19.350 m² voor het geheel van de projectzone. In geval van herstructurering binnen de zone mag de winkelvloeroppervlakte vermeerderd worden met 10 % voor het geheel van de zone tot 21.285 m². Herstructurering houdt in dat de bestaande winkelvloeroppervlaktes worden verplaatst naar de voorzijde van de projectzone (kruispunt Industrielaan-Assesteenweg) gegroepeerd en/of samengevoegd met een gezamenlijke wegontsluiting en gedeelde parkeervoorzieningen voor klanten. De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte kleinhandelsvestigingen (= onroerend goed met hoofdfunctie handel) binnen deze projectzone, kunnen binnen het bestaande bouwvolume of in de huidige hoedanigheid verbouwd en gerenoveerd worden inzoverre het niet-vergunningsplichtige of van vergunningsplicht vrijgestelde werken en handelingen betreft. Onverminderd voornoemde gevallen is herbouw, nieuwbouw en/of uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte kleinhandelsvestigingen met behoud van de kleinhandelsfunctie niet toegelaten. De minimale winkelvloeroppervlakte voor nieuwe kleinhandelsvestiging bedraagt 1000 m². De	
--	--	--

	brutovloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 2 keer de winkelvloeroppervlakte. Er geldt een opdelingverbod voor alle vestigingen en units. Deze normen gelden zowel voor de individuele grootschalige kleinhandelsvestiging als voor de unit (in geval van een cluster van grootschalige kleinhandelsvestigingen onder één dak of in elkaars directe nabijheid). Daaronder kan eveneens worden begrepen, de complementaire kleinschalige voorzieningen op voorwaarde dat ze maximaal 15% van de gebouwenoppervlakte uitmaken en fysisch geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw. Het gaat hier over de typische winkels in de inkom van, in of in de onmiddellijke buurt van een grotere kleinhandelsvestiging zoals krantenwinkels, slagerij, schoenlapper, sleutelmaker, bloemenwinkel, cafetaria. Maximaal 1/3 van de winkelvloeroppervlakte binnen de projectzone kan ingenomen worden door winkels in textiel, schoenen, lederwaren, accessoires, ontspannings- en vrijetijdsartikelen. Een gezamenlijke wegontsluiting en gedeelde parkeervoorzieningen voor klanten zijn verplicht binnen deze projectzone. Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone dient een inrichtingstudie voor het geheel van de projectzone toegevoegd. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingaspecten: • de ontsluiting (voor alle vervoersmodi); • de organisatie van het parkeren; • het waterbeheer; • de buffering naar de omgeving • de groenaanleg; • de toepassing van de inrichtingprincipes inzake zuinig en duurzaam ruimtegebruik, duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit. Voor projectzone 2 (deelRUP Tielt-Winge - site Gouden Kruispunt) wordt de maximale winkelvloeroppervlakte	<i>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i> <i>De gevraagde inrichtingstudie is een informatief document is dat bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd om de vergunningverlenende overheid toe te laten om de aanvraag te kunnen beoordelen in het licht van de voorschriften van het RUP en de goed ruimtelijk ordening.</i>
--	--	--

P2

Projectzone 2

vastgelegd op de bestaande vergunde of vergund geachte winkelvloeroppervlakte vermeerderd met 15% toegepast op elke individuele kleinhandelsvestiging.

Er geldt opdelingsverbod voor alle bestaande kleinhandelsvestigingen (= onroerend goed met hoofdfunctie handel) binnen deze zone. Er geldt geen samenvoegverbod. Een gezamenlijke wegontsluiting en gedeelde parkeervoorzieningen voor klanten zijn verplicht binnen deze projectzone.

Verbouw, herbouw, nieuwbouw en/of uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte kleinhandelsvestigingen binnen deze zone is mogelijk in zoverre dat:

> de uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 15% ten opzichte van een bestaande vergunde of vergund geachte winkelvloeroppervlakte die deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag;

> de winkelvloeroppervlakte per vestiging/unit groter is dan 400 m² en de bruto vloeroppervlakte per vestiging/unit groter is dan 600 m². Dit geldt zowel voor de individuele grootschalige kleinhandelsvestiging als voor de unit (in geval van een cluster van grootschalige kleinhandelsvestigingen onder één dak of in elkaars directe nabijheid);

> onder de winkelvloeroppervlakte per vestiging/unit kan eveneens worden begrepen, de complementaire kleinschalige voorzieningen op voorwaarde dat ze maximaal 15% van de winkelvloeroppervlakte uitmaken van en fysisch geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw van de grootschalige kleinhandelsvestiging waar ze deel van uitmaken. Het gaat hier over de typische winkels in de inkom van, in of in de onmiddellijke buurt van een grotere kleinhandelsvestiging zoals krantenwinkels, slagerij, schoenlapper, sleutelmaker, bloemenwinkel, cafetaria;

> bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte kleinhandelsvestigingen waarvan de winkelvloeroppervlakte kleiner is dan 400 m², binnen het bestaande bouwvolume of in de huidige hoedanigheid verbouwd en gerenoveerd kunnen worden. Indien deze vestigingen worden opgenomen

De inhoud van de inrichtingstudie voor de verschillende gevraagde aspecten dient in verhouding met de omvang van de vergunningaanvraag te worden ingevuld.

	in een vergunningaanvraag voor een groter geheel dat verschillende bestaande vestigingen omvat dient de minimum winkelvloeroppervlakte van 400 m² per vestiging/unit gerespecteerd te worden; > de brutovloeroppervlakte per vestiging/unit niet meer bedraagt dan 2 keer de winkelvloeroppervlakte. De realisatie van halte-infrastructuur in functie van het openbaar vervoer is vergunbaar binnen deze projectzone. Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone dient een inrichtingstudie betreffende de inpassing van het nieuwbouwproject in het geheel van de projectzone toegevoegd. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingaspecten: • de ontsluiting (voor alle vervoersmodi); • de organisatie van het parkeren; • het waterbeheer; • de buffering naar de omgeving • de groenaanleg; • de toepassing van de inrichtingprincipes inzake zuinig en duurzaam ruimtegebruik, duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.	
--	---	--

2 Op te heffen bepalingen

Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden de bestaande plannen van aanleg NIET opgeheven.

3 Grafische plannen

PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Ternat

Verordenend grafisch plan (RUP_20001_213_06006_00003)

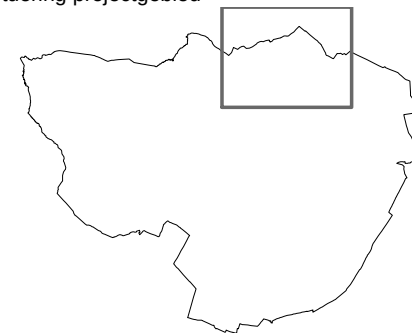


Legende

Bestemmingen

-  Overdruk: Art1: Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel

situering projectgebied



situering Ternat



datum: januari 2012

schaal: 1:5.000

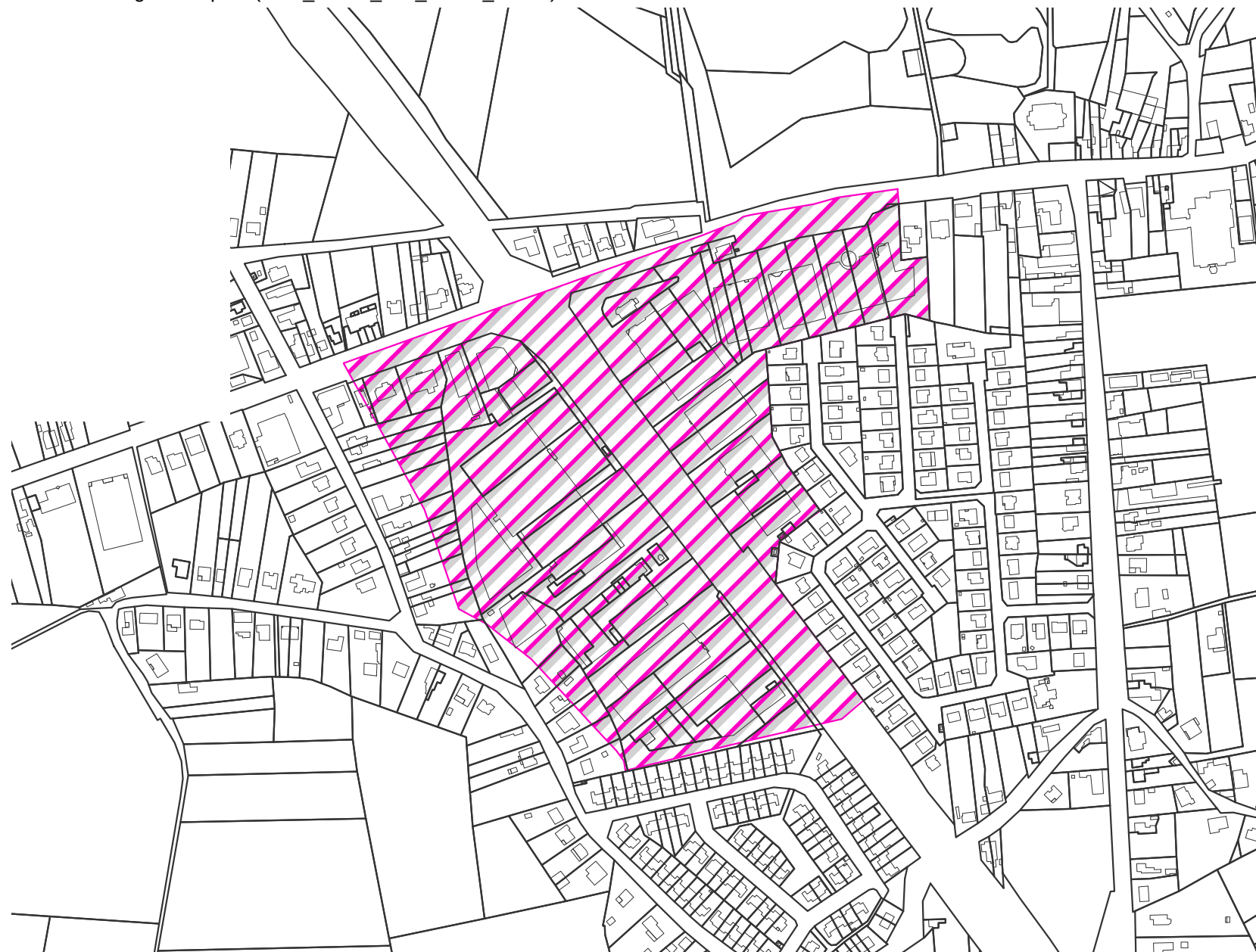
0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eyllen



PRJ 2006-006: Grootschalige kleinhandel - Gouden Kruispunt

Verordenend grafisch plan (RUP_20001_213_06006_00000)

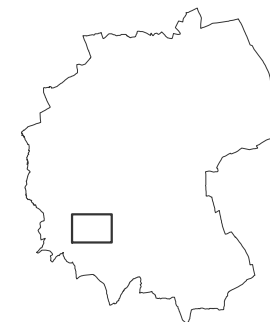


Legende

Bestemmingen

 Overdruk: Art1: Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel

situering projectgebied



situering Tielt-Winge



datum: september 2012

schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eylen

