



**Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening
regionaalstedelijk gebied Leuven –
Herneming deelplan 4 Gemengd bedrijventerrein
Stationsstraat – Rotselaar’**

Bijlage II: Stedenbouwkundige voorschriften

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven – Herneming deelplan 4 Gemengd bedrijventerrein Stationsstraat – Rotselaar’

de ontwerpers

Veerle Van Hassel

Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van [REDACTED] houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven- Herneming deelplan 4. Gemengd bedrijventerrein Stationsstraat – Rotselaar’.

de minister-president van de Vlaamse Regering

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

Jan Jambon

Zuhal Demir

GRB

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 4.1. Gemengd bedrijventerrein

4.1.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

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

Daarnaast zijn de volgende activiteiten of bedrijven toegelaten:

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

De volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

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

4.1.2. Bepalingen met betrekking tot de inrichting

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

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers;
- het uitwerken van een ontsluitingsprincipe voor het openbaar vervoer;
- het uitwerken van een fietsnetwerk en strategisch gelegen fietsenstallingen;

4.1.3. Bepalingen met betrekking tot mobiliteit

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

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

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

4.1.3. Bepalingen met betrekking tot waterhuishouding

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

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

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

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

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

Het afwateringssysteem dat voorzien wordt is een open afwateringssysteem.

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

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

De waterlopen worden geïntegreerd in het bedrijventerrein.

4.1.4. Bepalingen met betrekking tot fauna en flora

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

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

4.1.5. Bepalingen met betrekking tot hinderlijke emissies

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

4.1.6. Bepalingen met betrekking tot verlichting

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

4.1.7. Bepalingen met betrekking tot erfgoed

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

4.1.8. Bepalingen met betrekking tot stabiliteit

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

4.1.9. Bepalingen met betrekking tot fauna en flora

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



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

Artikel 4.2. Zone voor niet hinderlijke bedrijfsactiviteiten

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

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

Deze overdruk vervalt

- op het moment dat een omgevingsvergunning wordt verleend voor de aanleg van een treinstation inclusief stationsparking en omleidingsweg
- of
- uiterlijk op 12 augustus 2024.



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

Artikel 4.3. Buffer

4.3.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

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

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

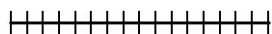
Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein en in functie van langzaam-verkeersverbindingen.

4.3.2. Bepalingen met betrekking tot de inrichting

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

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

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



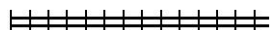
Symbolische aanduiding

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

Artikel 4.4. Enkelvoudige leiding

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

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



Symbolische aanduiding

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

Artikel 4.5. Leidingstraat

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

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



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'.

Artikel 4.6. Gebied voor spoorinfrastructuur

Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.

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



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

Artikel 4.7. Inrichtingsstudie

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

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

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

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