

## PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur  
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar       Stephan Reniers  
Telefoon - fax     016-26 75 07  
e-mail             [Stephan.reniers@vlaamsbrabant.be](mailto:Stephan.reniers@vlaamsbrabant.be)  
Dossiernummer    PRJ-2004-09  
datum             17 april 2008



versie            : **werkdokument**

*Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur – april 2008*

**Afbakening kleinstedelijke gebied Tienen**

*Hoeksteen voor het gewenste stedelijk gebiedbeleid*

# Inhoudstafel

<b>INHOUDSTAFEL</b> .....	<b>2</b>
<b>INLEIDING</b> .....	<b>5</b>
1.1. <i>Stedelijk gebied: begrip met een beleidsmatige inhoud</i> .....	6
1.2. <i>Afbakening: een lijn, in twijfel getrokken</i> .....	7
<b>A. SYNTHESE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</b> .....	<b>9</b>
1 BESTAANDE NETWERKSTRUCTUUR VAN DE KLEINSTEDELIJKE GEBIEDEN .....	9
2 HOOFDLIJNEN VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....	12
2.1. <i>Het fysisch systeem als onderlegger</i> .....	12
2.1.1. Geologie .....	12
2.1.2. Reliëf .....	12
2.1.3. Hydrografie en hydrologie .....	13
2.2. <i>Landschapseenheden</i> .....	13
2.2.1. Droog Haspengouw .....	13
2.2.2. Zandlemig Hageland .....	13
2.3. <i>Structurende elementen van het buitengebied</i> .....	14
2.4. <i>Deelstructuren</i> .....	18
2.4.1. Stedelijke hoofdstructuur .....	18
2.4.2. Stedelijke functies .....	19
2.4.3. Stedelijke groengebieden .....	19
2.4.4. Toeristische en recreatieve infrastructuur .....	20
2.4.5. Bedrijventerreinen en kleinhandelszones .....	21
2.4.6. Ontsluitingsstructuur .....	22
<b>B. PROGRAMMATORISCHE ASPECTEN</b> .....	<b>24</b>
1 TAAKSTELLING VOOR WONINGBOUW .....	24
1.1. <i>Invulling van de taakstelling tot op heden</i> .....	24
1.1.1. Grondgebied Tienen .....	24
1.1.2. Kleinstedelijk gebied Tienen .....	24
1.2. <i>Taakstelling na 2007</i> .....	26
1.2.1. Inschatting taakstelling volgende planperiode .....	26
1.2.2. Inhaalbeweging taakstelling 1991-2007 .....	27
1.3. <i>Beschikbaar aanbod</i> .....	28
1.3.1. Percelen langs uitgeruste weg .....	28
1.3.2. Binnengebieden .....	28
1.3.3. Conclusies .....	29
1.4. <i>Confrontatie vraag en aanbod</i> .....	30
1.5. <i>Aanbod binnen (potentiële) woonuitbreidingsgebieden</i> .....	31
2 TAAKSTELLING VOOR WOONWAGENBEWONERS .....	33
2.1. <i>Residentiële terreinen</i> .....	33

2.2.	<i>Doortrekkersterreinen</i> .....	33
2.3.	<i>Ruimtelijke situering van de inplanting van woonwagenterreinen</i> .....	34
3	TAAKSTELLING VOOR BEDRIJVENTERREINEN.....	35
3.1.	<i>Methodiek voor de berekening van de taakstelling</i> .....	35
3.2.	<i>Invulling van de taakstelling tot op heden</i> .....	36
3.3.	<i>Beschikbaar aanbod</i> .....	37
3.4.	<i>Taakstelling na 2007</i> .....	40
3.4.1.	Principe van de ijzeren voorraad .....	40
4	AFWEGEN ALTERNATIEVEN VOOR INVULLEN TAAKSTELLING BEDRIJVIGHEID .....	41
<b>C.</b>	<b>GEWENST STEDELIJKGEBIEDBELEID.....</b>	<b>42</b>
1	POSITIONERING VAN DE STEDELIJKE NETWERKSTRUCTUUR .....	42
1.1.	<i>Gewenste rol van de regio</i> .....	42
1.2.	<i>Versterken van de eigenheid van de stedelijke gebieden</i> .....	44
2	VISIE EN KRACHTLIJNEN VOOR KLEINSTEDELIJK GEBIED TIENEN.....	45
2.1.	<i>Krachtlijnen</i> .....	45
2.2.	<i>Onderzoekconcepten</i> .....	47
3	UITWERKING DEELSTRUCTUREN EN INVULLING TAAKSTELLING .....	54
3.1.	<i>Gewenste woon- en leefstructuur</i> .....	54
3.1.1.	Uitgangspunten .....	54
3.1.2.	Krachtlijnen voor de gewenste woon- en leefstructuur .....	54
3.1.3.	Invullen taakstelling.....	58
3.1.3.1.	Aansnijden woongebieden .....	58
3.1.3.2.	Reconversie van oude (fabrieks)panden .....	58
3.1.3.3.	Strategische woonprojecten .....	58
3.1.3.4.	Potentiële woongebieden .....	60
3.1.3.5.	Fasering woonprojecten .....	67
3.2.	<i>Gewenste ruimtelijk-economische structuur</i> .....	69
3.2.1.	Uitgangspunten .....	69
3.2.2.	Krachtlijnen voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur .....	69
3.2.3.	Invullen taakstelling.....	78
3.3.	<i>Stedelijke recreatieve en groenstructuur</i> .....	81
3.3.1.	Uitgangspunten .....	81
3.3.2.	Krachtlijnen voor de gewenste stedelijke recreatieve en groenstructuur.....	81
3.4.	<i>Gewenste verkeersstructuur</i> .....	86
3.4.1.	Uitgangspunten .....	86
3.4.2.	Krachtlijnen voor de gewenste verkeersstructuur.....	86
4	ACTIES EN STRATEGISCHE PROJECTEN .....	90
4.1.	<i>Situering strategische projecten en acties</i> .....	90
4.2.	<i>Inrichtingsschetsen regionale bedrijventerreinen</i> .....	92
4.2.1.	Inrichtingsprincipes.....	92
4.2.1.1.	Inrichtingsschets.....	94
4.3.	<i>Strategische projecten</i> .....	107
4.3.1.	Arena-project.....	107
4.3.2.	Vesten als stedelijke boulevard .....	109
4.3.3.	Opwaardering van het stationsgebied .....	109

4.3.4.	Stedelijk open-ruimteproject “Het Aardgat” .....	109
4.3.5.	Herinrichting PIT –Anemonenlaan.....	110
4.3.6.	Zorgwijk zusters Passionisten Tienen .....	111
4.3.7.	Herstructurering gebied “Lyceum-Ziekenhuissite” .....	112
5	SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	114
6	AANZET GRENSLIJN.....	116
7	MASTERPLAN .....	118

**D. BIJLAGEN.....120**

1	AFWEGEN ALTERNATIEVEN VOOR INVULLEN TAAKSTELLING BEDRIJVIGHEID .....	120
1.1.	<i>Inleiding</i> .....	120
1.2.	<i>Selectie potentiële zoeklocaties</i> .....	120
1.2.1.	Zoekzone met goede ontsluitingsmogelijkheden.....	120
1.2.2.	Beperken van landschappelijke aantasting .....	120
1.2.3.	Zoeklocatie met zekere omvang.....	121
1.3.	<i>Overzicht en situering locaties</i> .....	122
1.3.1.	Afweging zoeklocaties a.d.h.v. criteria .....	128
1.3.2.	Conclusie .....	136



# Inleiding

Het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Tienen werd in de zomer van 2007 opgestart met de opmaak van een oriëntatienota waarin de opdrachtschrijving, de bestaande plannen en projecten, het juridisch kader en het nog te voeren onderzoek werden bepaald. Daarna werd in een deelnota ingezoomd op het thema bedrijvigheid.

Op basis van deze bijkomende onderzoeken kan worden overgegaan tot een eerste proeve van gewenste ruimtelijke structuur en voorstel van grenslijn. Hierbij wordt extra aandacht gegeven aan het aspect wonen, waarover in de oriëntatienota was gesteld dat geen aparte nota zou worden opgesteld. Om de gewenste ruimtelijke structuur in voldoende mate te kunnen onderbouwen wordt het noodzakelijk geacht om deze nota te starten met een synthese van het eerder gehouden studiewerk.

De nota is daarom als volgt opgebouwd:

In het eerste hoofdstuk – de synthese van de bestaande ruimtelijke structuur – worden de structuurbepalende elementen die functioneren op kleinstedelijk gebied weergegeven. Deze elementen worden kort toegelicht. Vervolgens wordt dieper ingegaan op het thema bedrijvigheid, wonen en de grensstellende elementen van het buitengebied.

In het tweede hoofdstuk worden de kwantitatieve taakstellingen wonen en bedrijvigheid toegelicht, geactualiseerd en geconfronteerd met het bestaande aanbod.

In het derde hoofdstuk gaan we van analyse en vaststelling naar beleid. Vanuit de gewenste positie van Tienen binnen de regio wordt een visie op het kleinstedelijk gebied met een aantal ruimtelijke concepten ontwikkeld. Daarna wordt het globaal concept verder uitgewerkt naar de verschillende relevante deelstructuren wonen, bedrijvigheid, stedelijk groen en verkeer.

Tot slot wordt een aanzet tot afbakening van het kleinstedelijk gebied gepresenteerd.

## 1.1. Stedelijk gebied: begrip met een beleidsmatige inhoud

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid én stedelijkheid voorop. Dit streven wordt uitgedrukt in de metafoor “Vlaanderen: open en stedelijk”. Beleidsmatig wordt dit vertaald in het voeren van een specifiek beleid voor het stedelijk gebied en het buitengebied.

Het **stedelijk gebiedbeleid** wordt gevoerd in de stedelijke gebieden. Dit zijn gebieden waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende maatschappelijke activiteiten (wonen, werken, recreëren, ...), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te concentreren. Het specifiek stedelijk beleid wil activiteiten in deze gebieden concentreren en stimuleren. Het beleid is erop gericht de toekomstige groei van deze maatschappelijke activiteiten prioritair in deze gebieden op te vangen.

Het specifiek **beleid voor het buitengebied** is gericht op het concentreren van wonen en werken in de kernen van het buitengebied en het maximaal vrijwaren van de open ruimte voor de structuurbepalende functies natuur, bos en landbouw.

Beide beleidsvormen zijn complementair en gaan uit van het ruimtelijke principe van de gedeconcentreerde bundeling. Om ze ruimtelijk te kunnen situeren, moeten de betreffende gebieden afgebakend worden. De ruimtelijk-functionele afbakening van het stedelijk gebied is noodzakelijk om te bepalen welke delen nu effectief tot het stedelijk gebied behoren en dus waar groei, concentratie en verdichting wenselijk is. Zo kan het stedelijk gebiedbeleid ook ruimtelijk gesitueerd worden. De afbakening moet toelaten binnen de grens van het stedelijk gebied een aanbodbeleid te voeren en de kwantitatieve taakstellingen inzake woningbouw, bedrijventerreinen en andere maatschappelijke activiteiten op te vangen.

Stedelijkheid wordt vaak negatief onthaald: het staat voor het verdwijnen van groen en open ruimte, het inplanten van ongewenste sociale woningen, misplaatste grootschaligheid,... Behoren tot het stedelijk gebied en wonen in het stedelijk gebied biedt nochtans een aantal voordelen:

- Stimulansen om bv. via strategische projecten in het kader van de afbakening onderbenutte en verwaarloosde plekken opnieuw te gebruiken voor stedelijke ontwikkeling;
- De uitbouw van een hoger en kwaliteitsvoller aanbod aan openbaar vervoer. In het buitengebied is dit door de grotere spreiding niet te realiseren;
- Een stedelijk gebied kan een grotere verscheidenheid en een hogere kwaliteit van voorzieningen aanbieden;
- De realisatie van verschillende en vernieuwende types van woningen gericht op de wijzigende gezinstypes;
- Aan wonen in het stedelijk gebied kunnen financiële stimuli gekoppeld worden. Stedelijk wonen betekent in elk geval beperkte kosten voor verplaatsingen door het hoog aanbod aan allerhande voorzieningen;

- Aandacht voor en waar nodig het vrijwaren en uitbouwen van groene ruimtes, bossen en ruimte voor recreatie in en rond het stedelijk gebied (parken, stadsbossen, stukken natuurreservaat,...).

Er is niet alleen een duidelijk verschil in ruimtelijk beleid tussen het buitengebied en de stedelijke gebieden. Ook binnen een stedelijk gebied is er ruimte voor variatie. Verschillende deelgebieden binnen eenzelfde stedelijk gebied kunnen eigen ontwikkelingen kennen. De verschillende kernen in een stedelijk gebied moeten bv. hun eigen identiteit behouden. Dit kan betekenen dat niet overal dezelfde dichtheid van woningen zal worden aangehouden.

Op basis van hun interne stedelijke structuur is het beleidsmatig onderscheid gemaakt tussen grootstedelijke, regionaalstedelijke en kleinstedelijke gebieden.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is aangegeven dat Aarschot, Diest en Tienen geselecteerd zijn als structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden. De structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden vandaag nog een relatief sterke morfologische structuur met een stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningenapparaat. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor bijkomend aanbod, ook op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog weinig stedelijkheid bezitten.

## 1.2. Afbakening: een lijn, in twijfel getrokken

De afbakening van het kleinstedelijk gebied is erop gericht om het ruimtelijk beleid binnen een nog aan te duiden afbakeningslijn stedelijk activiteiten te stimuleren ten einde een trendbreuk te realiseren in de verdere suburbanisatie van het buitengebied. Het betreft in eerste instantie belangrijke ontwikkelingen op het vlak van huisvesting en bedrijvigheid, maar daarnaast dient er ook voldoende ruimte te worden gereserveerd voor andere hoogdynamische activiteiten die de aantrekkelijkheid van de steden kunnen verhogen. De doelstelling van de afbakening van stedelijk gebied is dus niet zozeer het bepalen van een afbakeningslijn, dan wel om een duidelijk (ruimtelijk) beleid te voeren binnen deze lijn. Het kan dus zijn dat voor bepaalde delen van het betreffende kleinstedelijk gebied geen eenduidige lijn kan worden vastgesteld.

De uiteindelijke doelstelling is erop gericht om een strategisch masterplan op te stellen voor de verschillende kleinstedelijk gebieden en binnen het af te bakenen stedelijk gebied een aantal strategische projecten aan te duiden die de aantrekkingskracht voor nieuwe investeringen in wonen en werken in het betreffende kleinstedelijk gebied verhogen. Deze projecten hoeven zich niet steeds op het ruimtelijk vlak af te spelen. De concrete uitvoering van deze strategische projecten hoort niet tot voorliggend afbakeningsproces. Dit belet niet dat al tijdens het afbakeningsproces een aantal van deze strategische projecten opgestart kunnen worden en eventueel zelfs door de dienst ruimtelijke ordening gecoördineerd kunnen worden.

Twee strategieën zijn mogelijk om de beoogde gedeconcentreerde bundeling te bewerkstelligen (Scheurs J., Van den Broeck J., 2007):

- uitsluiting, m.a.w. de afgrenzing van het stedelijk gebied, zodat stedelijke ontwikkeling in de open ruimte onmogelijk wordt en er automatisch concentratie optreedt. Het te ontwikkelen gebied wordt ingesloten.
- Aantrekking, m.a.w. het plaatsen van genererende magneten die dynamiek aantrekken, aanzwengelen en versterken en zo stedelijke ontwikkeling concentreren. In het te ontwikkelen gebied worden bakens aangeduid die op hun beurt de ontwikkeling mee sturen.

Het betreft twee verschillende strategieën die steunen op fundamenteel verschillende uitgangspunten, die ook door verschillende actoren en soms vanuit verschillende visies worden verdedigd.

De manier waarop de afbakening van stedelijk gebied op dit moment in Vlaanderen verloopt, sluit aan bij de strategie van uitsluiting. Dit levert een heel aantal sterke punten, maar kan ook aanleiding geven tot talrijke vragen.

De optie om stedelijk gebieden af te bakenen heeft duidelijk voor- en nadelen (Scheurs en Van den Broeck). Sterke punten zijn ruimtelijke differentiatie, rechtszekerheid en bescherming. Vier complementaire tendensen ondergraven echter de doelstellingen van het beleid dat aan de basis ligt van de beslissing af te bakenen:

- kunstmatige sneden aanbrengen in het complexe bebouwde landschap kan de gegroeide patronen van dichtheid, dynamiek en netwerk doen kantelen.
- Homogenisering van gebieden gaat in tegen ruimtelijke kwaliteit die onder andere gebaat is bij differentiatie
- Volledige opvulling sluit het behoud van reserves uit, zodat groei op termijn alleen mogelijk is door het verleggen van de afbakening, maw door gebiedsuitbreiding, dus door het verkleinen van het buitengebied.
- Verdichting van de rand is in tegenspraak met de traditionele patronen van grotere draagkracht en dus concentratie in centra.

In feite beoogt het RSV voor de afbakening van stedelijke gebieden een combinatie van beide strategieën, van uitsluiting en aantrekking.

# A. Synthese bestaande ruimtelijke structuur

## 1 Bestaande netwerkstructuur van de kleinstedelijke gebieden

Het regionaalstedelijk gebied Leuven en de kleinstedelijke gebieden Aarschot, Diest en Tienen omsluiten als het ware het Hageland. Aarschot en Diest situeren zich in het noorden van het Hageland, op de grens met de Zuiderkempen. Tienen ligt in het zuiden van het Hageland, op de grens met Haspengouw.

Binnen de regio herkennen we twee duidelijke infrastructuurbundels die Aarschot, Diest en Tienen met Leuven en Brussel verbinden.

In het noorden van het gebied lopen verschillende lijninfrastructuren parallel aan de Demer en de Dijle. De voornaamste is de A2 (E314) die de ontsluiting van Leuven, Aarschot en Diest verzorgt richting enerzijds Brussel en anderzijds Genk/Hasselt. Andere belangrijke lijninfrastructuren evenwijdig aan Demer en Dijle zijn de N19 (Leuven- Aarschot), de N10 (Aarschot-Diest), de spoorweg en de hoogspanningsleidingen.

De infrastructuurbundel Leuven, Tienen, Sint-Truiden/Landen in het zuiden is samengesteld uit de A3 (E40), de N3, de spoorweg en de hoogspanningsleiding, ondersteunt de link naar Limburg en Luik en naar het achterliggende Duitse Ruhrgebied. Langsheen de E40 loopt de TGV-lijn Brussel – Keulen.

Langsheen die infrastructuur stellen we een zekere suburbanisatiedruk vast. Brussel en Leuven zijn zowel langs de weg als via het openbaar vervoer vlot bereikbaar. Bovendien heeft het spoor nog duidelijke groeimogelijkheden naar de toekomst toe. Door de verbindingsbocht nabij Leuven tussen lijn 35 en 36 kan de reistijd naar Brussel met ca. 12 minuten worden ingekort. De heraanleg en uitbreiding tot 4 sporen tussen Leuven en Brussel zullen de snelheid en de capaciteit verder verhogen.

**Aarschot** en **Diest** zijn in de Demervallei gelegen; die vormt zowel op landschappelijk als op ruimtelijk en functioneel vlak een overgangszone, een scharnierregio. Het landschap ten noorden en ten zuiden van de Demervallei wordt gekenmerkt door beboste getuigenheuvels. De natuurwaarden op de Diestiaanheuvels in het Hageland – ten zuiden van de Demervallei – situeren zich hoofdzakelijk op het vlak van een grote structuurdiversiteit, die een hoge soortenrijkdom met zich meebrengt. Op verschillende plaatsen zijn biologisch waardevolle (heide)vegetaties aanwezig.

De heuvelruggen ten noorden van de Demer vormen een groot aaneengesloten gebied, waar zeer belangrijke natuurwaarden (heiden) in de (voornamelijk naald)bossen ingebed liggen. Deze regio, gelegen op de overgang van de Zuiderkempen naar het Hageland, houdt een rijk

landschappelijk en cultuur-historisch aanbod in zich. Voor deze regio werd in juni 2006 het regionaal plattelandproject de Mérode opgestart.

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt de zone rondom de Demervallei het Demernetwerk genoemd. Het betreft een relatief versnipperd gebied. De sterk structurerende rol van de Demer vormt een belangrijk aandachtspunt in deze zone. Parallel aan de Demer lopen verschillende lijninfrastructuren.

Binnen de keten van kernen langs de Demer vormen Diest en Aarschot functionele en morfologische zwaartepunten. Door hun centrumfuncties vormen zij polen van bedrijvigheid, recreatie, toerisme en kleinhandel. Aarschot richt zich vooral naar Leuven, Diest heeft een dubbele gerichtheid naar Leuven en Hasselt. Diest en Aarschot hebben een andere invloedssfeer. De invloed op hun achterland vertaalt zich morfologisch in een uitwaaiing langsheen de invalswegen van Aarschot naar Begijnendijk en Langdorp en Diest langsheen de steenweg richting Schaffen. Aarschot kent een tweeledige structuur; aan de oostzijde situeert zich een aantrekkelijk verzorgd stedelijk centrum, aan de westzijde liggen industrieterreinen. Het vacuüm tussen beide wordt ingevuld door de stationslocatie. Diest is een compacte stad, ingesloten door haar ringstructuur. De stad beschikt over een waardevol cultuurhistorisch patrimonium en wordt geflankeerd door tal van bedrijventerreinen en stedelijke en recreatieve voorzieningen.

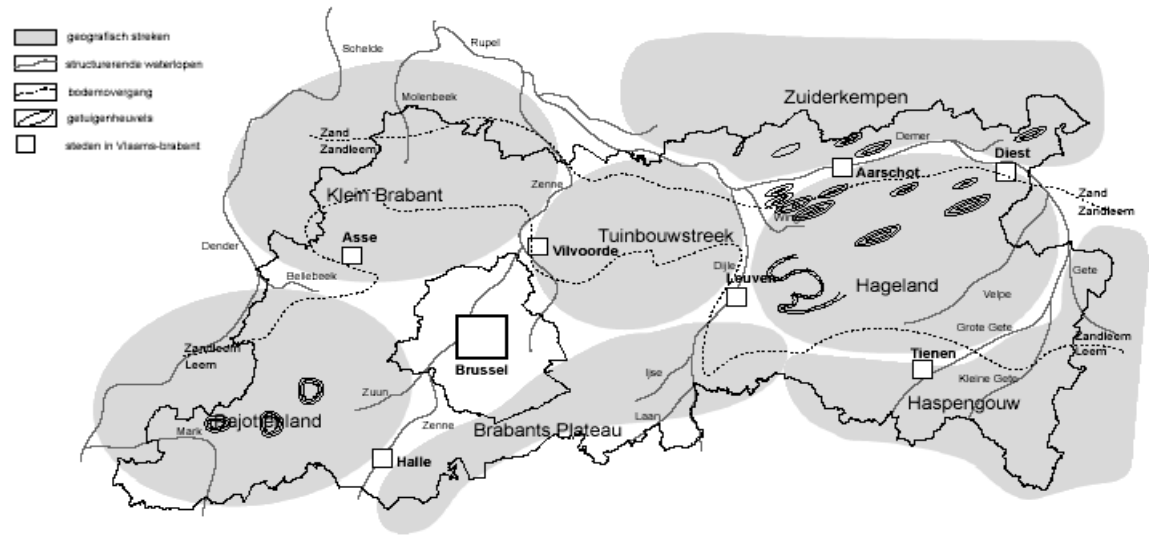
**Tienen** ligt in het zuiden van het Hageland, op de grens met Haspengouw. De valleien van de Kleine en de Grote Nete en de Velpen zijn hier belangrijke structurerende elementen. In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt deze deelruimte de Landelijke Kamer Oost genoemd. Tienen heeft een centrumrol binnen dit open productielandbouwgebied.

De regio rond Tienen wordt gekenmerkt door zeer vruchtbare bodems. De productiviteit van de gronden maakt de regio tot een van de belangrijkste landbouwregio's van Vlaanderen. In vergelijking met andere delen van de provincie is een veel groter percentage van de gronden dan ook in landbouwgebruik. Gronden die van minder belang zijn voor de landbouw, komen enkel voor in de valleigebieden. Het landschap wordt gedomineerd door open velden. Bossen komen nauwelijks voor. De vele ruilverkavelingsprojecten, die in de streek doorgevoerd werden en worden, zorgen voor een verdere versterking van de economische productiviteit en de positie van de landbouwsector in de streek.

Het zuidoosten van de provincie – Hageland en Haspengouw - wordt gekenmerkt door een dun bezaaid en verspreid nederzettingpatroon. Tienen vormt hierop een uitzondering. De compacte en goed uitgeruste stad kende een belangrijke industriële ontwikkeling en betekenis door de suikerindustrie. De 20ste eeuw luidde echter de neergang in van deze bloeiende industriële bedrijvigheid. De stad kent tot op vandaag een lage ontwikkelingsdynamiek en een matig voorzieningenaanbod. Tienen onderhoudt actieve relaties met Landen en Hoegaarden, maar heeft slechts een beperkte invloedssfeer.

De vierhoek Leuven-Aarschot-Diest-Tienen wordt doorkruist door de N223 (Aarschot-Tienen)

en de N2 (Leuven-Diest). In Tielt-Winge, op het kruispunt van deze belangrijke verbindingswegen situeert zich het **Gouden Kruispunt**, een winkelcentrum dat bijna 15 ha bestrijkt en centraal gelegen is tussen de steden Aarschot, Diest, Tienen en Leuven.



FIGUUR 1 : Geografische streken Vlaams-Brabant  
Bron: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

## 2 Hoofdpijnen van de bestaande ruimtelijke structuur

### 2.1. Het fysisch systeem als onderlegger

Het fysisch systeem ligt aan de basis van de bestaande ruimtelijke structuur. Het is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, water en lucht. Zij vormen de onderlegger voor de historische ontwikkeling van Tienen. De aanwezigheid van water, goede gronden en een aangenaam klimaat waren immers de oorzaak voor het al dan niet ontstaan van vestigingen, gehuchten, en agrarische nederzettingen; nederzettingsstructuren die aan de basis liggen van de ontwikkeling van onze huidige gemeenten en steden. Anders gezegd, het fysisch systeem is bepalend voor de ruimtelijke structuur.

#### 2.1.1. *Geologie*

##### **Haspengouw**

Gedurende de laatste ijstijd werd heel het gebied bedekt met een zeer dikke laag leem. De dikte van de leemlaag neemt toe van noord naar zuid. Door erosie is deze laag gedeeltelijk weggespoeld en in de valleien als alluvium afgezet. Plaatselijk dazomen tertiaire zanden. Dit is o.m. het geval in diepe holle wegen en op heuveltoppen.

##### **Hageland**

Het grootste deel bestaat uit zandleemgronden. In het uiterste zuiden van het Hageland komen ook leemgronden voor, zij het in minder dikke lagen (bijvoorbeeld ter hoogte van Vissenaken) dan in Haspengouw. De geologie van het gebied is vrij ingewikkeld. Op verschillende plaatsen dazomen tertiaire zanden en keien.

#### 2.1.2. *Reliëf*

##### **Haspengouw**

Het leemplateau van Haspengouw is zwak golvend en wordt vrij diep ingesneden door de Grote Gete en de Mene. Het plateau vertoont een lichte helling naar de Grote Gete en de Velp toe.

##### **Hageland**

Het Hagelandse deel van Tienen, dat gevormd wordt door de Velpevallei en zijn zijriviertjes is meer een overgangsgebied naar het leemplateau en is vlak tot licht golvend. Een uitgesproken reliëf kent wel de smalle, asymmetrische vallei van de Rozendaalbeek.

De hoogteverschillen op het grondgebied van Tienen zijn relatief klein. De toppen van de plateaus halen maximaal 85-90 m hoogte. In de valleien liggen de laagste zones rond de 40 m boven zeeniveau.



### 2.1.3. *Hydrografie en hydrologie*

Drie stroombekkens zijn van belang in het Tiense :de Grote en Kleine Gete en de Velp. Ze behoren tot het bekken van de Demer, dat op zijn beurt deel uitmaakt van het Scheldebekken.

De waterhuishouding wordt bepaald door de diepte van de permanente grondwatertafel. De doorlaatbaarheid van de bodem, de aard van de ondergrond en de topografische ligging. Op de plateau- en hellinggronden ligt de grondwatertafel diep; ze heeft er geen rechtstreeks belang voor de waterhuishouding. De leemgronden daar hebben een voor de landbouw zeer gunstige waterhuishouding, die vooral wordt bepaald door de structuur en textuur van de bodem en de topografie.

De zandleemgronden van het vochtige Hageland zijn minder goed gedraineerd. Af en toe wordt ook het wegvloeien van oppervlaktewater bemoeilijkt door een weinig doorlatende ondergrond.

In de valleien ligt de grondwatertafel ondiep en komt ze in een zeldzaam geval aan de oppervlakte (Velvevallei).

## 2.2. Landschapseenheden

### 2.2.1. *Droog Haspengouw*

De gemeente Tienen strekt zich uit op de grens van lemig en zandlemig Brabant. Het grootste (zuidelijke) deel van de gemeente ligt op leemgronden en behoort tot de geografische streek Droog Haspengouw, een streek die van oudsher gekenmerkt wordt door een grootschalig en zeer open landschap ("open field"-landschap). Dit landschap bestaat uit een breedgolvend leemplateau dat ondiep versneden is. Het heeft een steeds weerkerende cultuurlandschappelijke structuur: akkerland op de plateaus, kleine hoopdorpen op de plateaurand of in de vallei, grasland en (populieren)bos in de vallei. Holle wegen vormen de voornaamste landschapselementen, bos is schaars. De grote gesloten hoeven hebben een typische bouwstijl. Het Haspengouwse leemplateau wordt in het Tiense doorsneden door de Grote Gete en de Menebeek.

### 2.2.2. *Zandlemig Hageland*

Het kleinere, noordelijke deel van Tienen met daarin de Velvevallei ligt op zandleemgronden en behoort tot het zandlemig Hageland. Het Hageland is een heuvelland met een parallelle structuur van (beboste) ruggen en valleien met rijbewoning op de overgang. In de buurt van Tienen wordt het Hagelands landschap gekenmerkt door laagstamboomgaarden, graasweiden en door kleinschalige landschapstypen met houtkanten en bomenrijen in de Velp- en Rozendaalbeekvallei.





### 2.3. Structurerende elementen van het buitengebied

Naast het aangeven van een taakstelling inzake wonen en bedrijvigheid vanuit het provinciaal niveau is ook onderzoek naar structurerende en mogelijke grensbepalende elementen vanuit het buitengebied van belang. Dit onderzoek gebeurt vanuit drie invalshoeken nl. natuur, landbouw en landschap. Voor elk ervan zijn mogelijke elementen voor een grensbepaling voor stedelijke ontwikkelingen. De volgende kaarten geeft de resultaten van dit onderzoek. Vanuit dit onderzoek komen reeds een aantal **hypothetische grenzen** voor stedelijke ontwikkelingen naar voor:

- voor natuur:           - VEN-gebieden
- Habitat- en vogelrichtlijngebieden
- Biologische waarderingskaart
- voor landbouw:       - herbevestiging landbouwgebieden
- voor landschap:       - relictzones
- ankerplaatsen
- beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen

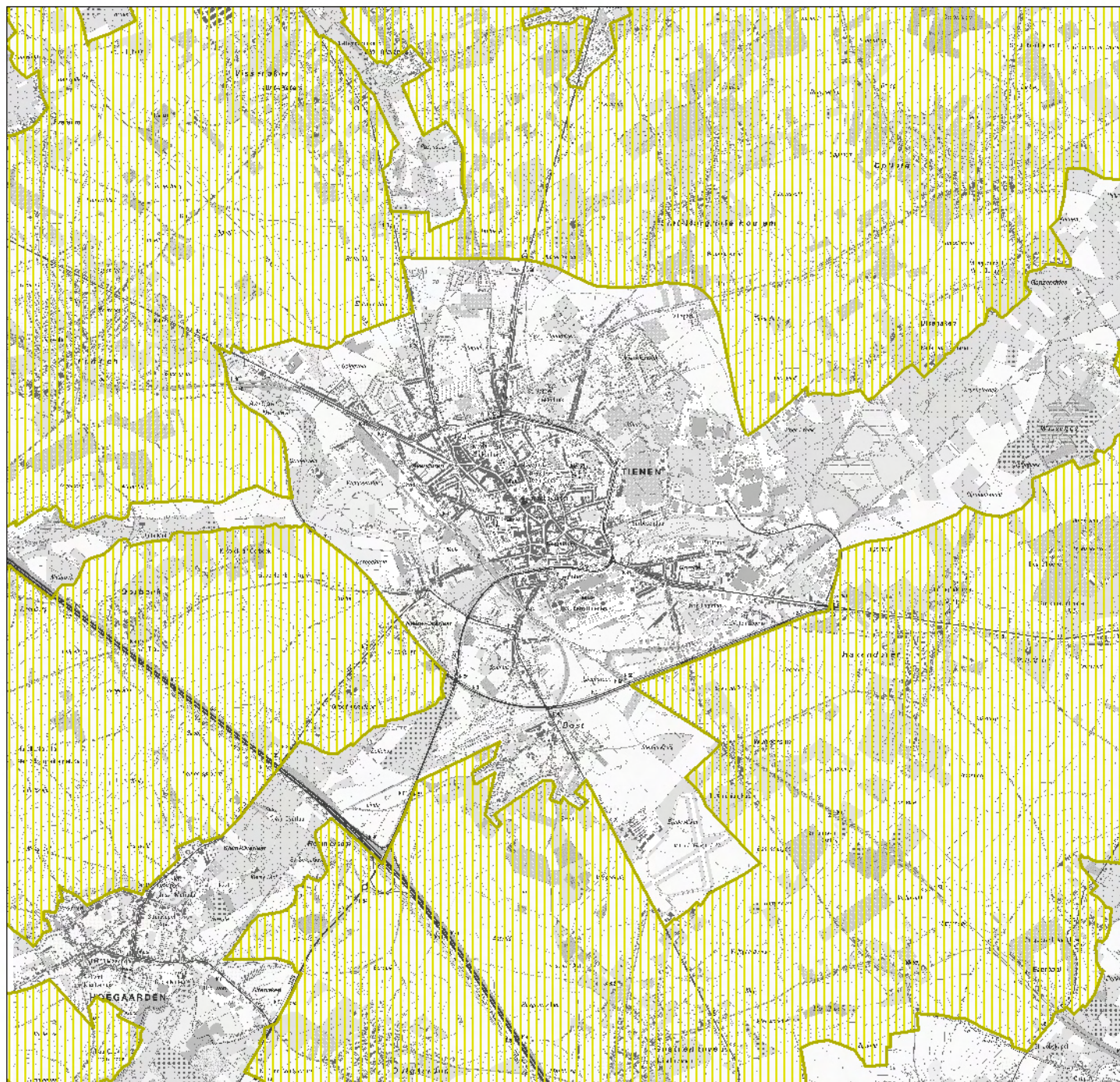


Kaart  
Grenzen van het buitengebied  
Natuur


-  Biologisch zeer waardevol
-  Biologisch waardevol
-  Afbakening VEN-gebied eerste fase
-  Habitatrichtlijngebied
-  Vogelrichtlijngebied





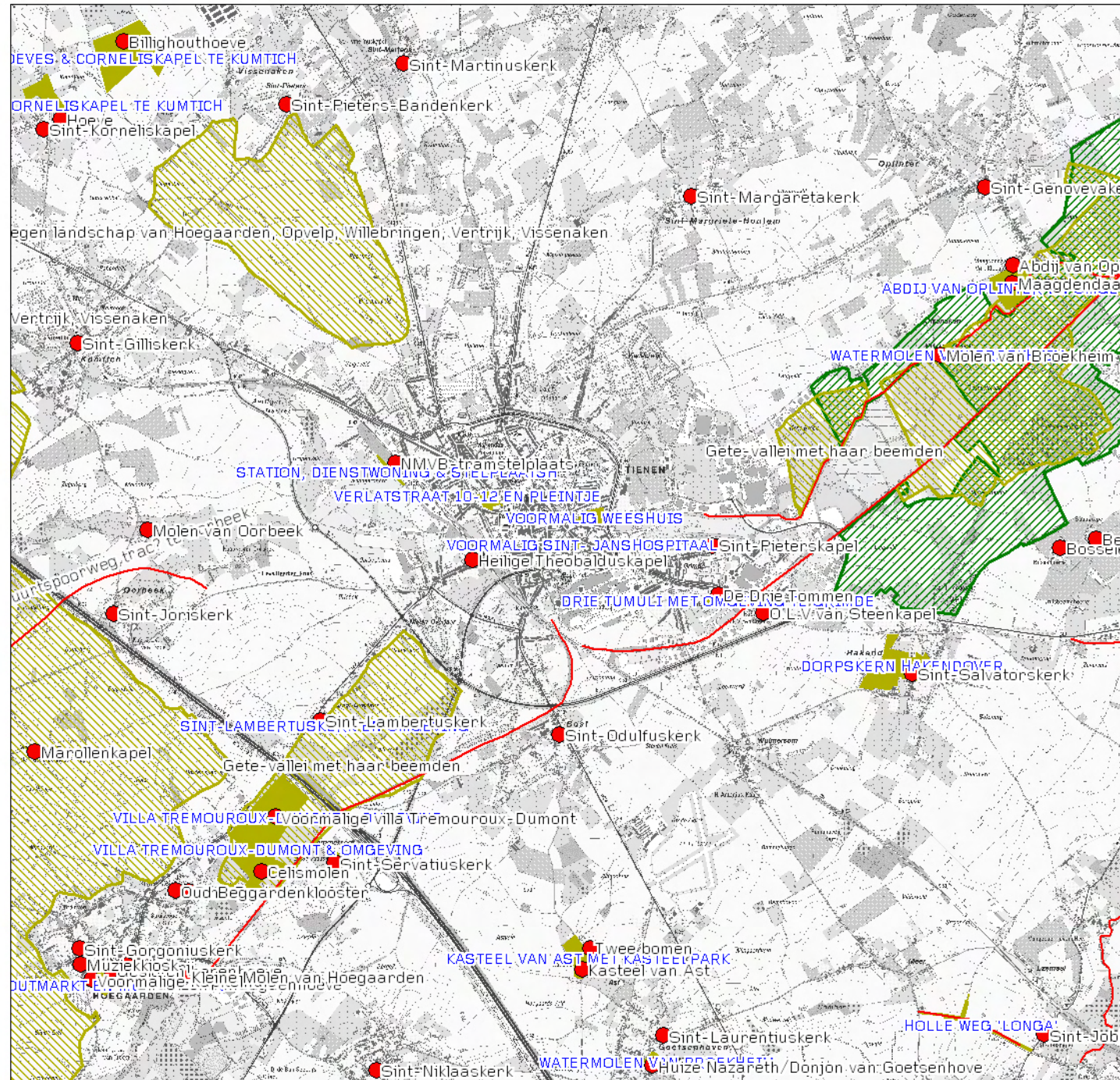


Kaart  
**Grenzen van het buitengebied  
Landbouw**

 Beleidsmatige herbevestiging van het gewestplan voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Bijlage bij de beslissing van de Vlaamse Regering van 20 juli 2007







Kaart  
Grenzen van het buitengebied  
Landschap

-  Ankerplaats
-  Relictzone
-  Lijnrelict
-  Puntrelict
-  Beschermd landschappen, dorps- en stadsgezichten
-  Beschermd monumenten



## 2.4. Deelstructuren

### 2.4.1. Stedelijke hoofdstructuur

De stedelijke kern Tienen bestaat op zich uit 3 verschillende zones, elk met een eigen ruimtelijke, morfologische en functionele structuur, nl:

- **Historisch stedelijk centrum**  
Het historisch stedelijk centrum wordt grotendeels begrensd door de vesten. Daarnaast kan ook het gebied tussen de vesten en de spoorlijn, de eerste uitbreiding van de stad naar het station toe, tot het stedelijk centrum gerekend worden. Deze zone wordt gekenmerkt door een hoge densiteit, historische bebouwing, het commerciële centrum en een sterke menging van wonen met commerciële en openbare functies.
- **Zuidrand**  
De zuidrand van de stad wordt gekenmerkt door een aantal dichtbebouwde kernen. Deze kunnen als uitlopers van het centrumgebied gezien worden. De wijken Nieuw Overlaar, Spanuit, Bost en Grimde zijn afgelijnde gehelen, die morfologisch duidelijk te onderscheiden zijn van elkaar en van het stadscentrum. De spoorlijn en de gordel aan bedrijventerreinen ten zuiden van Tienen zorgt voor duidelijke breuken in het stedelijk weefsel.
- **Noordrand**  
De noordzijde van de stad heeft een eerder amorfe ruimtelijke structuur. Dicht bebouwde linten, open verkavelingen, grootschalige stedelijke functies en open ruimtes wisselen elkaar af. Langsheen de steenwegen domineren de rijwoningen, terwijl de ruimtes tussen de steenwegen gekenmerkt worden door open ruimtes en verkavelingen. Belangrijke functies in de noordrand zijn het stedelijk sportcentrum Houtenveld, de Campus Sint-Jan van het Heilig Hart ziekenhuis, de vestiging van Carrefour en de stedelijke begraafplaats.

Rondom de stad domineren uitgestrekte akkers het beeld. Enkel langsheen de steenwegen komen her en der dun bebouwde linten voor. Dorpen als Wulmersom liggen er verscholen in het landschap.

### 2.4.2. *Stedelijke functies*

Tienen is een centrumstad met een groot aanbod aan diensten en voorzieningen. Zowel op het vlak van handelszaken, onderwijs en medische voorzieningen is de stad goed uitgerust.

#### **Onderwijs**

Naast een algemeen aanbod aan lagere scholen telt de stad een aantal secundaire scholen (Atheneum, provinciaal PISO en de VIA-groep met het Sint-Jozef en het OLV-instituut). Daarnaast is het kunstonderwijs en het volwassenenonderwijs.

#### **Medische voorzieningen**

In Tienen zijn heel wat zorginstellingen aanwezig. Het Heilig-Hartziekenhuis heeft twee campussen in Tienen en is veruit de grootste publiekstrekker. Op medisch vlak wordt Tienen gekenmerkt door een hoge densiteit aan aanvullende specifieke zorginstellingen, zoals de psychiatrische kliniek Broeders Alexianen, de gehandicapteninstellingen Stichting MM Delacroix, Huis in de Stad en het Prieeltje, de dagcentra Vinckenbosch en Blankedale.

#### **Detailhandel**

Wat de detailhandel betreft heeft Tienen overwegend een verzorgingsfunctie voor de eigen fusiegemeente (ca 32.000 inwoners). De gemeenten Boutersem, Glabbeek, Hoegaarden en Kortenaak (samen ca 26.000 inwoners) kunnen tot het secundaire verzorgingsgebied gerekend worden. Daarnaast heeft het winkelaanbod van Tienen nog een beperkte aantrekkingskracht op gemeenten als Linter, Neerlanden, Zoutleeuw, Helecine en het noordelijk deel van Jodoigne. Deze gemeenten kunnen tot het tertiaire gebied gerekend worden (ca 25.000 inwoners).

Het centrumgebied van Tienen is nog steeds de belangrijkste winkelcluster van de stad. Daarnaast zijn er een aantal baanwinkellocaties. De concentratie aan de Leuvenselaan is de meest perifeer gelegen locatie. De overige concentraties doen zich voor in de Ambachtenlaan, rond de Grijpenwegstraat en in de Stadhuisstraat en sluiten meer aan op de stedelijke morfologie.

### 2.4.3. *Stedelijke groengebieden*

Langsheen de Astridvest ligt het stadspark van Tienen. Het park behoorde oorspronkelijk tot het Danebroek klooster. Na de Franse Revolutie werden de kloostergebouwen, de tuin, de boerderij, de weiden en de boomgaard als nationaal goed verkocht. Bij het begin van de 19de eeuw werd in de voormalige boomgaard een laat-classicistische herenwoning opgetrokken. In de jaren dertig van de 19de eeuw kwam het huis met aanhorigheden in handen van de familie Van den Bossche-Loyaerts, een ondernemersgeslacht dat mede aan de basis lag van de Tiense suikerindustrie. In de voormalige kloostertuin kwam een belangrijke plantenverzameling tot stand, de Hortus Thenensis. Na WO II werd het goed overgedragen aan de stad Tienen. De



plantentuin vormde de basis van het huidige stadspark..

Binnen een project voor het voormalige kloosterdomein van de Zusters Passionisten wordt er gedacht aan de realisatie van een buurtpark. Op het voormalige kloosterterrein van 2,5 ha staan enkele hoge park- en fruitbomen, die een mooie aanleiding vormen voor de uitbouw van zo'n park. Het project voorziet verder een rusthuis voor bejaarde psychiatrische patiënten, in combinatie met een 50-tal sociale woningen, een sociale werkplaats en een kloostertje (10 kamers), en mogelijk ook enkele gemeenschapsfuncties. De grote uitdaging is om een nieuwe duurzame woonwijk te ontwikkelen en tegelijkertijd de geïsoleerde ligging te doorbreken. Het is eveneens een experiment voor samenwerking van zorgsector met sociale huisvesting.

Het recreatiedomein 'Viander' ligt ten noordoosten van het stadscentrum. Het is een wandelpark dat zich uitstrekt over 8 hectaren. Kenmerkend voor het domein zijn de drie visvijvers.

Het natuurreservaat Aardgat ligt in de vallei van de Kleinbeek, westelijk van de spoorlijn Brussel-Luik en nabij het station van Tienen. Het bevat rietland en vochtige hooilanden die toegankelijk zijn tijdens geleide wandelingen.

Tienen ligt in een zeer bosarme regio. Het bosareaal is sterk versnipperd en bovendien zijn de meeste bosjes erg klein. Rond de stad hebben een aantal kasteelparken een opmerkelijke natuurwaarde. De kasteelparken van Oorbeek en Ast liggen in de grote open ruimtes. Het kasteel van Hakendover sluit aan bij de dorpskom.

#### *2.4.4. Toeristische en recreatieve infrastructuur*

##### **Sportvoorzieningen**

Het sportcentrum Houtenveld situeert zich aan de noordrand van de stad. Het is het omvangrijkste sportcomplex van Tienen. Het omvat naast de 3 zalen voor indoor sporten (de competitiehal, de evenementenhal en de sportschuur) een aantal outdoor sportterreinen (o.a. terreinen met tribunes en verlichting).

Aan de zuidrand van het sportcentrum Houtenveld beschikt TC Grand Slam over een eigen sportcomplex met 6 overdekte en 4 openlucht tennisterreinen, 2 squashterreinen en 2 badmintonvelden.

TC Roosendaal heeft langs de Vissenakenstraat, ten oosten van de Diestsesteenweg (N29). RCT Tennis beschikt over 5 openlucht tennisterreinen aan de Bergévest (naast het stadion van KVK Tienen).

Het stedelijk zwembad bevindt zich langs de Reizigersstraat, in de strook tussen de Grote Gete en het zuidelijke deel van de Vesten.



Het voetbalstadion van KVK Tienen situeert zich langsheen de Bergévest, t.h.v. de Slachthuisstraat. Deze club heeft verder drie oefenterreinen in de bufferzone ten zuidoosten van Grimde. Daarnaast telt Tienen nog een aantal kleinere voetbalclubs.

Het militair domein ten zuidoosten van Tienen wordt ook recreatief gebruikt. Er wordt met ULM gevlogen.

### **Sociaal – culturele voorzieningen**

Tienen telt een aantal instellingen met een regionale uitstraling. Naast het cultureel centrum De Kruisboog is er de centrale Museumsite. Deze omvat het Suikermuseum, het Toreke, het Stadsarchief en het Hagelands Historisch Documentatiecentrum.

### **Toerisme en verblijfsrecreatie**

De historische bezienswaardigheden vormen het toeristisch potentieel van de stad. De meeste monumenten liggen rond de Grote Markt, de Veemarkt en de aanpalende straten. Deze straten vormen tevens het commerciële centrum van de stad. In het ruimere centrum bevinden zich nog een aantal typerende gebouwen, zoals gewezen kloostergebouwen, molengebouwen en een aantal herenhuizen.

### **2.4.5. *Bedrijventerreinen en kleinhandelszones***

De economische activiteiten zijn van oudsher verbonden met de ruimtelijke structuur van de centrumgemeente Tienen. De inplantingen van “oude” industriële bedrijvigheden zoals de suikerfabriek, Citrique Belge, Bosch, Sylvania situeren zich allen in en rond Tienen centrum. In de verschillende deelgemeenten van Tienen bevinden zich geen bedrijvzones, de economische ontwikkeling ervan gebeurt binnen het bestaande woonweefsel.

Sedert het gewestplan van 1978 beschikt Tienen over een reeks van bedrijvzones langsheen de Zuidelijke Ring en aansluitend op het woongebied. Deze gaan van de nog niet ontwikkelde zone Lovensteen tussen de wijk Spanuit en de spoorweg, langs de terreinen van Leeuwerik en de Suikerfabriek tot aan de zone langs de Ambachtenlaan aan het Tiens broek. Binnen deze zones bevindt zich de wijk Grimde langsheen de Sint-Truidensesteenweg. Eveneens binnen de Zuidelijke Ring, ten noordwesten van de wijk Nieuw-Overlaar, wordt het bedrijventerrein Grijpenveld gerealiseerd.

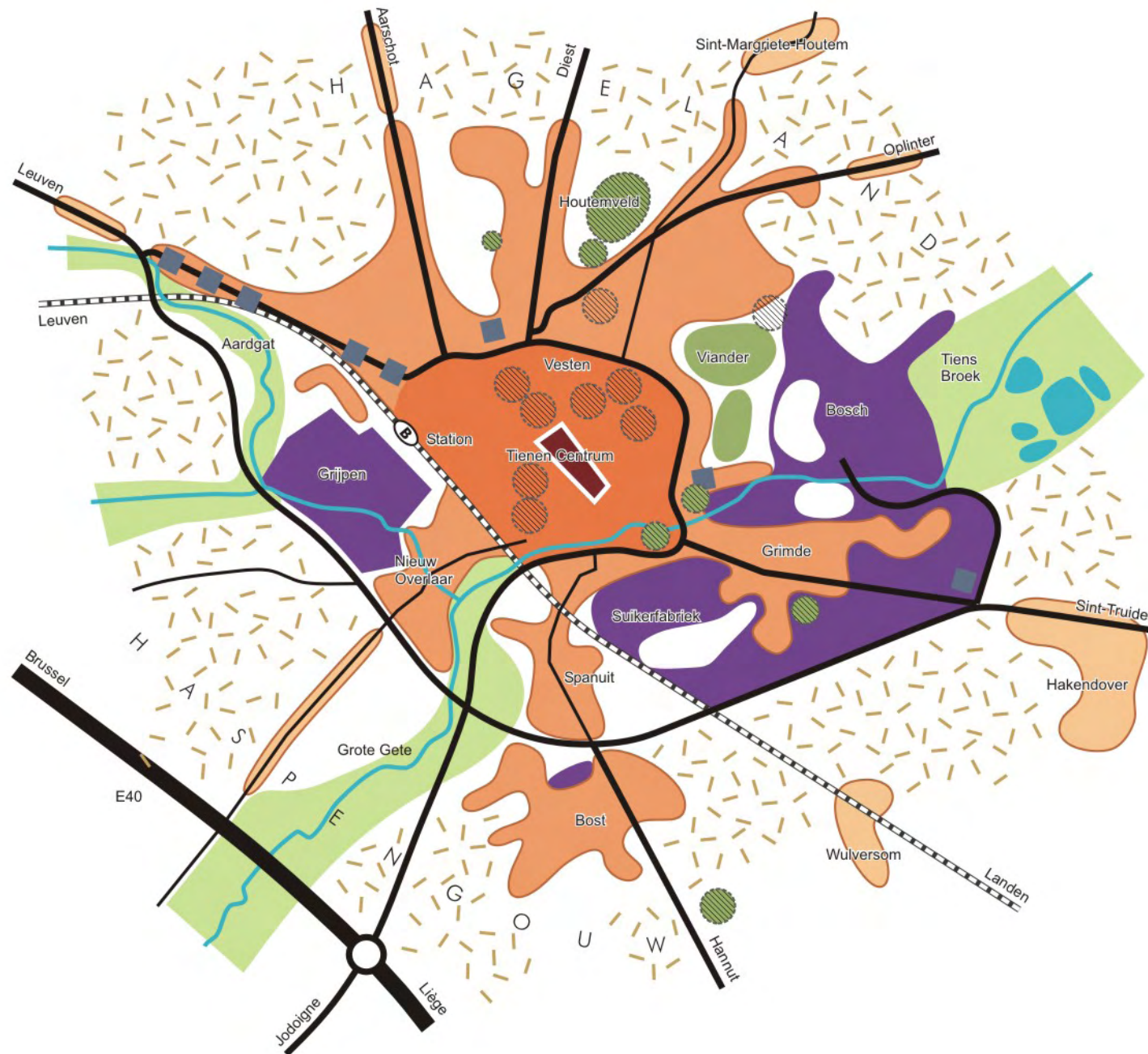
Verder verspreid zijn er nog enkele kleine zones omschreven zoals de voormalige Gallic gebouwen in Bost, de bedrijvzones langsheen de Leuvensesteenweg en de oude bedrijfssite Molinet langs de vesten.

#### 2.4.6. Ontsluitingsstructuur

Tienen heeft een eigen aansluitingscomplex op de E40 autosnelweg. De N29 verbindt de stad met de autosnelweg en vormt zo de belangrijkste toegangsweg tot de stad. In het verlengde van deze N29 vormen de Vesten een driekwartring rondom de stadskern van Tienen. Halverwege tussen centrum en snelweg dwars de N29 de zuidelijke ring (R27), die de steenwegen naar Leuven (N3) en Sint-Truiden (N3) verbindt.

Een stervormig patroon van grote wegen bepaalt de wegeninfrastructuur van de gemeente. In het noorden zijn dit de steenwegen naar Leuven (N3), Aarschot (N223), Diest (N29) en Sint-Truiden (N3). In het zuiden zijn dit de wegen naar Hannuit (N64) en Jodoigne/Gembloux (N29). Kleinere wegen, die eveneens stervormig uitstralen naar de stadskern zijn de wegen naar Oorbeek, Hoegaarden, Sint-Martens, Oplinter en Neerheylissem.

Tienen beschikt over een station op de spoorlijn Brussel-Luik. Het station wordt bediend door de IC-trein Liège-Brussel-Quévrain, door de IC trein Gent-Brussel-Genk en de IR-trein De Panne-Brussel-Landen.



**Kaart**  
**Bestaande ruimtelijke structuur Tienen**

- Stedelijk kerngebied
- Randstedelijk kerngebied
- Commercieel centrum
- Voorzieningen en diensten
- Bedrijventerreinen
- Kleinhandelsconcentratie buiten stadskern
- Valleigebied
- Groene ruimte
- Sportcomplex
- Open koutergebieden
- Autosnelweg
- Bovenlokale verbindingsweg
- Lokale verbindingsweg
- Spoorweg



## B. Programmatorische aspecten

### 1 Taakstelling voor woningbouw

#### 1.1. Invulling van de taakstelling tot op heden

##### 1.1.1. *Grondgebied Tienen*

Voor Tienen is er vanuit het PRS een minimale taakstelling van 1.949 bijkomende woningen opgenomen voor de periode 1991-2007. Er dient dus nagegaan te worden hoeveel woonegelegenheden er sinds 1991 reeds gerealiseerd.

In de periode 1991-2007 kende Tienen reeds een toename van 822 gezinnen<sup>1</sup>. Dit betekent dat er begin 2007 nog 1.127 wooneenheden van de minimale taakstelling overbleven.

##### 1.1.2. *Kleinstedelijk gebied Tienen*

Gemeenten, die slechts gedeeltelijk tot het stedelijk gebied behoren (waaronder Tienen), hebben een te realiseren woningenbestand dat behoort tot het stedelijk gebied pakket. In deze gemeenten dient er voorkomen te worden dat er een verschuiving naar het buitengebiedgedeelte van de gemeente (suburbanisatie binnen de gemeentegrenzen) plaatsvindt. Voor het toekennen van het aantal nieuw te realiseren woningen dient uitgegaan te worden van de in 1991 bestaande verhouding tussen het inwoneraantal van het stedelijk gebied en het buitengebied.

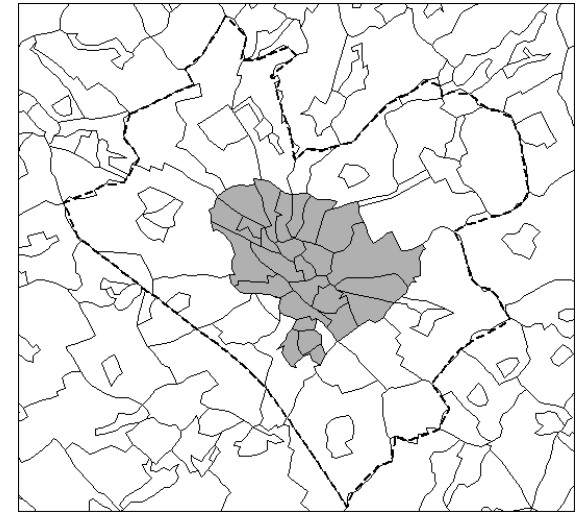
Het RSV stelt in haar bindend gedeelte dat de verdeling anno 1991 in het woonbestand tussen de delen van de gemeente, die tot het stedelijk gebied behoren én deze die tot het buitengebied behoren, ten minste dienen gehandhaafd te blijven.

Om na te gaan of de bestaande verhouding tussen woningen in het stedelijk gebied en woning in het buitengebied gehandhaafd wordt, moet er een eerste voorstel van afbakening geformuleerd worden. De afbakening van het onderzoeksgebied gebeurt op basis van de statistische sectoren aan de hand van verschillende parameters:

---

<sup>1</sup> We stellen het aantal bijkomende gezinnen gelijk aan het aantal bijkomende woonegelegenheden, gezien we ervan kunnen uitgaan dat elk gezin één woonelegenheden nodig heeft.

- 1. Hypothese van afbakening uit het PRS**  
Het PRS selecteert Tienen en Bost als stedelijke kern. De omliggende ruilverkavelingen zullen als grensstellende elementen voor de afbakening van het stedelijk gebied Tienen gehanteerd worden.
- 2. Hypothese van afbakening uit het GRS**  
Hoewel dit tot de bevoegdheid van de provincie behoort, werd ook in het GRS reeds een voorstel tot afbakening van het stedelijk gebied Tienen gemaakt.
- 3. Bebouwingsdichtheid en densifiëring**  
Tenslotte werd ook de bebouwingsdichtheid van de statistische sectoren onderzocht. Daarnaast werd bekeken in welke sectoren de verdichting in het voorbije decennium het sterkst was.



Om na te gaan hoeveel woongelegenheden er sinds 1991 reeds gerealiseerd werden in het stedelijk gebied, wordt er uitgegaan van het hierboven afgebakende onderzoeksgebied op basis van statistische sectoren<sup>2</sup>.

Tussen 1991 en 2007 zijn 822 nieuwe woningen gerealiseerd in Tienen. Van de 728 nieuwe woningen, die tussen 1991 en 2004<sup>3</sup> gerealiseerd zijn in Tienen, werden er 393 of 53,98% in het stedelijk gebied deel gebouwd en 335 of 46,02% in het buitengebied deel.

Aangezien begin 1991 het aantal gezinnen in het stedelijk gebied deel van Tienen nog 72,13% bedroeg, stellen we vast dat de verhouding tussen stedelijk gebied en buitengebied zich in het voordeel van de laatste aan het keren is. Het behoud van de in 1991 bestaande verhouding, zoals voorop gesteld in het RSV, wordt dus niet gehaald.

<sup>2</sup> Deze omvat alle statistische sectoren van de deelgemeenten Tienen en Bost (behalve 24107C091 "Bost verspreide bebouwing").

<sup>3</sup> Meest recente gegevens per statistische sector

## 1.2. Taakstelling na 2007

### 1.2.1. *Inschatting taakstelling volgende planperiode*

Voor de volgende planperiode werd, in afwachting van een herziening van het RSV, een soort premature taakstelling berekend. Hiertoe werd uitgegaan van de prognoses voor de gezinsaan groei in de provincie Vlaams-Brabant<sup>4</sup>. We gaan er vanuit dat deze prognose een goede benadering geeft van de taakstelling op provinciaal niveau voor de komende planperiode. Vervolgens nemen we aan dat Tienen hetzelfde gewicht krijgt binnen deze taakstelling als deze binnen de vorige planperiode.

<b>Raming van de groei van het aantal huishoudens in Vlaams-Brabant</b>	Scenario	Scenario
	sterke verdunning	zwakke verdunning
Projectiejaar: 2007*	430.268	429.331
Projectiejaar: 2012*	445.577	442.235
Projectiejaar: 2017*	458.114	453.246
Evolutie 2005-2012	+ 15.309	+ 12.904
Evolutie 2012-2017	+ 12.537	+ 11.011

#### **Gewicht Tienen in taakstelling Vlaams-Brabant**

Taakstelling 1991-2007 voor Vlaams-Brabant (uit RSV)	65.919
Taakstelling 1991-2007 voor Tienen (uit PRS)	1.949
Gewicht Tienen in taakstelling Vlaams-Brabant	2,96%

#### **Taakstelling Tienen na 2007 bij gelijkblijvend gewicht in provinciale taakstelling**

Raming taakstelling 2007-2012	453	382
Raming taakstelling 2012-2017	371	326
Raming taakstelling 2007-2017	823	707

Volgens deze werkwijze bekomen we voor het grondgebied van Tienen een taakstelling van 382 tot 453 woningen voor de periode 2007-2012<sup>5</sup>. Voor de periode 2007-2017 bedraagt de

<sup>4</sup> Bron : website studiedienst Vlaamse Regering (aps), SVR-2005 huishoudprojectie: geprojecteerd aantal huishoudens volgens twee scenario's, naar projectiejaar, regio en huishoudomvang, Vlaams Gewest 2005-2025 (kubus)

<sup>5</sup> De huishoudprojecties van het Vlaams Gewest voorzien een verdere gezinsverdunning naar 2017 toe. Er wordt rekening gehouden met twee scenario's (met een sterke of een zwakke verdunning).

taakstelling 707 tot 823 woningen.

### 1.2.2. Inhaalbeweging taakstelling 1991-2007

De vooropgestelde taakstelling van 1.949 woningen voor de periode 1991-2007 werd absoluut niet gehaald. Er werden slechts 822 bijkomende woningen gerealiseerd. Ongeveer 54,0 % daarvan werd in stedelijk gebied gerealiseerd i.p.v de vooropgestelde 72,1 %. Concreet betekent dit dat er slechts 444 woningen (822 x 54,0 %) in stedelijk gebied zijn bijgekomen, terwijl de taakstelling er minimaal 1.405 (1.949 x 72,1%) vooropstelde. Dit betekent een tekort van 961 wooneenheden.

Om de in het RSV vooropgestelde trendbreuk alsnog te realiseren, is er binnen het stedelijk gebieddeel van Tienen een inhaalbeweging nodig. De taakstelling voor Tienen na 2007 bestaat dan ook uit twee componenten:

- De 1.127 woonegelegenheden die nog niet gerealiseerd werden in de vorige planperiode, waarvan 961 binnen het stedelijk gebied
- Geraamde taakstelling voor de volgende planperiode 2007-2012-2017

Om de verhouding tussen stedelijk gebied en buitengebied te behouden (referentie 1991) dienen 72,1% van deze woningen binnen het stedelijk gebied gerealiseerd te worden. Dit alles levert volgende taakstelling op:

		Scenario sterke verduunning	Scenario zwakke verduunning
Taakstelling stedelijk gebied Tienen	2007-2012	327	275
	2007-2017	593	510
Inhaalbeweging 1991-2007		961	961
Totale taakstelling Stedelijk gebied	tot 2012	1.288	1.176
	tot 2017	<b>1.554</b>	1.471

### 1.3. Beschikbaar aanbod

Op basis van een inventaris van de vrijliggende percelen (dienst huisvesting en grondbeleid van de provincie Vlaams-Brabant, 2005) werd het aantal bouwmogelijkheden binnen het stedelijk gebied berekend. Het aantal vrijliggende percelen is geenszins gelijk aan het aantal bouwmogelijkheden binnen de gemeente. Op grotere percelen zal het meestal mogelijk zijn om verschillende woongelegenheden te realiseren.

De inventaris van de vrijliggende percelen (2005) werd door SumResearch verwerkt volgens de richtlijnen vermeld in de omzendbrief RO 97/03 “in verband met het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie”. Daarin wordt de berekening opgesplitst in twee delen: enerzijds de berekening van de percelen langs een uitgeruste weg en anderzijds de berekening van de ingesloten percelen. Bovenvernoemde omzendbrief werd vervangen door de omzendbrief RO/2002/03. Hierin wordt de berekening voor percelen langs een uitgeruste weg niet meer beschreven, die voor de ingesloten percelen wel. Voor de berekening van de percelen langs uitgeruste weg blijven we ons baseren op de werkwijze toegelicht in de omzendbrief RO 97/03.

#### 1.3.1. *Percelen langs uitgeruste weg*<sup>6</sup>

De berekening van het aantal bouwmogelijkheden gebeurt aan de hand van de breedte van het perceel aan de straatkant. De inventaris vermeldt per perceel de voorziene bebouwing – indien die gekend is. De volgende normen werden gebruikt:

- Gesloten bebouwing: 6 meter
- Halfopen bebouwing: 10 meter
- Open bebouwing: 15 meter

Indien de voorziene bebouwing niet gekend is wordt rekening gehouden met gesloten bebouwing (het betreft immers stedelijk gebied). Aangesloten percelen worden samengenomen. Ook percelen binnen goedgekeurde verkavelingen zijn hierin meegerekend.

Binnen de afbakening stedelijk gebied Tienen (afgebakende onderzoeksgebied op basis van statistische sectoren) zijn **703 potentiële bouwpercelen** gelegen langs uitgeruste weg in juridisch woongebied of binnen goedgekeurde verkavelingen.

#### 1.3.2. *Binnengebieden*

Voor de ingesloten percelen gebeurt de berekening via de oppervlakte: het mogelijk aantal bouwmogelijkheden wordt berekend door de oppervlakte te vermenigvuldigen met de gewenste dichtheid. In het stedelijk gebied wordt met een dichtheid van 25 woningen/ha gerekend.

Binnen de afbakening van het stedelijk gebied Tienen zijn **167 potentiële bouwpercelen**

---

<sup>6</sup> Ook percelen binnen goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen vallen hieronder.



gelegen op ingesloten percelen in juridisch woongebied.

### 1.3.3. Conclusies

Niet alle theoretisch beschikbare bouwgronden zullen de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. We gaan ervan uit dat over een periode van 10 jaar 50% van de theoretische beschikbare percelen langs uitgeruste weg op de markt komen. Dat betekent dat tussen 2005 en 2017 60% van die percelen gerealiseerd worden. Er wordt vanuit gegaan dat de binnengebieden binnen de tien jaar in principe allemaal op de markt komen.

De woonuitbreidingsgebieden worden niet meegerekend; in het beleid moet er beslist kunnen worden wat de toekomst van deze gebieden moeten zijn. Volgens verwerking van de inventaris uit 2005 telt Tienen 1.911 potentieel te bebouwen percelen binnen woonuitbreidingsgebieden in het stedelijk gebied.

	absoluut	realisatiegraad (2005-2017)	geïnterpreteerd aanbod (2005-2017)
langs uitgeruste weg	703	60 %	<b>422</b>
binnengebieden	167	100 %	<b>167</b>
<b>totaal</b>	<b>870</b>		<b>589 woonegelegenheden</b>
<i>WUG</i>	1.911		

Binnen de afbakening van het **stedelijk gebied Tienen** zullen er in de periode 2005-2017 in principe 589 bouwpercelen binnen het bestaande juridische aanbod op de markt komen. Hiervan situeren zich 422 percelen langs uitgeruste wegen en 167 percelen maken deel uit van ingesloten binnengebieden. In een periode van 12 jaar (2005-2017) komen 589 bouwpercelen op de markt. Dit betekent 49,1 percelen per jaar. Theoretisch gezien komen in de **planperiode 2007-2017** dus **491 bouwpercelen** op de markt.

#### 1.4. Confrontatie vraag en aanbod

De behoefte aan bijkomende woonegelegenheden voor de periode 2007-2017 wordt geconfronteerd met het aanbod aan bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen in juridisch woongebied.

Geïnterpreteerd aanbod aan bouwmogelijkheden (2007 - 2017)	<b>491</b>
Taakstelling scenario sterke verdunning tot 2017	<b>1.554</b>
	<hr/> <b>1.063</b>

Dit aantal volstaat niet om de taakstelling met sterke gezinsverdunning tot 2017 op te vangen. Er is een bijkomende behoefte van 1.063 wooneenheden in het stedelijk gebied Tienen. Wanneer we rekenen met een stedelijke dichtheid van 25 woningen/ha hebben we behoefte aan **42,52 ha bijkomend woongebied binnen het stedelijk gebied voor de planperiode 2007-2017.**

## 1.5. Aanbod binnen (potentiële) woonuitbreidingsgebieden

Binnen het stedelijk gebied zijn 5 woonuitbreidingsgebieden gesitueerd, namelijk :

- WUG Spanuit,
- WUG Lunevillelaan,
- WUG Houtenveld,
- WUG Watertorenwijk,
- WUG Breisemveld

Binnen deze gebieden zijn nog belangrijke oppervlaktes aan potentieel woongebied beschikbaar.

Verder kan overwogen worden om ingesloten agrarische gebieden als woongebied te bestemmen. Hierbij wordt gedacht aan :

- de zone tussen het woongebied van Bost en de zoekzone voor bedrijvigheid aan het knooppunt van de E40,
- de zone tussen het woongebied van Tienen en de zoekzone voor bedrijvigheid aansluitend bij het Soldatenveld.

In de stationsomgeving zijn er twee ongebruikte zones voor openbaar nut, die een woonfunctie zouden kunnen krijgen.

De bufferzone tussen het woongebied van Spanuit en het knooppunt N29-R27 is vrij ruim ingetekend. Mogelijks kunnen delen van deze zone bebouwd worden.





Alles bij elkaar levert dit 116,45 ha potentieel woongebied op.

	Gewestplan	Locatie	Opp
1	WUG	Breisemveld	28,20
2	WUG	Watertorenwijk	36,98
3	WUG	Houtenveld west	13,19
4	WUG	Houtenveld oost	4,95
5	Agrarisch	Viander-Soldatenveld	8,99
6	WUG	Spanuit	6,60
7	Agrarisch	Bost-E40	4,21
8	Buffergebied	N29-R27	10,18
9	WUG	Lunevillelaan	3,15
10	Openbaar nut,...	Stationsomgeving	nvt
	TOTAAL		116,45





Kaart  
Situering potentiële woongebieden

-  Woonuitbreidingsgebied
-  Bufferzone
-  Agrarisch gebied
-  Stationsomgeving (o.a. openbaar nut)



## 2 Taakstelling voor woonwagenbewoners

De problematiek van de terreinen voor woonwagenbewoners is sterk gerelateerd aan de ruimtelijke ordening en werd daarom opgenomen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Als uitgangspunt is het provinciaal ruimtelijk structuurplan vertrokken van de vaststelling dat er tegen 2010 nog 121 standplaatsen op residentiële terreinen en 95 standplaatsen op doortrekkersterreinen bijkomend moeten gecreëerd worden.

Bij het bepalen van een locatie voor een residentieel terrein zal een ander uitgangspunt gehanteerd worden dan bij de locatie van een doortrekkersterrein. Daarom wordt er ook niet gestreefd naar een gezamenlijk terrein voor doortrekkende en residentiële woonwagenbewoners.

### 2.1. Residentiële terreinen

Residentiële terreinen zijn terreinen ingericht voor standvastige woonwagenbewoners met langdurige (permanente) aanwezigheid.

De gemeenten zullen dus door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan gebieden moeten afbakenen waar deze residentiële woonwagenterreinen aangelegd kunnen worden. De keuze voor de exacte locatie zal echter wel besproken dienen te worden in de provinciale woonwagencommissie.

### 2.2. Doortrekkersterreinen

Doortrekkersterreinen zijn terreinen ingericht voor rondtrekkende woonwagenbewoners met een korte aanwezigheid (1 dag tot 2 weken).

#### **a. Locatie**

Bij een doortrekkersterrein wordt een vlotte bereikbaarheid vanaf het hoofd- en primaire wegennetwerk nagestreefd. Integratie van het terrein wordt niet onmiddellijk nagestreefd. Doortrekkersterreinen zijn bij voorkeur gesitueerd in of aan de rand van de stedelijke gebieden.

#### **b. Realisatie**

Het realiseren van doortrekkersterreinen is een provinciale taakstelling. De provincie zal in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen zones afbakenen die voor het aanleggen van een doortrekkersterrein geschikt zijn. Ze zal eveneens instaan voor de aanleg en instandhouding van deze terreinen.

Bij het afbakenen van de doortrekkersterreinen zal de provincie overleggen met de provinciale woonwagen-commissie en de betrokken gemeentebesturen. Bij voorkeur worden alle terreinen die in de provincie zijn af te bakenen, in één ruimtelijk uitvoeringsplan gebundeld om duidelijk de samenhang tussen de verschillende terreinen aan te tonen.

### **c. Criteria voor de inplanting van een doortrekkersterrein**

Volgende uitgangspunten werden door de provinciale woon-wagencommissie gehanteerd bij de zoektocht naar concrete zones voor de inplanting van een doortrekkersterrein:

- ligging in de buurt van bestaande woonentiteiten en/of bestaande terreinen voor verblijfsrecreatie
- nabijheid van hoofd- en/of primaire weg (maximaal 2.5 km van oprit) en aanliggend aan ontsluitende assen (secundaire wegen I t/m III)
- gestreefd wordt naar een locatie in een eerder gemengde buurt (gecombineerd aanwezig zijn van wonen, werken en handel), een doortrekkersterrein hoort zeker niet thuis in een industriegebied, een handelszone of een KMO-gebied, evenmin in woonparken of in zeer residentiële woonbuurten
- een bepaalde mate van afstandelijkheid ten opzichte van de woonkern wordt nagestreefd bij de inplanting van doortrekkersterreinen (zie schema), maar een achterliggende ontsluiting of weggestoken terreinen is uitgesloten.

## 2.3. Ruimtelijke situering van de inplanting van woonwagenterreinen.

Het PRS voorziet voor de kleinstedelijke gebieden Diest, Aarschot en Tienen m.b.t. woonwagenterreinen telkens een taakstelling van in totaal 30 standplaatsen:

- 15 standplaatsen op residentiële terreinen
- 15 standplaatsen op doortrekkersterreinen



### 3 Taakstelling voor bedrijventerreinen

#### 3.1. Methodiek voor de berekening van de taakstelling

Voor Vlaams-Brabant is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 1.350 hectare bijkomende ruimte voor economische activiteiten voorzien voor de periode 1994-2007<sup>7</sup>.

De provincie heeft in 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 zal een sturende rol vervullen binnen de uitwerking van een regionaal aanbodbeleid ten aanzien van de economische ruimte. De concrete invulling van deze taakstelling gebeurt in nauw overleg met de gemeenten.

De provincie stelt volgende pakketverdeling voorop:

Pakket 1:	Grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden	475 ha
Pakket 2:	Economisch netwerk Albertkanaal	NVT
Pakket 3:	Kleinstedelijke gebieden (Aarschot, Asse, Diest, Halle en Tienen), de specifiek economische knooppunten (Londerzeel en Ternat) en het economisch netwerk	461 ha (waarvan 218ha als reserve)
Pakket 4:	Buitengebiedgemeenten	296 ha
Totaal nog te realiseren oppervlakte		1.232 ha

Het reservegedeelte bij pakket 3 komt overeen met de oppervlakte die vanuit pakket 1 naar pakket 3 wordt doorgeschoven. Het betreft hier m.a.w. een pakket bedrijventerreinen dat in principe voorzien wordt in het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel of het regionaalstedelijk gebied Leuven, maar waar de provincie voor pleit om dit aandeel bedrijventerreinen naar het kleinstedelijk gebied en de specifiek economische knooppunten door te schuiven. Dit wordt noodzakelijk geacht, onder meer omwille van de grote congestieproblematiek richting Brussel en Leuven en de moeilijkheid om deze hoeveelheid bedrijventerreinen effectief af te kunnen bakenen (zie o.a. GRS Leuven). Het reservegedeelte is te beschouwen als een raming en kan pas effectief begroot worden op het ogenblik dat de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Leuven en het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel afgerond zijn.

De provincie zal geen aanspraak maken op de voorgestelde reserve vooraleer de

<sup>7</sup> 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.

afbakingsprocessen van het Vlaams Stedelijk gebied rond Brussel en het regionaal stedelijk gebied Leuven voltooid zijn. De verschuiving van de pakketten zal aldus een beslissing zijn van de Vlaamse regering. Op basis van het focusrapport Afbakening Vlaams Stedelijk gebied rond Brussel is een dergelijke beslissing een feit (aktenaam door de Vlaamse Regering op 11 mei 2007).

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.

Daarnaast stelt de provincie een streefcijfer voorop. De som van de streefcijfers komt overeen met de totale oppervlakte bedrijventerrein in pakket 3 (dus inclusief het reservegedeelte of de totale 461ha). 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. Voor Tienen wordt het streefcijfer van 75ha vooropgesteld.

### 3.2. Invulling van de taakstelling tot op heden

Volgens de bovenstaande berekeningen is de taakstelling voor de periode 1994 - 2007 in het kleinstedelijk gebied Tienen bepaald op 75 hectare voor bijkomende lokale en regionale bedrijventerreinen.

Aangezien deze taakstelling de bijkomende oppervlakte voor bedrijvigheid vanaf 1994 weergeeft, is het noodzakelijk na te gaan welke oppervlakte voor bedrijvigheid via gewestplanwijzigingen, BPA's of ruimtelijke uitvoeringsplannen aan het juridisch aanbod werd onttrokken en/of bijkomend werd bestemd.

In 2001 werd via een BPA-procedure de bestemming ambachtelijke bedrijvenzone (bijna 2 ha) van de Molinetsite aan de Helenavest gewijzigd in een zone voor bedrijvigheid, handel en wonen. Deze bestemmingswijziging heeft geen invloed op de taakstelling, aangezien de kleinhandel die vandaag daar een plek heeft gevonden, eveneens als een economische functie beschouwd kan worden.



### 3.3. Beschikbaar aanbod

Van de bedrijvzones in Tienen is in het GRS een gedetailleerd beeld opgemaakt inzake de bezettingsgraden en de beschikbaarheid aan percelen. Bij deze analyse is gebruik gemaakt van de gegevens van de GOM Vlaams-Brabant (feb 07).

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende bedrijvzones met hun oppervlakte en het aantal bedrijven die erop gevestigd zijn. Er wordt weergegeven hoeveel reservegronden bedrijven hebben in die zones. Hierbij dient onderscheid gemaakt tussen 'slapende' reservegronden die reeds gedurende verschillende jaren in het bezit zijn van een bedrijf en 'actieve' reservegronden die door de bedrijven effectief aangewend worden voor bedrijfsvestiging of –uitbreiding. Met name in de vernieuwde bedrijvzone Bost-Gallic betreffen het gronden van bedrijven die zich pas recent komen vestigen op de zone.

Benaming bedrijvzone	Totale opp. volgens het gewestplan	Ingenomen oppervlakte		Niet-ingenomen oppervlakte		Niet-realiseerbare oppervlakte	
		Bezet	Reserve Bedrijven	Bouwrijp	Nog uit te rusten	Tijdelijk	Definitief
IZ Soldatenplein	138,09	95,92	32,35		1,57	7,62	0,63
Grijpenveld	52,24	36,07	13,97			2,05	0,15
Tiense Suikerraffinaderij	44,47	31,55	12,91				
Leeuwerik	28,35	27,18	0,43		0,24	0,45	0,05
AZ Soldatenplein	16,64	14,14	2,15			0,32	0,03
Lovensteen	13,82	2,71	7,09			4,01	
St.-Truidensesteenweg	12,88	8,76	1,57			2,55	
Leuvenselaan / Nelissen B.C.	9,19	8,37	0,06			0,74	0,02
Bost / Gallic-site	4,60	3,01	0,97		0,42	0,08	0,12
Leuvenselaan Oost	2,86	2,65				0,21	
Mulkstraat	1,12	1,12					
	324,25	231,48	71,50		2,23	18,03	1,01

Figuur 2 : Beschikbaar aanbod bedrijvigheid

Bron : POM Vlaams Brabant, situatie februari 2007

Uit de tabellen kan opgemaakt worden dat 303 ha van de 324 ha of 93% van de bedrijvzones is ingenomen. Deze bezettingsgraad blijft groeien: in 2000 bedroeg de ingenomen oppervlakte 239 ha. In de periode 2000-2007 is er een inname geweest van ongeveer 64 ha of 8 ha per jaar.

Bij de ingenomen gronden ressorteren eveneens gronden die wel reeds verworven zijn door bedrijven maar (nog) niet in gebruik genomen zijn: ongeveer 71 ha. Zoals reeds eerder gesteld gaat hier ofwel om recente verwervingen van bedrijven die nog niet aan het bouwen zijn (cfr. Bost, Lovensteen) of om echte terreinreserves voor een mogelijke expansie (cfr. Suikerfabriek, Bosch op Soldatenplein, Grijpen). Bij dit laatste dient opgemerkt dat de recente vestigingsvoorwaarden de aanleg van grote reserves verhinderen (Grijpen); de resterende grote reservegronden hebben meestal wel historische achtergronden (Suikerfabriek, Bosch).

Begin 2007 zijn er geen percelen meer die nog niet in gebruik genomen zijn én die onmiddellijk beschikbaar zijn op de markt voor het aantrekken van nieuwe bedrijfsinvesteringen. Ook Grijpen, de recentst bestemde bedrijvenzone, is dus volledig bezet. Daarnaast zijn er nog 8 ha die zich situeren in het noorden van de zone Soldatenplein, maar die nog niet ontsloten zijn.

De niet-realiseerbare oppervlakte (ong. 18 ha) betreffen versnipperde restpercelen die nog niet verworven zijn, niet ontsloten zijn of voorbehouden worden als toekomstige bufferstrook (niet in eigendom van bedrijven).

Een laatste vaststelling van de bezetting van de bedrijvenzones betreft het feit dat er een wijziging opgetreden is in de aard van de activiteiten die zich op de zones hebben gevestigd. Er is een verschuiving opgetreden van de aanvankelijk overwegende industriële activiteiten naar een mix van secundaire, bouw, groothandels- en zelfs tertiaire activiteiten. In een aantal zones is de aanwezigheid van handels- en tertiaire activiteiten dermate overwegend dat een herstructurering van de bedrijvenzone zich opdringt.





Kaart  
Situering industriegebieden



### 3.4. Taakstelling na 2007<sup>8</sup>

#### 3.4.1. *Principe van de ijzeren voorraad*

Anno 2007 moet men vaststellen dat er nog maar een fractie van de in het RSV vooropgestelde taakstelling is gerealiseerd. Als alternatief wordt het concept van de "ijzeren voorraad" geïntroduceerd. Hierbij gaat men ervan uit dat men moet beschikken over een bepaalde voorraad bouwrijpe terreinen die minimaal gelijk is aan de te verwachten vraag voor de volgende drie of vijf jaar. Indien men dergelijke voorraad niet heeft, ontstaan er fricties op de markt: de schaarste wordt te groot en de prijzen stijgen spectaculair. Tevens moet er rekening mee gehouden worden dat het ontwikkelen en bouwrijp maken van een bedrijventerrein ongeveer 3 à 5 jaar in beslag neemt.

De ijzeren voorraad is een belangrijk gegeven in de berekening van het aanbod aan nieuwe bedrijventerreinen. Het stuurt de cijfers van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant bij en richt vooral de aandacht op het permanente proces van het creëren van bijkomende oppervlakte voor regionale bedrijvigheid. De ijzeren voorraad betekent ook dat men er bewust van dient te zijn dat het er samen met het bouwrijp maken van terreinen ook steeds werk gemaakt moet worden van het juridisch bestemmen van nieuwe bedrijventerreinen. Het lijkt aangewezen te werken met een ijzeren voorraad voor 3 jaar. Dit betekent dat de provincie Vlaams-Brabant de eerstkomende 3 jaar zo'n 108,6 ha bijkomend dient te bestemmen (waarvan 42,2 ha in het arrondissement Leuven). Daarna dient er per periode van 3 jaar zo'n 280ha bijkomend bestemd te worden (waarvan 83,7 ha in het arrondissement Leuven).

---

<sup>8</sup> Bron: "ruimte om te ondernemen - model voor implementatie van de ijzeren voorraad - lange termijn behoefte 2006-2021" van VOKA opgesteld door prof.dr. Peter Cabus en prof.dr. Wim vanhaverbeke.

## 4 Afwegen alternatieven voor invullen taakstelling bedrijvigheid<sup>9</sup>

In functie van de taakstelling en om het behoud van de economische dynamiek van Tienen te behouden dient er gezocht te worden naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid. De taakstelling voor het kleinstedelijk gebied Tienen werd vastgelegd op 75 ha.

In Tienen worden vier zoeklocaties vooropgesteld:

- Zoekzone E40
- Zoekzone Bost
- Zoekzone Hakendover
- Zoekzone Soldatenveld

Aan de hand van een aantal afwegingscriteria werden de vier zoekzones ten opzichte van elkaar afgewogen. De volledige afweging is in bijlage opgenomen. Deze afweging geeft het volgende resultaat:

	1. E40	2. Bost	3. Hakendover	4. Soldatenveld
Gedeconcentreerde bundeling	0	0	0	+
Geschiktheid van het terrein	+	+	++	++
Ontsluitingsmogelijkheden	++	+	++	+
Aantasting bestaande open ruimte structuur	-	-	--	-
Relatie met bebouwde ruimte	0	0	0	0
Haalbaarheid	+	+	--	++
Mogelijk profiel van bedrijven	+	++	++	+
<b>Algemene beoordeling</b>	<b>++</b>	<b>++</b>	<b>0</b>	<b>+++</b>

Bij de afweging van de verschillende zoeklocaties blijkt geen enkele zoekzone er uitspringt als de ideale locatie. Enkel de zoekzone Hakendover blijkt niet haalbaar te zijn.

De overige drie locaties zijn wel geschikt als locatie voor de uitbouw van een nieuw bedrijventerrein. De onderlinge verschillen in waardering zijn relatief beperkt, zodat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen specifieke site als voorkeur zoeklocatie naar voren geschoven kan worden.

<sup>9</sup> Voor de volledige afweging: zie bijlage achteraan het document

## C. Gewenst stedelijkgebiedbeleid

### 1 Positionering van de stedelijke netwerkstructuur

#### 1.1. Gewenste rol van de regio

*“Vlaams-Brabant wordt gekenmerkt door een hoge dichtheid aan stedelijke gebieden. Op korte afstand van elkaar liggen de goed uitgeruste regionale stad Leuven, de zeer goed uitgeruste kleine steden Tienen en Vilvoorde en de goed uitgeruste kleine steden Aarschot, Asse, Diest en Halle. Samen met Brussel vormt de aanwezigheid van al deze steden een belangrijke troef. **De rol van de steden wordt geherwaardeerd** en het beleid is gericht op het versterken van de stedelijke gebieden en op het beschermen van de open ruimte.”* (provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, p.167)

De steden Leuven, Aarschot, Diest en Tienen structureren de ruimte ten oosten van Brussel. Leuven is de regionale stad die een verzorgende functie heeft voor het ganse oostelijke deel van Brabant. Aarschot, Diest en Tienen vervullen een verzorgende functie voor een kleiner ommeland.

Deze vier stedelijke kernen omsluiten en bedienen het Hageland; de stedelijke invloedssfeer reikt uiteraard verder dan het Hageland. Tot het hinterland van Aarschot behoort ook een deel van de Zuiderkempen (provincie Antwerpen); een deel van Limburgs Haspengouw behoort tot de invloedssfeer van Diest. De invloed van Tienen reikt tot in Wallonië.

Deze steden zijn binnen de regio belangrijk in functie van onderwijs, tewerkstelling, handel, voorzieningen, ... De betekenis van die stedelijke gebieden voor het ommeland moet verder versterkt worden. Voor de regio Hageland vormen de **toeristisch-recreatieve mogelijkheden** een belangrijke troef die nog sterker kan worden uitgespeeld.

Vooraf de synergie tussen enerzijds de historische steden en anderzijds de open ruimte met uitgesproken landschappelijke kwaliteiten biedt heel wat kansen. Rond Aarschot en Diest wordt het landschap vooral gestructureerd door de beboste Diestiaanheuvelds en de Demervallei. Ook Tienen dient zijn positie en relatie met het landschap en fysische en natuurlijke structuren te versterken. Het productielandbouwgebied rond Tienen – gekarakteriseerd door kleine landschapselementen en holle wegen - dat doorsneden wordt door de Gete, heeft ook heel wat te bieden aan wandelaars en fietsers.

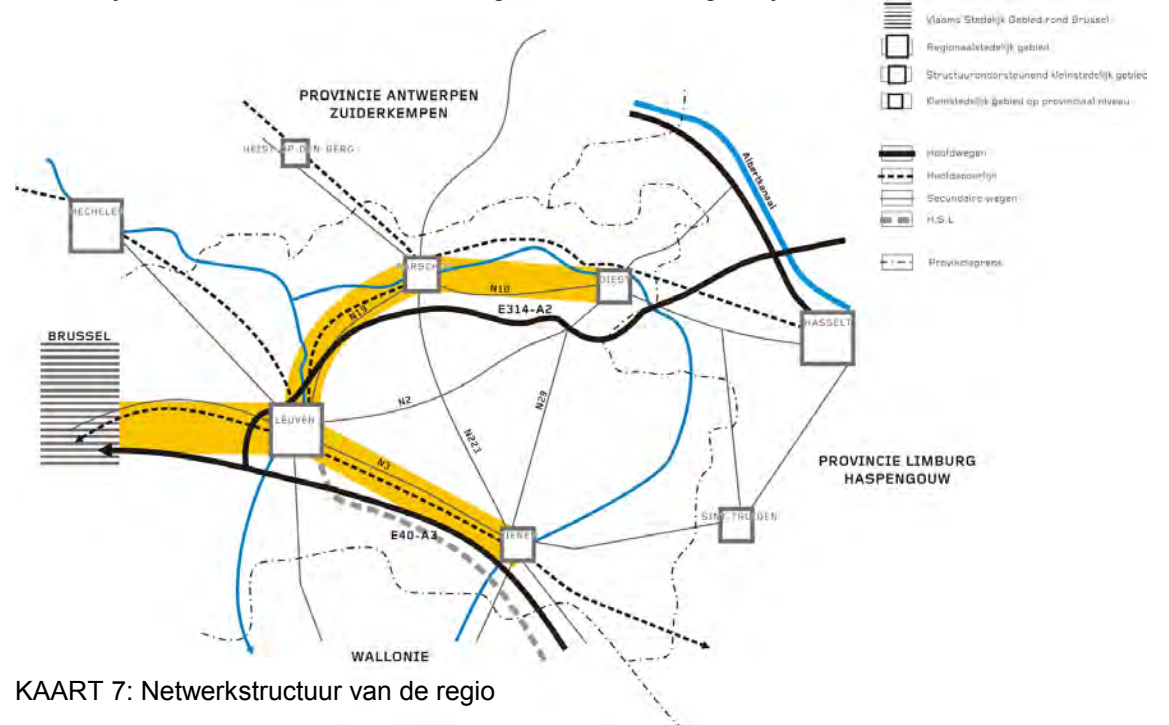
Bij het verder uitbouwen van die toeristisch-recreatieve infrastructuur betekenen de stedelijke gebieden de poorten tot de regio. De hoogdynamische recreatie complementair aan het plattelandstoerisme wordt prioritair gebundeld in stedelijke kernen. Diest, Tienen en vooral Aarschot en hun ommeland behoren op hun beurt tot het



invloedsgebied van Leuven – dat als scharnier fungeert - en het Brussels hoofdstedelijk gebied. Door de goede ontsluiting van deze kleinstedelijke gebieden – zowel met het openbaar vervoer als via de weg – zijn deze steden aantrekkelijke woonmilieus voor mensen die dagelijks naar Brussel pendelen. De aantrekkingskracht van Brussel zorgt er dan ook voor dat het autosnelwegennet onder **grote verkeersdruk** komt te staan. Door fileproblemen op de autosnelwegen staat het steenwegennet, dat min of meer parallel loopt met deze snelwegen, eveneens onder druk.

Door in de provincie Vlaams-Brabant een **spreadsbeleid** qua bijkomende economische activiteiten te voeren kan aan deze verkeersproblematiek tegemoet gekomen worden. Aarschot, Diest en Tienen kunnen een deel van de taakstelling van het stedelijk gebied Leuven en het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel overnemen. De provincie wenst op die manier de centrale rol én de eigenheid van elk van deze gebieden binnen hun regio te versterken.

Die wederzijdse invloed tussen de regio en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet maximaal op een positieve en evenwichtige manier aangewend worden. De scharnierfunctie van Leuven wordt erkend en de band tussen de kleinstedelijke gebieden Aarschot, Diest en Tienen met de Vlaamse Ruit wordt verder geoptimaliseerd. Onder meer door de functionele relaties tussen deze stedelijke gebieden te versterken door de uitbouw van een netwerk van snelle openbaar vervoerlijnen tussen de kernen kan de eigenheid van de regio blijvend versterkt worden.



KAART 7: Netwerkstructuur van de regio

## 1.2. Versterken van de eigenheid van de stedelijke gebieden

*“Elk stedelijk gebied heeft zijn eigenheid. Afhankelijk van de aard van deze stedelijke gebieden wordt een aangepast ontwikkelingsperspectief uitgebouwd. Zij kunnen zich op een andere wijze ontwikkelen en andere functies en activiteiten aantrekken. Deze ontwikkelingsperspectieven zijn onder meer afhankelijk van de ligging van de stedelijke gebieden in het ruimer gebied, de relatie met het omliggend gebied, de fysische structuur van het gebied waarin het stedelijk gebied zich situeert, de aanwezige potenties, de ligging binnen de invloedssfeer van andere gebieden...”* (provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, p.167)

In het kader van de afbakening van de kleinstedelijke gebieden Aarschot, Diest en Tienen moeten we bovendien de karakteristieke potenties van ieder stad in het netwerk inzetten en profileren. Alledrie hebben ze, naast hun gezamenlijke regionale uitstraling ook karakteristieke potenties. Daarom moet een gedifferentieerd beleid gevoerd worden waarbij de bestaande karakteristieken van Aarschot, Diest en Tienen duidelijker geprofileerd worden. Door de steden een duidelijke maar complementaire rol toe te bedelen, wordt niet alleen de identiteit van de stad geaccentueerd. Ook de samenhang en synergie tussen de steden en in het volledige Hageland wordt versterkt.

Voor elk van de steden willen we een aantal bestaande troeven en potenties optimaal uitspelen. Op die manier hopen we het karakter van zowel de steden als de volledige regio te versterken. De verdeling naar wonen en bedrijvigheid is reeds gemaakt, het onderscheid tussen de drie kleinstedelijke gebieden zal eerder gemaakt worden op basis van de ligging en de eigen mogelijkheden of potenties van de drie steden:

Dit betekent uiteraard niet dat er enkel op deze aspecten wordt gefocust waardoor we een éézijdige profilering krijgen van de steden Aarschot, Diest en Tienen. Er moet een evenwichtig en gedifferentieerd beleid gevoerd worden waarbij in elk van de drie steden ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen op vlak van wonen, werken, recreatie, toerisme,...

Zo kunnen bijvoorbeeld op vlak van bedrijvigheid volgende aspecten worden beklemtoond:

Diest ligt nabij het knooppunt tussen de A2/E314 en de A13/E313 te Lummen en nabij het Albertkanaal. Door die gunstige ligging wordt in Diest het accent gelegd op logistiek.

In Tienen wordt de samenwerking met universiteit Leuven beklemtoond. Het accent ligt er ook op agrarisch gerelateerde bedrijvigheid. Er is bedrijfsruimte nodig voor verwerkende functies, zoals het drogen en opslaan van wortelen, aardappelen, enz. Zo krijgen de landbouwbedrijven voldoende kansen (o.m. met het oog op de reconversie van de bietensector).

In Aarschot wordt de grootste uitbreiding aansluitend bij het bestaand bedrijventerrein Nieuwland gerealiseerd. Door de goede wegontsluiting én de nabijheid van het stadscentrum en het station is deze zone vooral een goede locatie voor arbeidsintensieve producerende bedrijvigheid.



## 2 Visie en krachtlijnen voor kleinstedelijk gebied Tienen

### 2.1. Krachtlijnen

#### **Tienen verder ontwikkelen als woonstad**

Om het stedelijk karakter van Tienen te versterken is het noodzakelijk om het gewenste woningaanbod voldoende differentiatie aan te bieden: naast de noodzakelijke initiatieven inzake sociale woningbouw en woongelegenheden voor senioren is het ook noodzakelijk om ook de midden- en hogere inkomensgroepen te kunnen aantrekken. Dit betekent dat er aandacht moet zijn om voldoende differentiatie aan te brengen in de verschillende initiatieven in het stedelijk gebied.

Met betrekking tot het wonen wordt er dan ook op verschillende sporen gewerkt. Zowel in het stadscentrum als in de rand wordt een belangrijk aantal nieuwe woningen voorzien.

#### **Tienen verder uitbouwen als tewerkstellingspool in de regio**

Naast de versterking van de functies in de binnenstad is de versterking van de ruimtelijk-economische structuur een geschikte hefboom om Tienen als tewerkstellingspool in de regio te uit te bouwen. Binnen het stedelijk gebied dient dan ook de nodige ruimte voor regionale, grootschalige activiteiten voorzien te worden.

Het type activiteiten waarin Tienen een sterke marktpositie wil verwerven heeft volgende ruimtelijke kenmerken:

In het kader van het FFH016-project wordt een nauwe relatie met de research-afdelingen van de KU Leuven nagestreefd. Deze optie biedt mogelijkheden naar een heroriëntering van de economische ontwikkeling van de stad naar de voedingsnijverheid en innovatieve activiteiten, gerelateerd aan de researchactiviteiten van de Universiteit Leuven.

Het FFH016-project situeert zich in de afgeleiden van de voedingsnijverheid, een sector die reeds sterk vertegenwoordigd is in Tienen (cfr. Suikerfabriek, Citrique, SES en recentere ontwikkelingen zoals Orafiti). Indien mogelijk zal hierbij aangesloten worden.

De activiteiten in de afgeleide voedingsnijverheid kenmerken zich door grootschalige productieprocessen en een nauwe relatie met de agrarische sector (aanvoer van grondstoffen).

Andere economische activiteiten van regionale schaal situeren zich in de Vlaams-Brabantse economie of in de dienstensector of in de sector van de logistieke distributie. Logistieke distributie-activiteiten zijn vragende partij naar omvangrijke oppervlaktes. Deze zijn in de omgeving van Brussel of Leuven ofwel niet meer voorhanden ofwel te duur voor het activiteitentype. Net zoals de andere kleinstedelijke gebieden Aarschot en Diest, biedt de ligging van Tienen langsheen de E40 een valabel locatiealternatief.

#### **Ruimtelijke kwaliteit van de Tienen verbeteren**

De verdere uitbouw van Tienen als centrumstad vraagt de nodige aandacht voor de kwaliteit

van de publieke ruimte. Ingrepen in het openbaar domein bieden belangrijke potenties om de ruimtelijke kwaliteiten van het stadscentrum te verbeteren. Een groenere aanleg voor de vesten, een herwaardering van de doortocht van de Gete door de stad, een opwaardering van de stationsomgeving en een reorganisatie van het centrum parkeren zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Daarnaast bieden de talrijke monumenten die de stad rijk is, samen met haar ligging in een groene fietsvriendelijke streek en haar uitgebreide horecaaanbod mogelijkheden om de toeristische aantrekkingskracht van de stad te vergroten.

### **Tienen versterken als centrumstad**

Het stedelijk gebied beleid voor Tienen focust zich op versterken van het aanbod aan functies. Tienen moet haar rol als centrumstad van en naar de regio ten volle kunnen uitspelen. Tienen zal de komende jaren werk moeten maken van een op citymarketing gericht beleid waarin naast wonen en werken ook (cultuur)recreatie, toerisme en natuur een belangrijke rol zullen spelen.

Bij de ontwikkeling van strategische projecten in de binnenstad, zoals de Heilig-Hartsite, de Zusters Passionisten site en het Arenaproject, wordt een verdere uitbreiding van het handels- en diensten aanbod in het Tiense stadscentrum beoogd.

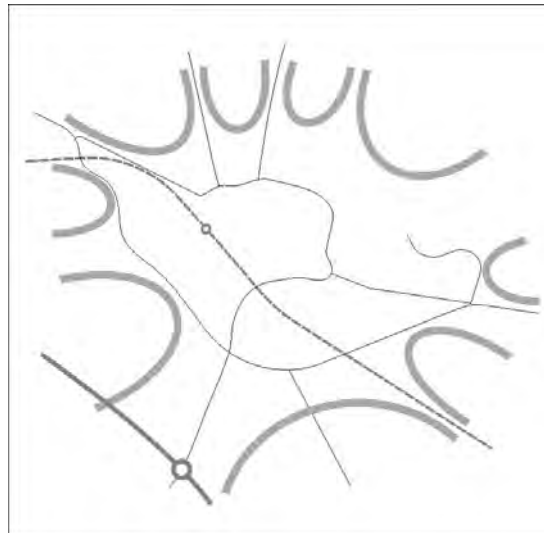
## 2.2. Onderzoekconcepten

Het ruimtelijk concept is een coherent geheel van beginselen over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied. Het formuleert de beginselen (principes) achter de samenhang en toont de samenhang binnen het geheel van relaties. Het ruimtelijk concept geeft de ruimtelijke uitwerking van de visie en bevat in de structuurschets de grafische voorstelling van de ontwikkelingsrichting voor het stedelijk gebied. Met het ruimtelijk concept als referentiekader wordt de gewenste ontwikkeling inzake verkeer en vervoer, wonen, bedrijvigheid en groen verder uitgewerkt.

Er wordt bewust gesproken over onderzoekconcepten. De ruimtelijke concepten voor Tienen zijn immers nog in evolutie. Zij kunnen verder bijgestuurd worden vanuit de nieuwe inzichten die het planningsproces en het ontwerpend onderzoek aanbrengen.

### **Compacte stad in ongeschonden landschap**

De stad Tienen is een compacte stad, die volledig omringd wordt door open agrarische gebieden. De stad ontwikkelde zich in het gebied binnen de vesten en rondom belangrijke industriële sites, terwijl de verlating langsheen de uitvalswegen beperkt bleef. Rondom de stad domineren uitgestrekte agrarische ruimtes het beeld. Deze behoren door hun uitzonderlijke kwaliteit tot de belangrijkste landbouwgebieden in Vlaanderen.



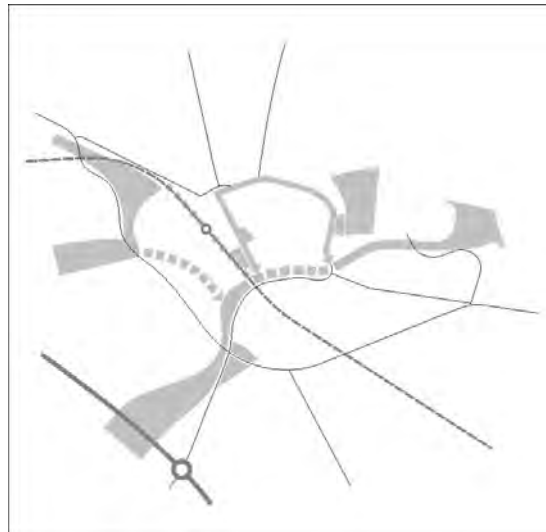
Het scherpe contrast dat vandaag nog steeds bestaat in Tienen tussen de stad enerzijds en het open agrarische landschap anderzijds, wordt als een bijzondere kwaliteit erkend. Het beleid in gebieden met een landelijk karakter moet gericht zijn op het vrijwaren van het buitengebied, terwijl het beleid in de verstedelijkte gebieden gericht is op het versterken van de stedelijke gebieden.

Uitzwerming en wildgroei van functies in het buitengebied kan tegengegaan worden door een aanbodbeleid te voeren in de stedelijke gebieden. Zo kan Tienen haar rol in de regio opnemen en haar "open en stedelijk" karakter verder uitbouwen.

### Getevallei als drager netwerk van groene ruimtes in de stad

De uitbouw van Tienen als compacte stad is slechts mogelijk indien er binnen het dicht bebouwde stedelijke weefsel belangrijke kwalitatieve groene ruimtes beschikbaar zijn. Tienen is een stad met heel wat gesloten bebouwing. Naast het eigenlijke stadscentrum hebben diverse wijken buiten de vesten een sterk stedelijk karakter. De oorsprong van deze voorstedelijke wijken kan verklaard worden vanuit de industriële ontwikkeling van de stad in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. De aanwezigheid van groene ruimtes binnen handbereik verhogen de leefbaarheid van de compacte stad. Zij zorgen mee voor een aangenaam woonklimaat.

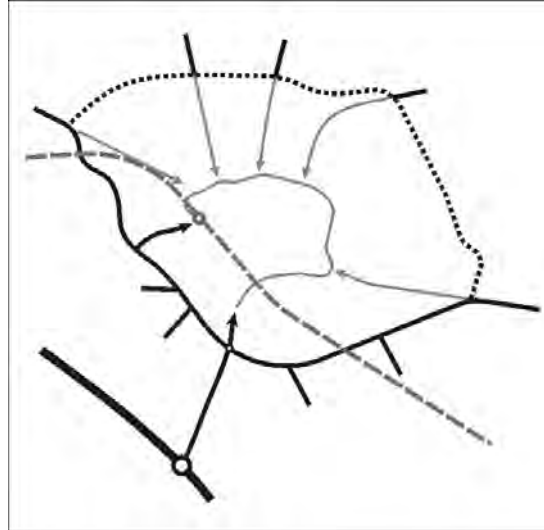
De Getevallei doorkruist het hele stadscentrum van Tienen. Rondom de rivier bleven grote delen van de vallei onbebouwd. De Getevallei is het belangrijkste aangesloten groenelement binnen de stad. Vanuit deze vaststelling wordt ervoor geadviseerd om de samenhang tussen de open ruimtes langs de Gete verder te versterken, zodat een sterke groenstructuur ontstaat binnen het compacte stedelijke gebied.



Door de bestaande publieke en groene ruimtes te betrekken op deze hoofdas ontstaat een aaneengesloten netwerk van groene ruimtes. De vesten kunnen een belangrijke rol gaan spelen bij het linken van de Getevallei en de groene ruimtes in en rond het stadscentrum. Door ook de aanleg van het openbaar domein in te schakelen in het netwerk van groene ruimtes in de stad, ontstaan er verbindingen tussen de dichtbebouwde stedelijke woonomgevingen van compacte stad en de omliggende uitgestrekte agrarische gebieden.

### Tienen als hart van de regio

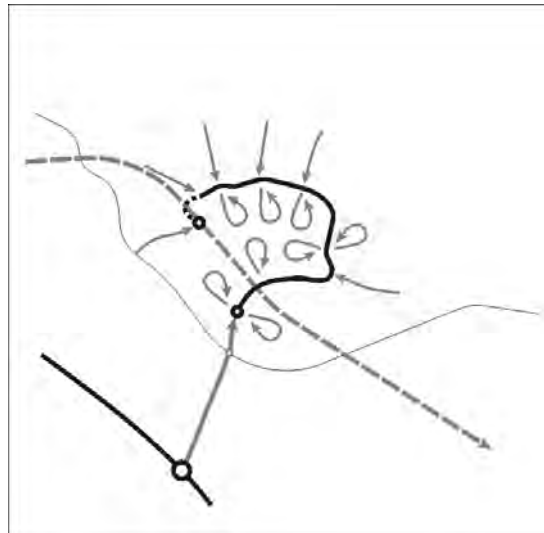
Om de positie van Tienen als centrumstad in haar regio te versterken is het belangrijk dat de bereikbaarheid vanuit de regio geoptimaliseerd wordt. Dit dient multimodaal te gebeuren. Niet alleen de missing links voor auto- en vrachtverkeer dienen te worden weggewerkt, maar ook het openbaar vervoer en de netwerken voor voetgangers en fietsers dienen te worden versterkt.



- Voor het autoverkeer wordt momenteel onderzocht welke impact het sluiten van de noordelijke ring kan hebben op de intensiteiten van het verkeer op de vesten. Deze weg kan een deel van de verdeelfunctie van de vesten overnemen.
- Voor het openbaar vervoer zal het verhogen van het aanbod en de aanpak van de stationsomgeving cruciaal zijn.
- Voor het fietsverkeer is de implementatie van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk van belang.

## Groene boulevard als aansturend element voor stedelijk functioneren

In de compacte stad is een belangrijke rol weggelegd voor de vesten. De weg vormt de ruggengraat van de binnenstedelijke ontsluitingsstructuur. Daarnaast moet de woonfunctie van de vesten en haar de nieuwe rol als schakel in het stedelijk netwerk van groene ruimten beter verzoend worden met haar rol als binnenstedelijke verdeelweg. Daarom zullen de vesten worden omgebouwd tot een groene boulevard. Deze groene boulevard krijgt een hoefijzervorm en strekt zich uit van aan de Getestraat tot aan het station.



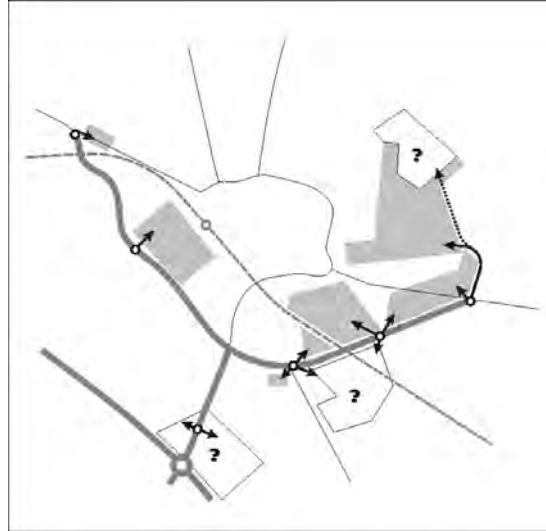
De belangrijkste verkeersfunctie van de weg omvat het verdelen van het interne stedelijke wegverkeer. De groene boulevard maakt relaties mogelijk tussen randstedelijke wijken en het stadscentrum, maar ook het verkeer tussen wijken rondom de diverse invalswegen onderling zal ervan gebruik blijven maken.

Om de samenhang en de leefbaarheid van de wijken rond de vesten te verbeteren, is het van groot belang dat de vesten een groenere aanleg en een betere oversteekbaarheid krijgen. Ook de morfologische herkenbaarheid van de historische vesten is hierbij een aandachtspunt.

Aan de westrand van het stadscentrum wordt de groene boulevard doorgetrokken tot over de spoorlijn. Met de realisatie van deze missing link kan ook de pendelparking aan het station, die een belangrijke stedelijke aantrekkingspool is, op de vesten aangesloten worden. De stationsomgeving krijgt zo, als overstappunt, een scharnierfunctie aan het eindpunt van de groene boulevard.

Aan de oostrand van het centrum begrenst de autopoot de groene boulevard. Deze poort vormt de toegang tot de stad voor verkeer dat van de autosnelweg afkomstig is. Zij wordt geconcretiseerd door een duidelijk verschillend profiel voor de Invalsweg ten noorden en ten zuiden de Getestraat. Het karakter van de weg gaat er over van een expressweg doorheen open en groene gebieden naar een groene boulevard doorheen stedelijke bebouwde gebieden.

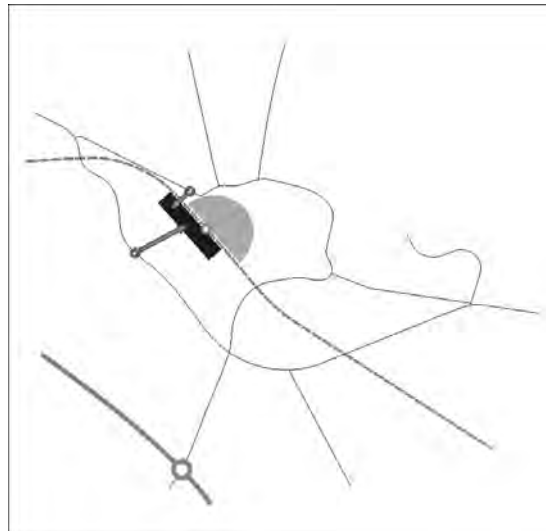
### Zuidelijke activiteitenstrip als economische ader van de stad



De tweede pijler in de ontsluiting van de compacte stad wordt gevormd door het systeem dat gevormd wordt door de invalsweg (N29) en de zuidelijke ring (R27). Deze grootschalige regionale verkeerswegen staan in voor de ontsluiting van de verschillende bedrijvzones rondom Tienen, zodat zij als drager van de zuidelijke activiteitenstrip gedefinieerd kunnen worden.

De kracht van dit systeem wordt onderkend en naar de toekomst toe verder uitgebouwd. De taakstelling, die binnen het kleinstedelijk gebied Tienen opgevangen dient te worden, zal dan ook binnen de zuidelijke activiteitenstrip gelokaliseerd worden.

### Stationsomgeving als ontwikkelingspool voor intensieve stedelijke functies



De terreinen ten zuiden van de stationsite hebben duidelijke potenties met het oog op de realisatie van grootschalige stedelijke functies (kantoren, cinema-complex, ziekenhuis,...). Enerzijds zorgt de ligging van dit terrein, dat geprangd ligt tussen het bedrijventerrein de Griepen en de spoorbundel, ervoor dat het gebied een hiertoe de nodige draagkracht heeft. Anderzijds is het gebied door haar uitstekende regionale bereikbaarheidsprofiel, zowel met de trein, de bus als met de wagen, uitermate geschikt om bezoekersintensieve functies op te vangen. Door de ligging op loop- of fietsafstand van het stadscentrum ten slotte, is een goede bediening van de verschillende stadsdelen van Tienen zelf gegarandeerd.

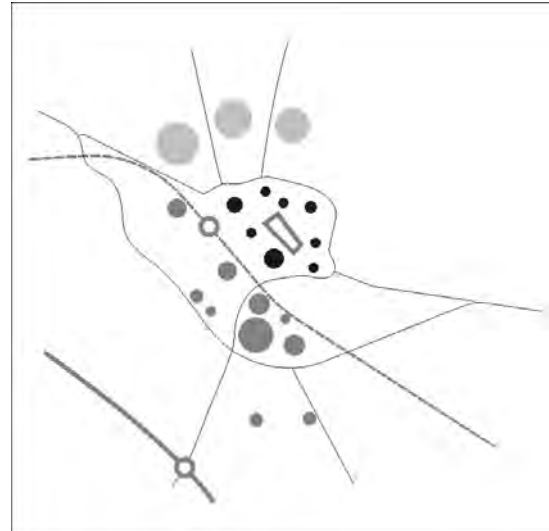
## Gedifferentieerd woonaanbod creëren

Zowel in het centrum als aan de noord en de zuidrand van Tienen zijn er mogelijkheden met het oog op het versterken van de woonfunctie van de stad.

- Binnen de stadskern creëren strategische projecten nieuwe woongelegenheden.
- Binnen het poreuze weefsel van de bebouwde ruimte aan de zuidrand van de stad zijn er heel wat mogelijkheden voor inbreidingsprojecten i.f.v. wonen.
- Verder beschikt Tienen nog over omvangrijke woonuitbreidingsgebieden aan de noordkant van de stad.

De optie om de mogelijkheden naar inbreiding toe prioritair te benutten concretiseert de benadering van een 'open en stedelijk' Tienen. Door prioritair te kiezen voor inbreidingsprojecten wordt zuinig omgegaan met de beschikbare ruimte.

De realisatie van inbreidingsprojecten ondersteunt het streven om bestaande infrastructuur en voorzieningen maximaal te benutten:



- Door de ligging vlakbij de voorzieningen in het stadscentrum kunnen de inbreidingsprojecten bijdragen tot de verdere uitbouw van het voorzieningenapparaat. Bij de ontwikkeling van de zuidrand van Tienen is de verhoging van de doorwaadbaarheid van het spoorwegplateau dan ook cruciaal.
- Door te kiezen voor invulling van de potenties van de zuidrand, kan de reservecapaciteit van de zuidelijke ring (R27) b.v. beter benut worden.
- De ligging van de inbreidingsprojecten op loop- of fietsafstand van het station vormt een stimulans om het openbaar vervoergebruik te verhogen.

Er wordt gezorgd voor een geleidelijke overgang van het stedelijk aanbod naar het randstedelijk en het open aanbod. Er wordt gestreefd naar wonen in een groene omgeving, waarbij er via de gordels voldoende differentiatie is. Zo geeft de stad aan dat er gezocht wordt naar verschillende aanbodsvormen, profileert ze zich op een andere manier en wordt ze aantrekkelijker voor haar bewoners. In de stedenbouwkundige studies voor de woonuitbreidingsgebieden dient mee onderzocht te worden hoe het groen maximaal in de stad gebracht kan worden.



## Hypothese

Door de verschillende concepten op elkaar te leggen bekomt men een globaal beeld van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur.



### 3 Uitwerking deelstructuren en invulling taakstelling

In de volgende hoofdstukken worden de acties, die nodig zijn om de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het kleinstedelijk gebied te realiseren, verder geconcretiseerd. Zij worden per deelstructuur uitgewerkt. Achtereenvolgens komen de gewenste woon- en leefstructuur, de gewenste ruimtelijk-economische structuur, de gewenste stedelijke groenstructuur, de gewenste verkeersstructuur en strategische projecten aan bod.

#### 3.1. Gewenste woon- en leefstructuur

##### 3.1.1. *Uitgangspunten*

- Werken aan een nieuw stedelijk woonimago
- Aandacht voor de aangrenzende en verder afgelegen groene omgeving
- Het wonen laten aansluiten bij de verzorgingsstructuur
- Verweving van verschillende functies om leefbare buurten te creëren
- Gedifferentieerd huisvestingsbeleid naar bevolkingsgroepen en woningtypologie
- Verbeterde relatie tussen de stationsomgeving en het stadscentrum
- Nieuwe woonontwikkelingen enten op het openbaar vervoersnet en het fietsroutenet

##### 3.1.2. *Krachtlijnen voor de gewenste woon- en leefstructuur*

###### **(a) Gedifferentieerd uitbouwen van de gewenste nederzettingsstructuur**

Het kleinstedelijk gebied Tienen wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan stedelijke woonomgevingen. Ook in de toekomst moet deze verscheidenheid worden behouden. Volgende woonomgevingen maken deel uit van het kleinstedelijk gebied Tienen :

###### ***Historisch stedelijk centrum: behoud van de woonfunctie***

Dit is het hart van Tienen en is gebaseerd op de historische structuur. De gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijke kerngebied is een eerder compacte ruimte. Het behuist talrijke voorzieningen en activiteiten. Zo bevinden zich er het kernwinkelgebied, allerlei voorzieningen en diensten en woongelegenheden voor alle leeftijdsklassen en gezinssamenstellingen. Vooral de kleinere gezinsvormen zullen hier hun plaats vinden dicht bij het voorzieningenapparaat.

###### ***Noordelijke en zuidelijke stadsrand: versterken van de woonfunctie***

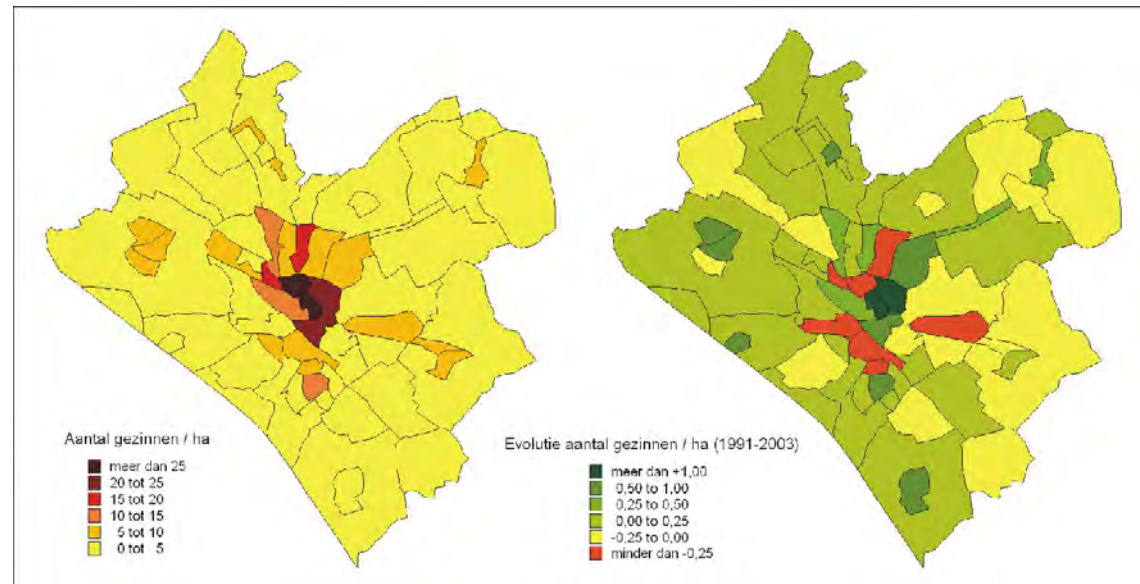
In de stadsrand moet gestreefd worden naar het afwerken van linten en verkavelingen. Belangrijk hier is de aandacht voor de omgeving : het openhouden van waardevolle open ruimten, de inbreng van wijk- en buurtgroen. In deze gebieden dient aangetoond te worden dat het invullen van nieuwe woongebieden bij een stedelijke dichtheid ook op een leefbare en kwalitatieve manier kan gebeuren.

## (b) Streven naar verdichting

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wenst de stedelijke gebieden te versterken door o.a. het stedelijk woonweefsel te verdichten. Als richtwaarde wordt minimum 25 woningen per ha aangehaald. Het is bijgevolg interessant om na te gaan wat de huidige dichtheden zijn in Tienen.

De huidige woondichtheden werden per statistische sector berekend. De onderstaande figuren geven een beeld van:

- de bebouwingsdichtheid (aantal gezinnen/ha)
- de evolutie van de bebouwingsdichtheid



De dichthedenkaart toont dat enkel in het centrum van Tienen, binnen de vesten, dichtheden van meer dan 20 won/ha gehaald worden. In de rand halen de sectoren rond de steenwegen op Aarschot en Diest, net als het centrum van Bost tussen de 10 en de 20 won/ha. Elders in Tienen wordt nergens 10 won/ha gehaald.

De recente evoluties per sector toont een sterke stijging van het aantal wooneenheden in het kernhandelscentrum en de aanpalende noordelijke sector. In de sectoren aan de rand van de stad, namelijk rond het Houtenveld, rondom de Leuvensesteenweg, Grimde en de zuidelijke stationsomgeving verminderde de gemiddelde dichtheid.

Het verhogen van de woningdichtheid door het streven naar minimale dichtheden vormt een belangrijk onderdeel van de afbakening van het stedelijk gebied. Overeenkomstig het

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is het de bedoeling dat de na te streven woningdichtheid voor het stedelijk gebied minimaal 25 woningen per hectare is. Het is niet de bedoeling dat op iedere nieuwe verkaveling klakkeloos een dichtheid van 25 woningen wordt geplakt. Wel dient de totaalsom van alle nieuw aan te snijden woon(uitbreidings)gebieden gemiddeld een stedelijke dichtheid te bereiken.

### **(c) Differentiatie van de woningvoorraad**

In het afbakeningsproces wordt aandacht gegeven aan de vraag naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad.

- Wonen voor starters, alleenwonenden of gezinnen zonder kinderen  
Appartementen die op goed bereikbare locaties zijn gesitueerd komen in aanmerking voor deze groep. Voor het kleinstedelijk gebied Tienen kan hierbij gedacht worden aan de realisatie van appartementen in de stadskern en de stationsomgeving. Deze locaties kennen mogelijkheden tot een verdere verdichting en zijn goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. De centrumlocaties komen in aanmerking, waarbij in gedachten kan worden gehouden dat starters nog niet hun definitieve woning hebben gevonden. Ze zullen zich dus eerder vestigen in een doorstroomwoning, veelal kleiner en eventueel van lagere kwaliteit, maar ook goedkoper. Ook de reconversie van oude fabriekspanden kan inspelen op deze nood.
- Wonen voor ouderen  
Voor het stedelijk gebied betekent dit dat rustige centrumlocaties met goede voorzieningen in aanmerking komen voor de realisatie van woningen voor ouderen. De realisatie van dergelijke woningen in ieder (wijk)centrum binnen het stedelijk gebied betekent dat de binding met de eigen buurt zo lang mogelijk behouden blijft. De seniorenwoningen kunnen worden gerealiseerd in de vorm van meergezinswoningen. Indien het daarbij mogelijk is de woningen boven de winkels te realiseren wordt de afstand tussen de woningen en de voorzieningen zo kort mogelijk gehouden. Een andere mogelijkheid is het realiseren van seniorenwoningen in de vorm van "hofjes" met een gezamenlijke binnentuin. Deze zelfstandige woningen zouden kunnen 'aanleunen' bij bestaande (para)medische voorzieningen, zodat indien nodig extra zorg bij de hand is.
- Wonen voor gezinnen met kinderen  
Het aanbieden van flexibele woningen kan de bewoners langer aan de kernstad binden, en een aantrekkelijk woonmilieu bieden dat concurrerend is met de verkavelingen in het randstedelijk gebied. Dit betekent ook het maximaal behouden van ééngezinwoningen met een stadstuin voor gezinnen met kinderen.  
Voor de meer traditionele verkavelingen met tuin zijn eerder de kleinere open binnengebieden geschikt in het randstedelijk gebied. Ze maken dikwijls deel uit van een grotere reeds aangesneden verkaveling. Een soortgelijke voorzetting van het resterend gebied ligt daarbij voor de hand.

- Verhogen van het aandeel sociale woningen  
Het aandeel sociale woningen t.o.v. het totale woningbestand in Tienen bedraagt momenteel ongeveer 3,6 % (427 sociale woningen op een bestand van 11.865 wooneenheden). Dit aandeel ligt onder het Vlaams gemiddelde van 5%. In Tienen is nog zeker nood aan sociale woningbouwprojecten, rekening houdend met enerzijds de huidige leeftijdsstructuur en anderzijds de provinciale taakstelling om de bevolkingsaan groei (immigratie) te stimuleren.  
Voor het verhogen van het aandeel sociale woningen moet uitgegaan worden van een goede sociale mix en ook een goede geografische spreiding binnen het kleinstedelijk gebied. Sociale woonprojecten kunnen zich richten op de reconversie van oude fabriekspanden, ook in kernstad zijn mogelijkheden.
- Betere, hogere inkomensklasse aantrekken  
In Tienen zijn de gezinnen met een hoger inkomen ondervertegenwoordigd. Dit heeft gevolgen voor de bestedingen in de stad en dus ook op het voorzieningenapparaat. Door te werken aan het woonklimaat in Tienen en door het imago van de stad in de regio te verbeteren wil men meer gezinnen uit de hogere inkomensklasse aantrekken.

#### **(d) Locatie voor woonwagenbewoners**

Volgende uitgangspunten werden door de provinciale woon-wagencommissie gehanteerd bij de zoektocht naar concrete zones voor de inplanting van een doortrekkersterrein:

- ligging in de buurt van bestaande woonentiteiten en/of bestaande terreinen voor verblijfsrecreatie
- nabijheid van hoofd- en/of primaire weg (maximaal 2.5 km van oprit) en aanliggend aan ontsluitende assen (secundaire wegen I t/m III)
- gestreefd wordt naar een locatie in een eerder gemengde buurt (gecombineerd aanwezig zijn van wonen, werken en handel), een doortrekkersterrein hoort zeker niet thuis in een industriegebied, een handelszone of een KMO-gebied, evenmin in woonparken of in zeer residentiële woonbuurten
- een bepaalde mate van afstandelijkheid ten opzichte van de woonkern wordt nagestreefd bij de inplanting van doortrekkersterreinen (zie schema), maar een achterliggende ontsluiting of weggestoken terreinen is uitgesloten.

Vanuit deze eisen worden volgende zoeklocaties voorgesteld :

- het overgangsgebied tussen Bost en de zoeklocatie voor bedrijvigheid nabij het aansluitingscomplex van de E40
- tussen de Bost-Gallic site en de zuidelijke ring R27 (bufferzone op het gewestplan)
- het gemengde gebied (wonen, KMO,...) langs de Sint-Truidensesteenweg
- aansluitend bij het woon en kleinhandelslint Leuvenselaan

### 3.1.3. Invullen taakstelling

Voor de periode 2007-2017 bedraagt de berekende taakstelling (scenario sterke verdunning) voor het stedelijk gebied 1.554. Het geïnterpreteerd aanbod aan bouw mogelijkheden voor diezelfde periode bedraagt 491.

Door volgende maatregelen kan voldoende aanbod worden gecreëerd:

#### 3.1.3.1. Aansnijden woongebieden

Binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied worden alle woongebieden opgenomen in de woonprogrammatische. De inrichting van deze gebieden (opstellen van fasering, vastleggen woningtypes, dichtheid, ontsluiting, groenelementen, speelpleinen,...) behoort tot het takenpakket van het gemeentelijk niveau. Deze ordening wordt het best vastgelegd voor het volledige gebied via de opmaak van een RUP of eenvoudiger een inrichtingsschets. Een versnipperde ontwikkeling van deze gebieden kan onvoldoende garanties bieden voor een kwalitatieve ontwikkeling en dient te worden vermeden.

#### 3.1.3.2. Reconversie van oude (fabrieks)panden

'Versterken van het stedelijk gebied' houdt ook het recycleren en herbestemmen in van functieloze (verlaten) en/of functie-arme terreinen en gebouwen. Iedere vrijgekomen ruimte in een stedelijk gebied moet onderzocht worden naar haar potenties voor het inbrengen van nieuwe functies. De ruimte is immers schaars. Het inbrengen van nieuwe functies dient op een gerichte manier te gebeuren zodanig dat het genereren van nieuwe stedelijke activiteiten een aanvulling betekent en het stedelijk gebied versterkt wordt. Veel van deze terreinen en gebouwen zijn echter niet direct beschikbaar om nieuwe stedelijke activiteiten toe te laten. Het is niet de bedoeling dat deze locaties op een snelle manier verworven en ontwikkeld worden. Eerder is het de bedoeling om deze terreinen eerst te onderwerpen aan een stedenbouwkundige onderzoek om uit te zoeken wat de eigenlijke potenties zijn van de desbetreffende locaties.

Dit in de eerste plaats naar mogelijke functies, maar ook naar bijvoorbeeld mogelijke vervuiling en de gevolgen daarvan. Na evaluatie kunnen zij dan eventueel verworven worden en rekening houdend met de bestaande toestand ontwikkeld worden. Al deze locaties zijn gelegen in woonzone. Zo kunnen oude fabrieksterreinen en/of –gebouwen een impuls betekenen voor het stedelijk wonen, indien een economische functie niet meer haalbaar is.

#### 3.1.3.3. Strategische woonprojecten

Om de woonfunctie te stimuleren en attractief te maken moet in de stedelijke gebieden gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Een strategisch woonproject binnen de afbakening van het stedelijk gebied kan voor bepaalde locaties de stimulans betekenen om daadwerkelijk een aantrekkelijke woonlocatie in hoge dichtheden te ontwikkelen. Het moet een voorbeeldfunctie vervullen voor het nieuwe stedelijk wonen. Strategische projecten worden door de stad opgevolgd in overleg met de hogere overheden.

Het niet zo bekende Besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 1996 vervangen door nieuw besluit van 5 oktober 2007 houdende de tegemoetkoming voor maatregelen in het kader van het grond- en pandenbeleid regelt de subsidiëring van het verwerven door de overheid van gronden voor de aanleg van het openbaar domein ten voordele van voetgangers, fietsers en openbaar vervoer, voor de verbetering van groenvoorzieningen en van de woonomgeving in de strategische projecten. Voorwaarde is wel een goedgekeurd BPA of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Onder strategische projecten worden projecten, maatregelen en acties begrepen, die inhoudelijk en qua tijdshorizon prioritair zijn en minstens in de planperiode worden aangevat en die een bijzondere aanpak en inzet van de actoren vereisen, bij voorkeur in het kader van een specifieke organisatiestructuur. Het doel van de projecten bestaat in het geven van een impuls aan de stedelijke ontwikkeling. Deze strategische woonprojecten betreffen hier meestal geïntegreerde projecten binnen een specifiek gebied, waarbij de ruimtelijke samenhang en de verwevenheid met andere functies belangrijk is.

In Tienen lopen de volgende strategische projecten :

**Arena**

Aantal woningen: ongeveer 125 appartementen, voornamelijk op de jonge alleenstaanden, de tweepersoonshuishoudens en de ouderen (alleenstaand of in 2-persoons huishoudens)

**Anemonen**

Aantal woningen : ongeveer 180 (gedifferentieerd woonaanbod).

**Lyceum-Ziekenhuissite**

Dit project heeft een zeer complex programma (ziekenhuiscampus, hotel, atheneum, winkels, parking). Er worden ook een 50-tal wooneenheden voorzien.

**Zorgwijk zusters Passionisten**

Dit project heeft eveneens een complex programma. Naar wonen toe omvat het project 10 tot 20 serviceflats en 50 sociale woningen.

Door de realisatie van deze stedelijke projecten worden in totaal 425 bijkomende wooneenheden gerealiseerd.

### 3.1.3.4. Potentiële woongebieden

Binnen de planperiode 2007-2017 is er behoefte aan 638 bijkomende wooneenheden binnen het stedelijk gebied. De mogelijkheden zijn het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden of het bestemmen van bijkomend woongebied.

Woonuitbreidingsgebieden

- WUG Spanuit,
- WUG Lunevillelaan,
- WUG Houtenveld,
- WUG Watertorenwijk,
- WUG Breisemveld

Bestemmen van bijkomend woongebied

- agrarisch gebied tussen het woongebied van Bost en de zoekzone voor bedrijvigheid aan het knooppunt van de E40,
- agrarisch gebied tussen het woongebied van Tienen en de zoekzone voor bedrijvigheid aansluitend bij het Soldatenveld.
- In de stationsomgeving zijn er twee ongebruikte zones voor openbaar nut, die een woonfunctie zouden kunnen krijgen.
- De bufferzone tussen het woongebied van Spanuit en het knooppunt N29-R27 is vrij ruim ingetekend. Mogelijks kunnen delen van deze zone bebouwd worden. In dit gebied ligt er tevens een ongebruikte recreatiezone.

Alles bij elkaar levert dit 116,45 ha potentieel woongebied op.

Voor een aantal van deze gebieden is het niet wenselijk dat zij volledig bebouwd zouden worden.

Zo wordt er voorgesteld om in de noordelijke woonuitbreidingsgebieden groene vingers te behouden, die zo mogelijk dienen door te dringen tot aan de rand van het stadscentrum, namelijk tot aan de Vesten. In de bufferzone nabij het knooppunt N29-R27 zal de biologische waarde van de percelen in dit gebied aan de rand van de Getevallei bepalend zijn.

#### **WUG Breisemveld**

In het WUG Breisemveld wordt voorgesteld om de landschappelijk waardevolle relictzone aan de noordrand van dit gebied te vrijwaren. Een biologisch waardevol bosje (gewezen stortgebied?) en een aantal groene bermen worden eveneens in de groene vinger opgenomen.

Het WUG Breisemveld bevat een groot aantal boven en ondergrondse leidingen. Aangezien bouwen op of onder deze leidingen vermeden dient te worden, zal een bijkomend argument zijn om een ruime groene vinger af te bakenen.



Het WUG omvat zo 2 bebouwbare gehelen : een oostelijke deelzone van 3,05 ha en een westelijke van 11,12 ha. In de oostelijke zone zullen de hoogspanningsleidingen en het aanwezige voetbalterrein de realisatie. In de westelijke zone kan overwogen worden om de spontane bosontwikkeling aan de zuidrand van het gebied uit de ontwikkeling te houden. Dit bosje sluit aan bij het verder ontwikkelde geheel, net buiten het WUG.

Daarom wordt voorgesteld om enkel het gedeelte van de westelijke deelzone, dat het nauwst aansluit bij de stad, voor bebouwing in aanmerking te laten komen. Deze deelzone is 7,95 ha groot.

### **WUG Watertorenwijk**

In het WUG Watertorenwijk wordt de strook ten westen van de Pollepelstraat gevrijwaard. Zo ontstaat een groene vinger, die de belangrijkste natuurwaarden (lineaire elementen) in het gebied omvat. In het noordelijke deel wordt de Kasteelstraat als grens voorgesteld.

Via de begraafplaats en de groene ruimtes rondom de hoogbouw aan de vesten, kan deze groene vinger tot aan de rand van het stadscentrum doorgetrokken worden.

Het WUG omvat 4 bebouwbare gehelen : twee oostelijke deelzones van 3,17 en 4,98 ha en een grote westelijke deelzone van 17,14 ha (mogelijke fasering: 13,53+3,61). De zuidoostelijke zone kan worden uitgebreid met een gedeelte van de aanpalende percelen (deze zijn 160m diep). Binnen de grote westelijke deelzone wordt de waardevolle berm langs de Vissenakenstraat gevrijwaard.

### **WUG Houtenveld**

Het WUG Houtenveld wordt volledig gereserveerd i.f.v. de verdere ontwikkeling van de stedelijke recreatieve pool.

In het WUG Houtenveld vormt de onbebouwde strook langsheen de Oude Diestsebaan, samen met de open ruimte op de ziekenhuissite, een groene corridor tussen het stadscentrum en het open agrarische landschap ten noorden van de stad.

### **Bufferzone N29-R27**

De bufferzone nabij het kruispunt van de N29 en de R27 kan tot de Getevallei gerekend worden. Hoewel de brede expressweg N29 dit gebied landschappelijk heeft afgesneden van de rivier, zijn er in dit laaggelegen gebied diverse biologisch waardevolle elementen terug te vinden.

Er werd een voorstel opgemaakt dat de potenties naar wonen én natuur toe met elkaar tracht te verzoenen.

- Om de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied te verhogen wordt voorgesteld om de randen van Spanuit een kwalitatieve afwerking te geven. Er wordt daartoe voorgesteld om een

strategisch woonproject te realiseren, dat een in breedte variërende een strook van 50 tot 200 meter breed langsheen de hele rand van Spanuit beslaat. Het project zal een duidelijke visuele relatie hebben met de laaggelegen groene kern van het gebied aan het knooppunt N29-R27.

- Het grootste deel van de bufferzone wordt gevrijwaard i.f.v. natuurontwikkeling. Het gedeelte met de hoogste concentratie aan grachten en KLE (nabij het knooppunt N29-R27) vormt de kern van dit gebied.
- Het gebied, kan beter toegankelijk gemaakt worden voor voetgangers en fietsers vanuit Spanuit. Ook de fietsroute Tienen – Namur zou doorheen dit gebied geleid kunnen worden, zodat via de Getevallei het stadscentrum of het station bereikt kan worden.



Bestaande toestand bufferzone R27- N29 (ten oosten van de Invalsweg) : akkers en restanten KLE



Mogelijkheden naar natuur- en landschapsontwikkeling : KLE en nat grasland (referentiebeeld : Tiens Broek)



Bestaande toestand bufferzone R27- N29 (ten westen van de Invalsweg) : wandelpad langsheen rechtgetrokken Gete



Mogelijkheden naar natuur- en landschapsontwikkeling : meanderende Gete in zeer nat gebied (referentiebeeld : Gete grondgebied Hoegaarden)

Op het gewestplan is het gebied tussen Spanuit en het knooppunt N29-R27 ingekleurd als buffergebied en als recreatiegebied. In totaal is het gebied 13,75 ha groot. Er wordt voorgesteld om 30% van deze oppervlakte te bebouwen.  
(Zie ook 2.4.3: *stedelijk groengebied Gete*)

### **Stationsomgeving**

In de stationsomgeving zijn er vandaag twee ongebruikte gebieden bestemd voor openbaar nut aanwezig. Deze hebben een oppervlakte van 8,3 ha. Verder kan het overbouwen van de stationsparking overwogen worden.

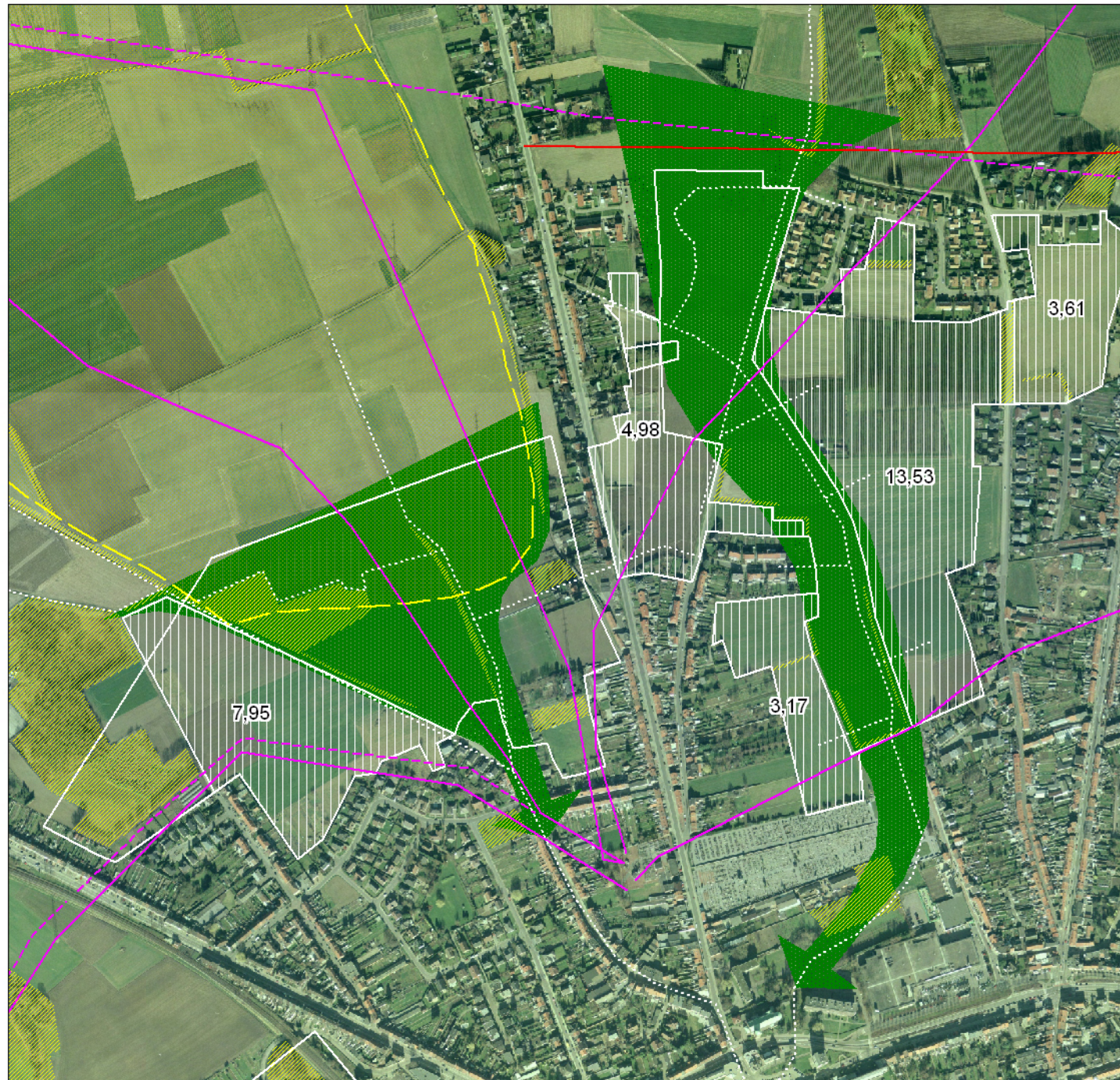
Voor het ramen van de capaciteit naar wonen toe wordt er uitgegaan van een eerste ruwe schatting. Binnen het stationsproject zal het wonen immers slechts een klein deel van het bouwprogramma uitmaken. Bovendien is het nog niet duidelijk welke gebieden voor wonen in aanmerking zullen komen.

Rekening houdend met deze vaststellingen wordt er voorlopig uitgegaan van een potentieel van 200 bijkomende wooneenheden in de stationsomgeving.







### **Overige gebieden**

De overige gebieden zijn kleinere gebieden die grotendeels bebouwd kunnen worden. Het betreft de woonuitbreidingsgebieden Spanuit en Lunevillelaan en de agrarische gebieden Viander-Soldatenveld en Bost-E40.





Kaart  
Voorstel invulling WUG

-  Aan te snijden WUG
-  Te vrijwaren groene vinger
-  Relictzone
-  Biologisch waardevolle gebieden
-  Leidingstroken - reservatiezones
-  Mogelijke padenstructuur groene gebieden












Kaart

**Voorstel gedeeltelijke invulling bufferzone**

-  Aan te snijden WUG
-  Gedeeltelijk bebouwen in het kader van strategisch project knooppunt N29-R27
-  Relictzone
-  Biologisch waardevolle gebieden
-  Mogelijke padenstructuur groene gebieden





### Voorstel fasering

In totaal is er binnen de diverse gedetecteerde potentiële woongebieden ruimte voor 1567 wooneenheden. Er wordt dan ook voorgesteld om deze gebieden gefaseerd op de markt te brengen.

Gewestplan	Locatie	Tot opp Wenselijk		Won/ha	Woningen	Fasering
WUG	Spanuit	6,60	5,92	25	148	1
WUG	Lunevillelaan	3,15	3,50	25	88	1
Agrarisch	Viander-Soldatenveld	8,99	8,99	15	135	2
WUG	Breisemveld	28,20	7,95	25	199	2
Buffer, recreatie	N29-R27	13,75	4,12	25	103	2
Agrarisch	Bost-E40	4,21	4,21	15	63	3
Openbaar nut,...	Stationsomgeving	nvt	nvt	nvt	200	3
WUG	Watertorenwijk	36,98	25,29	25	632	3
<b>TOTAAL FASE 1+2</b>					<b>672</b>	
<b>TOTAAL FASE 3</b>					<b>895</b>	

#### *Fase 1*

In de eerste fase worden de woonuitbreidingsgebieden Spanuit (ingesloten gebied, buffer aanwezig) en Lunevillelaan (project is reeds opgestart) aangesneden. Fase 1 omvat 236 potentiële wooneenheden.

#### *Fase 2*

In de tweede fase worden het woonuitbreidingsgebied Breisemveld (gedeelte zonder landschappelijk en biologisch waardevolle delen, voetbalveld en nutsleidingen), het Buffergebied N29-R27 (30% van het totale gebied i.f.v. afwerking rand Spanuit) en de toekomstige ingesloten gebieden bij de zoekzone bedrijvigheid Viander-Soldatenveld gerealiseerd. Fase 2 omvat 436 potentiële wooneenheden.

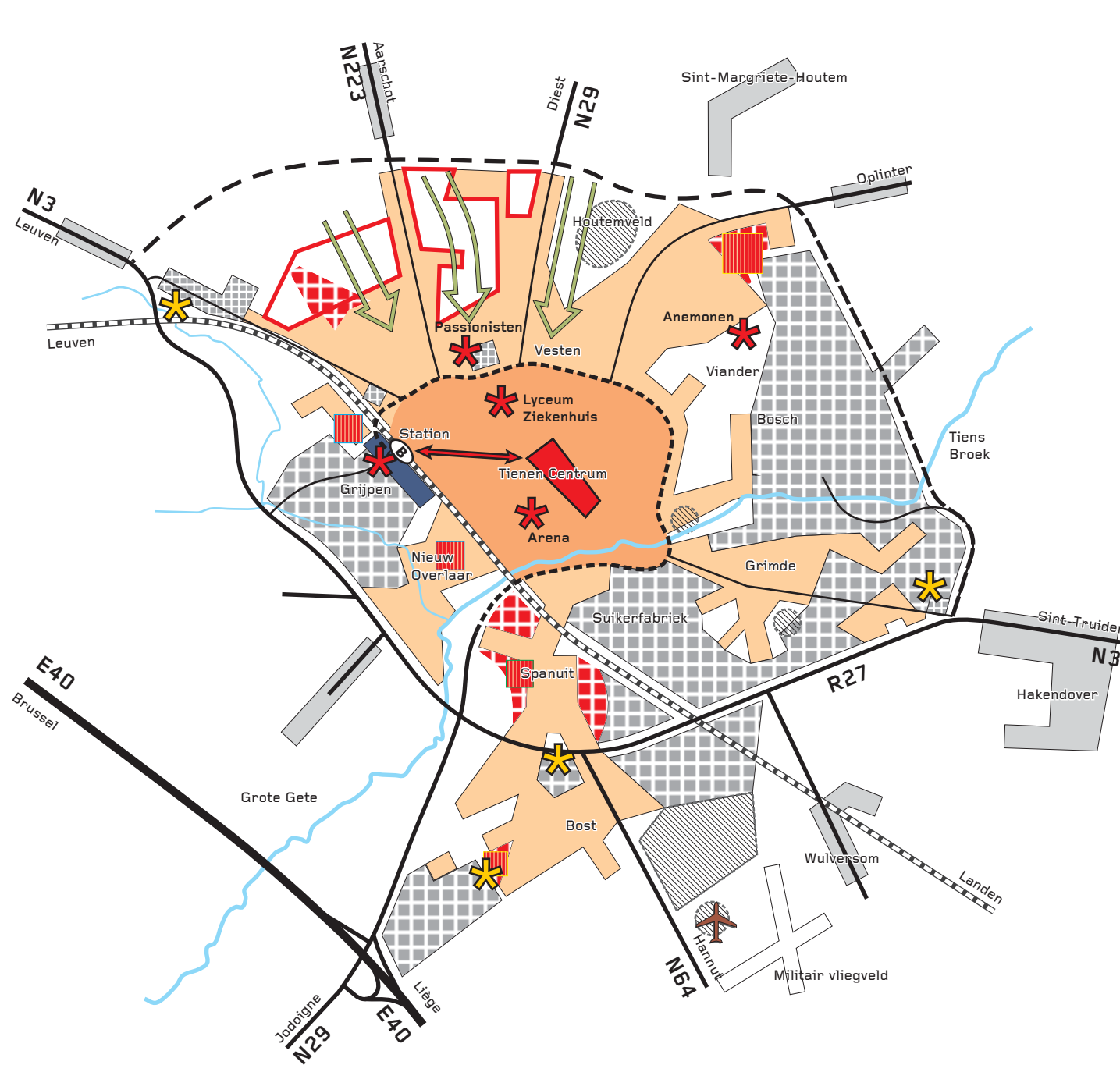
#### *Fase 3*

In een derde fase worden de woonprojecten voor de stationsomgeving (recent opgestart project), de toekomstige ingesloten gebieden bij de zoekzone bedrijvigheid Bost-E40 en het woonuitbreidingsgebied Watertorenwijk voorzien. Fase 3 omvat 895 potentiële wooneenheden.

### 3.1.3.5. Fasering woonprojecten

Er wordt een fasering ingebouwd voor de verschillende projecten. In de eerste plaats wordt gefocust op de projecten in het kernstedelijk gebied door opvulling van leegstaande panden en invulling van kavels langs een uitgeruste weg. Daarnaast worden op korte termijn heel wat bijkomende wooneenheden ontwikkeld binnen strategische projecten.

Aangezien de behoefte voor de periode 2007-2017 groter is dan het aanbod, dient er daarnaast een bijkomend aanbod gecreëerd te worden. Er wordt voorgesteld om een aantal van de potentiële woongebieden aan te snijden. De voor fase 1 en 2 voorgestelde gebieden volstaan hiertoe. De in fase 3 voorgestelde gebieden behouden in deze planperiode hun openruimtefunctie



**Kaart**  
**Gewenste nederzettingsstructuur Tienen**

-  Centrum : verdichting via stedelijke woonprojecten
-  Stadsrand : hogere dichtheden realiseren
-  Strategisch woonproject
-  Gebieden aansnijden voor woonontwikkeling: omzetten agrarisch gebied
-  Gebieden aansnijden voor woonontwikkeling: omzetten bufferzone
-  Gebieden aansnijden voor woonontwikkeling: omzetten openbaar nut
-  Woonuitbreidingsgebieden aansnijden
-  Woonuitbreidingsgebieden gefaseerd aansnijden
-  Vrijwaren groene vinger doorheen WUG
-  Kernwinkelgebied voor kleinhandel, horeca en diensten
-  Verbeteren verbinding kernwinkelgebied - station
-  Zoeklocatie doortrekkersterrein
-  Woongebieden in buitengebied verder afwerken
-  Grootchalig sportcomplex / recreatie





## 3.2. Gewenste ruimtelijk-economische structuur

### 3.2.1. *Uitgangspunten*

- Regionale bedrijvigheid ophangen aan de ring
- Nieuwe bedrijventerreinen koppelen aan de bestaande bedrijvigheid
- Aandacht voor de inkleding van de bedrijventerreinen

### 3.2.2. *Krachtlijnen voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur*

#### **(a) Optimaliseren van bestaande bedrijventerreinen**

Een positief imago voor de bedrijvigheid is zowel van belang op het niveau van de stad, maar ook op het niveau van de bedrijven (goed nabuurschap, uitstraling en profilering). Daartoe is van groot belang dat de bestaande bedrijventerreinen voortdurend worden aangepast aan de heersende normen en verwachtingen, zodoende een volgend en zelfs sturend terreinaanbod te kunnen creëren.

Volgende principes worden hiervoor naar voor geschoven:

- Een meer zuinig ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen, gezamenlijke gemeenschappelijke voorzieningen, verhoogde dichtheid, ....)
- Beperken van reserve in eigendom van de bedrijven (de toegestane grootte van de reserve wordt afgestemd op de bestaande omvang en de ontwikkelingsperspectieven en –mogelijkheden van het bedrijf)
- Verlaten bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen dienen opnieuw als bedrijfsruimte ter beschikking worden gesteld
- Het ambitieniveau van de bedrijventerreinen op alle mogelijke manieren duidelijk maken; in publieke en private ruimte, in architectuur van gebouwen en landschap, in naamgeving, in bewegwijzering, ....
- Vastleggen van inrichtingsprincipes zoals perceelsinrichting, integratie van natuurlijke en landschappelijke elementen, eenheid in aanleg, bufferzone, ....
- Aandacht voor toegankelijkheid

Uit de inventaris van bestaande grootschalige bedrijventerreinen zijn de volgende terreinen naar voor gekomen voor dewelke een herprofilering noodzakelijk is. Hieronder worden voor deze bedrijventerreinen een ambitieniveau, maatregelen en acties uitgeschreven.

NAAM VAN HET TERREIN	HUIDIGE SITUATIE	AMBITIENIVEAU
AZ Soldatenplein	Ambachtelijke zone op het gewestplan, maar heel wat grotere bedrijven (>5000m <sup>2</sup> )	Gemengd regionaal bedrijventerrein
Bost / Gallic-site	Industriegebied op het gewestplan, voormalige verffabriek is verdwenen, herbestemd naar KMO-zone, gebied is momenteel volop in ontwikkeling	KMO-zone
Grijpenveld	Regionaal bedrijventerrein, nog volop in ontwikkeling	Gemengd regionaal bedrijventerrein
IZ Soldatenplein	Uitgestrekt industriegebied, met diverse grootschalige bedrijven met internationale uitstraling <sup>10</sup> Plaatselijk (Utsenakenweg en Slachthuisstraat) eerder lokale bedrijvigheid	Gemengd regionaal bedrijventerrein
Leeuwerik	Industriegebied, strook ten zuiden van spoorwegpad en Suikersite, Middelgrote bedrijven (4000 tot 1200m <sup>2</sup> ), Voornamelijk klassieke 'dozen', aan de westrand : open opslag	Gemengd regionaal bedrijventerrein
Leuvenselaan/Nelissen	Gemengd lint met baanwinkels en KMO's	Kleinhandel - KMO
Leuvenselaan Oost	Cluster met baanwinkels en KMO's	Kleinhandel - KMO
Lovensteen	Braakliggend industriegebied	KMO-zone
Mulkstraat	BPA : zone voor bedrijvigheid, handel en wonen, vandaag middelgrote supermarkt met parking op dak	Activiteitszone, verweven met woonfunctie stadscentrum
Sint-Truidensesteenweg	Industriegebied, met kleinere bedrijven (1000 tot 7000m <sup>2</sup> ), langs de steenweg en een grootschalig bedrijf op het achterliggende terrein	Gemengd regionaal bedrijventerrein
Tiense Suikerraffinaderij	Industriegebied, imposante beeldbepalende	Industriegebied

<sup>10</sup> De belangrijkste werkgevers zijn Bosch (1500 werknemers), Sylvania (480) en Citrique Belge (270).

Tabel 1 : voorstel voor de ambitieniveaus van de bestaande bedrijventerreinen

NAAM VAN HET TERREIN	AANDACHTSPUNTEN
AZ Soldatenplein	- Onderbenutte terreinen in de zone aansluitend bij het spoorwegpad
Bost / Gallic-site	- Uitbreiding in noordelijke richting (naar Zuidelijke Ring toe) behoort tot de mogelijkheden
Grijpenveld	- Ontwikkelen als duurzaam bedrijventerrein - Nog volop in ontwikkeling: aandacht voor principes zuinig ruimtegebruik - Verduidelijken toegangsrouten naar station - Behoud woonlint centraal op het terrein ?
IZ Soldatenplein	- Beperken reservegronden (Bosch, omgeving Gete en noordostrand) - Ruimtelijke relatie met de wijk Grimde - Continuïteit ecologische relaties langsheen de Gete - Landschappelijke buffering t.o.v. Getevallei - Rand bedrijventerrein aan stadszijde (parkkarakter voor ontwikkelingen op Bosch-site)
Leeuwerik	- Toekomstige invulling randzone naar Grimde toe (driehoek Bietenweg-Weggevoerdenstraat-Wulmersumsesteenweg): wonen en/of bedrijvigheid ? - Landschappelijke beleving spoorwegfietspad - Verhogen benutte oppervlakte ingenomen bedrijfsperven
Leuvenselaan/Nelissen	- Verdere uitbreiding kleinhandel ?
Leuvenselaan Oost	- Mogelijke wegverbinding vesten – stationsparking ?
Lovensteen	- Nog te ontwikkelen: aandacht voor principes zuinig ruimtegebruik
Mulkstraat	- Ruimtelijke relatie met de Gete / toegang tot centrum
Sint-Truidensesteenweg	- Behoud oefenvelden SK Tienen ? - Landschappelijke beleving spoorwegfietspad - De Drie Tommen
Tiense Suikerraffinaderij	- Ontsluiting via Vesten én Zuidelijke Ring ? - Recreatief knooppunt zwembad - Toekomstplannen voor omvangrijke reservegronden? - Schaalbreuk fabriek - woonwijken Grimde

Tabel 2 : de belangrijkste aandachtspunten voor bestaande bedrijventerreinen

<sup>11</sup> In de vestiging in Tienen werken ongeveer 150 mensen. De productie bij Citrique is van oudsher gekoppeld aan die van Tiense Suiker. De citroenzuurfabrikant gebruikt melasse uit de suikerproductie.

## **(b) Parkmanagement opzetten**

In vergelijking met de gemiddelde Vlaamse situatie is het opmerkelijk vast te stellen dat in Tienen een traditie van grondbeheer van bedrijvenczones bestaat. De stad Tienen heeft, sedert het ontstaan van de gewestplannen, steeds (indien mogelijk) de bedrijfsgronden zelf verworven, ontwikkeld en op de markt gebracht.

Vanuit die positie lijkt het logisch om bij de realisatie van een bedrijventerrein een parkmanagement op te zetten. Bedrijventerreinen verouderen na enkele decennia en verliezen daardoor hun aantrekkelijkheid. Parkmanagement heeft als doel om te maken dat bedrijventerreinen er niet op achteruit gaan en aantrekkelijk blijven. Elk bedrijventerrein krijgt het op een bepaald moment moeilijk. Sommige kunnen er weer bovenop geraken, andere zijn gedoemd om te verloederen en te verdwijnen. Dit heeft vooral te maken met hun ligging, de kwaliteit van hun aanleg, de voorzieningen. Parkmanagement heeft dus als doel om te maken dat bedrijventerreinen er niet op achteruit gaan en aantrekkelijk blijven.

Het parkmanagement kan ook diensten voor de bedrijven organiseren. Een basispakket van diensten bestaat uit het gemeenschappelijk beheer en onderhoud van het groen, van de parkings en van de bewegwijzering. Facultatief kunnen de bedrijven kiezen voor medewerking aan een fietspendelsysteem, aan een gemeenschappelijke bewaking, aan een website,... De samenwerking kan op vraag van de bedrijven nog verder gaan, bijvoorbeeld door de gezamenlijke aankoop van energie en de organisatie van een jobbeurs. Het mag echter niet de bedoeling zijn om zaken op te leggen. Het bewaren van de kwaliteit van het bedrijventerrein moet centraal staan.

## **(c) Beperken reserves op bestaande bedrijventerreinen**

Uit de inventaris bleek dat een aantal bedrijven met relatief grote reserves liggen. Het is wenselijk om na te gaan of deze reserves verantwoord zijn. Deze doorlichting moet onder meer gebeuren op basis van principes inzake zuinig ruimtegebruik en de mate van de efficiënte inname door de bestaande bedrijven. Daarbij wordt de reserve in eigendom van het bedrijf afgestemd op de bestaande omvang, op de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en op de veiligheidsvoorschriften.

Indien niet kan aangetoond worden dat de hectares aan reserveterrein verantwoord zijn dan moet het overtollig reserveterrein op de markt worden gebracht. Vaak zijn de percelen echter ingesloten en moet naar een bijkomende ontsluiting gezocht worden.

Het ontwikkelen van overtollig reserveterrein moet ruim geïnterpreteerd worden. Het vrij gekomen reserveterrein kan naast invulling door nieuwe bedrijven ook ingeschakeld worden voor het herstructureren en optimaliseren van het desbetreffende bedrijventerrein.

De grootste reservegronden op het grondgebied van Tienen zijn :

- Bosch-site (13,2 ha)
- Gete-oeveren (ongeveer 10 ha)
- Suikersite (12,9 ha)
- Lovensteen (11,1 ha)

#### *Bosch-site*

Op de Bosch-site wordt er alvast gewerkt aan de uitbouw van de biogenerator voor onderzoek naar de productie van gezonde voeding. Op de site wordt een wetenschapspark met kenniscentrum uitgebouwd.

Het terrein is in opdracht van het stadsbestuur door de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant afgekocht van Bosch. Bedrijven toonden reeds interesse om er zich te vestigen. Aan de binnenkant van het terrein moeten nog wel wegeniswerken worden uitgevoerd. Bedrijven die willen investeren, moeten zich toeleggen op de productie van gezondheidsbevorderende producten. De KU Leuven werkt in het kader van Feed Food Health mee aan de komst van een biogenerator, die wetenschappelijk onderzoek zal verrichten naar de productie van gezond voedsel voor mens en dier.

Tienen is door haar bekendheid als suikerstad en met citroenzuurproducent Citrique historisch verankerd met de voedingsindustrie. De Bosch-site wordt er een verlengstuk van. De ligging van de site is optimaal. De Industriezone ligt vlakbij, net als het stadscentrum.

Door de uitbouw van de biogenerator wordt de doortrekking van de Noordelijke Ring een noodzaak wordt voor een vlotte ontsluiting van de Tiense industriezone.

#### *Gete-oeveren*

Diverse bedrijven beschikken over reserveterreinen langs de Gete. Het grootste perceel is 6,8 ha groot en is eigendom van de beschutte werkplaats Blankedale. Daarnaast beschikken Citrique Belge, Bosch, de Tiense Suikerfabriek en Aquafin er over reservegronden.

Op dit moment zijn er nog geen plannen voor de reservegronden op de Gete-oeveren.

#### *Suikersite*

De Tiense Suikerfabriek beschikt over omvangrijke reservegronden ten zuiden van de fabriek. Het bedrijf is bereid om deze gronden te verkopen aan de stad, die de reservezone als KMO-zone wil ontwikkelen. De onderhandelingen tussen de stad Tienen en de Suikerfabriek lopen.

### *Lovensteen*

Lovensteen is een driehoekig gebied dat omsloten wordt door de zuidelijke ring R27, de spoorlijn Brussel-Luik en de oude spoorberm Tienen-Namen. Het gebied werd aangekocht door de firma Croes dat er grondverwerkende activiteiten plant.

#### **(d) Het erkennen van de historische kernstad van Tienen als kernwinkelgebied voor kleinhandel, horeca en diensten**

De historische binnenstad van Tienen wordt als kerngebied voor kleinhandel en diensten erkend. De ruimtelijke samenhang van het handelsapparaat en daaraan gekoppelde herinrichting van het openbaar domein moet verder versterkt worden. Dit betekent echter niet dat andere functies worden uitgesloten om zich hier te vestigen. Integendeel, er dient gestreefd te worden naar een versterking van de verwevenheid van functies en activiteiten, waarbij ook gedacht wordt aan wonen en cultuur.

Er dient tevens gestreefd te worden naar een aangenamere verbinding tussen het station en het winkelgebied.

#### **(e) Clustering van grootschalige kleinhandel**

De provincie streeft naar een optimale verweving van kleinhandel en de bebouwde ruimte. Kleinhandelsactiviteiten maken immers intrinsiek deel uit van de stedelijke gebieden. De kleinhandelsfunctie bevestigt de centrumrol die deze 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.

Principieel wordt er van uitgegaan dat de kleinhandelsactiviteiten verweven worden met de andere activiteiten in de kern. Enkel wanneer verweving niet mogelijk is, bijvoorbeeld omwille van het grootschalig karakter, het specifieke productaanbod, of omwille van de sterk (auto) verkeersgenererende functie, acht de provincie het aangewezen om kleinhandelsactiviteiten af te zonderen op specifiek daartoe afgebakende terreinen.

#### *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. Een distributieplanologisch onderzoek kan richtinggevend zijn.

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 inplantingplaats 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.

#### *Mobiliteit als sturend factor*

De mobiliteitsimpact voor de ruime regio is een belangrijke sturende factor. Enerzijds dient de inplanting afgestemd op het type bezoeker (afkomstig uit een ruime regio of uit een stedelijk gebied, de frequentie van bezoek...) en dient een multimodale ontsluiting nagestreefd. De ontsluiting met het openbaar vervoer is ook voor dit soort concentraties van grootschalige kleinhandel essentieel. Anderzijds dient rekening gehouden met de toevoer van de goederen. De concentraties zullen zoveel mogelijk op een goede (auto-) bereikbare plek worden ingeplant. Waar mogelijk moet de mogelijkheid om meer duurzame vervoersmodi (water en spoor) te gebruiken voor het goederentransport opengelaten worden.

#### *Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit*

Volgende inrichtingsprincipes worden gehanteerd om de ruimtelijke kwaliteit van de concentratie van grootschalige kleinhandel te vrijwaren:

- Verdichting  
Indien er bijkomende verkoopsoppervlakte in de concentratie van grootschalige kleinhandel nodig is, zal in eerste instantie gestreefd worden naar verdichting, eerder dan naar uitbreiding. Verdichting kan door het schakelen en stapelen van volumes. Naast het verdichten van de bouwvolumes, wordt gestreefd naar een zo efficiënt mogelijk gebruik van de (gemeenschappelijke) buitenruimte. (bvb.door inrichting van een gemeenschappelijke parking, beperken van weinig kwalitatieve buffers tussen de verschillende gebouwen, gemeenschappelijke laad- en loszones...)
- Optimalisatie  
Op bestaande concentraties van grootschalige kleinhandel, zijn dikwijls kleinhandelsactiviteiten van verschillende schaalniveaus samen terug te vinden. Heel wat van deze kleinhandelsactiviteiten horen echter thuis in de kernen (sleutelmakers, schoenmaker, kledingboetiek...). Bij de optimalisatie van de bestaande kleinhandelszone zal men ervoor zorgen dat kleinhandelsactiviteiten, die op subregionale schaal opereren, de nodige ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Er wordt enkel ruimte gereserveerd voor grootschalige kleinhandel, kleinschalige kleinhandel

wordt geweerd in dergelijke zones. Voor de zuiver kerngerichte kleinhandel moet de nodige ruimte binnen het gemeentelijk structuurplan gereserveerd worden.

- Ontsluiting  
Om de verkeersoverlast op de aangrenzende wegen onder controle te houden, is het wenselijk om het aantal toegangen tot een concentratie van grootschalige kleinhandel te beperken. Deze moeten uit de ruimtelijke configuratie duidelijk zijn en worden zo verkeersveilig mogelijk ingericht. Ondanks de autogerichtheid van de concentraties, dient voldoende aandacht te gaan naar de openbaar vervoersontsluiting en de toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers.
- Landschappelijke inpassing  
Indien het wenselijk is om de kleinhandelsactiviteiten uit te bouwen, zal landschappelijke inpassing aangewezen zijn bvb. d.m.v. aangepaste verhardingen, beplanting...
- Kwaliteit van de publieke ruimte  
Er dient aandacht besteed aan de kwalitatieve inrichting van de concentraties van grootschalige kleinhandel. Elementen als reclamepanelen, verlichting, bufferstroken kunnen kwaliteitsbepalend zijn voor het publiek domein.

#### *Creëren van ruimte voor grootschalige kleinhandel in Tienen*

Het PRS wil ruimte voor grootschalige kleinhandel creëren ter hoogte van de kruising van de N3 en zuidelijke ringweg R27. De overige bestaande kleinhandel wordt bestendigd.





De commerciële strip die zich ontwikkelde langsheen de Leuvensesteenweg tussen de stedelijke kern Tienen en Kuntich wordt dus erkend. Dit kleinhandelslint behoeft een duidelijk ontwikkelings- en beheersingsperspectief. Voor dit gebied moet een afstemming bekomen worden met de stadskernontwikkeling waarbij naar een complementair aanbod gestreefd wordt.

Aansluitend op dit gebied bevindt zich tevens een geïsoleerd natuurgebied waar een specifieke fauna wordt teruggevonden (rugstreeppad). De leefbaarheid van dit ecotoop staat onder druk van de bedrijvzone.

### 3.2.3. Invullen taakstelling

De taakstelling voor het kleinstedelijk gebied Tienen werd vastgelegd op 75 ha. Er werden vier zoekzones geselecteerd waarbinnen die taakstelling mogelijk kan opgevangen worden. Drie zoekzones werden geschikt bevonden, nl. E40, Bost en Soldatenveld. De zoekzone Hakendover werd niet weerhouden.

De afweging van de zoekzones moet verder passen in de uitgangspunten voor de gewenste economische structuur (visie en taakstelling). Essentieel hierbij is de samenwerking met de Leuvense universiteit en de ontwikkelingen rond functionele voeding en voor economische activiteiten, die een bepaald profiel nodig hebben. Hoe verder de zoekzones van de E40 verwijderd liggen, hoe minder interessant ze zijn voor logistieke bedrijven. De noordelijk zones zijn wel van belang voor de verwerkende en ambachtelijk producerende bedrijvigheid.

Vanuit deze vaststellingen wordt ervoor geopteerd om het aanbod aan bedrijventerreinen te Tienen gedifferentieerd uit te bouwen. Er wordt voorgesteld om de taakstelling van 75 ha op te splitsen in twee of drie kleinere pakketten. Per bedrijventerrein wordt dan bekeken welk type bedrijvigheid best aangetrokken wordt, zodat de potenties van de specifieke locaties ten volle benut worden.

Concreet wordt het volgende voorgesteld:

- de zoekzone aan de E40 wordt bij voorkeur voorbehouden voor logistieke bedrijven
- de zoekzone Bost wordt ontwikkeld i.f.v. agro-gerelateerde bedrijvigheid
- de zoekzone Soldatenveld wordt ruimtelijk afgewerkt en zal KMO's en productiebedrijven huisvesten

Aangezien de zoekzone aan de E40 voorbehouden wordt voor logistieke bedrijven, zullen er een grotere kaveldiepte nodig zijn (meer dan de vooropgestelde 100 m).

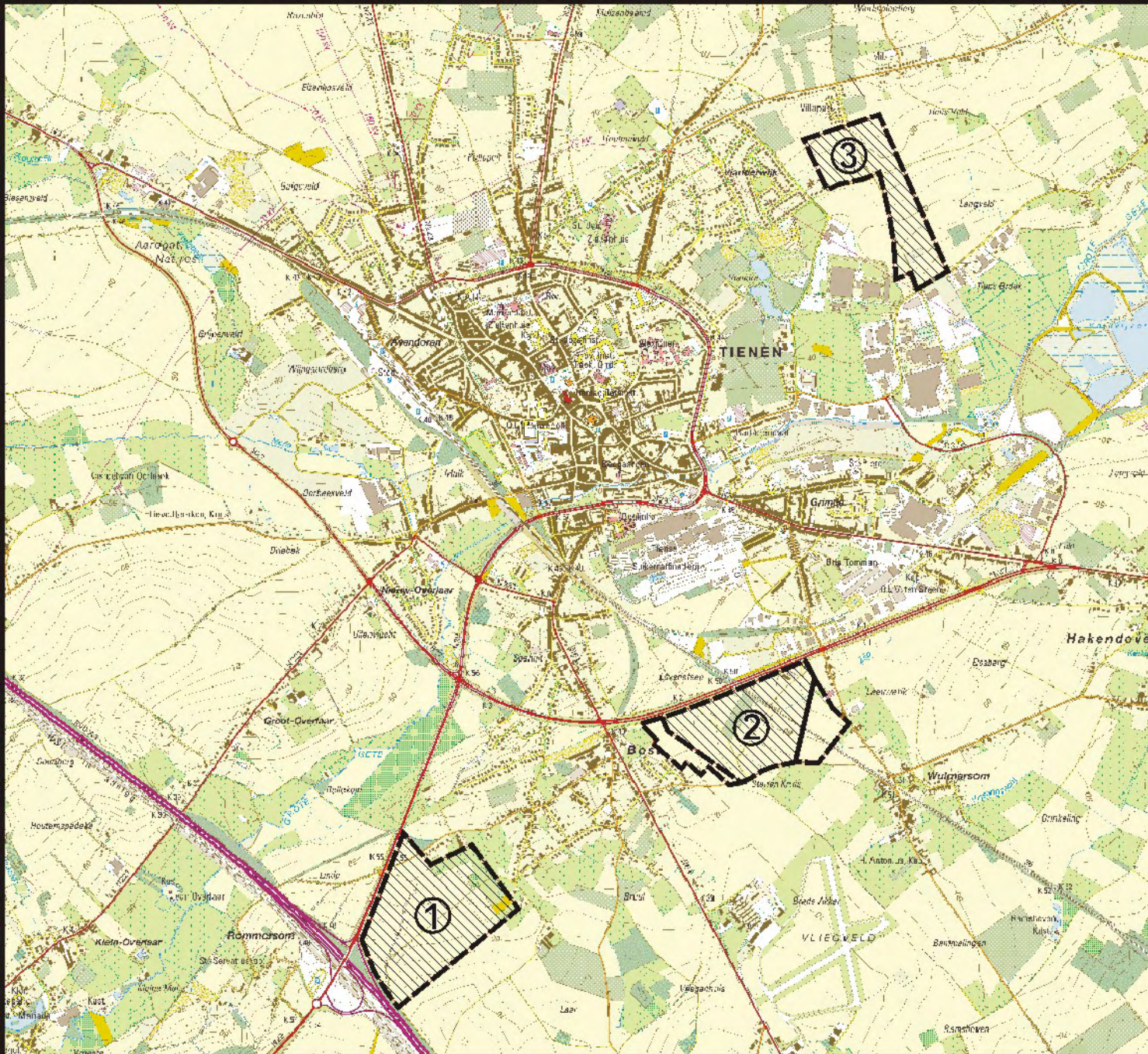
Het grote driehoekige terrein in de zone E40 wordt gereserveerd voor een 'trekker', een belangrijk toonaangevend bedrijf dat hier zijn hoofdkwartier zou willen oprichten en dat een belangrijke meerwaarde zou meebrengen voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid in Tienen. Een bedrijf met uitstraling zal bovendien bereid zijn om haar gebouw architecturaal in te passen in het landschap, wat op deze locatie wenselijk is.

Gezien de aanwezigheid van de suikerfabriek moet in de zoekzone Bost vooral gezocht worden naar verwerkende functies, zoals het drogen en opslaan van wortelen, aardappelen, enz. Zo krijgen de landbouwbedrijven er ook voldoende kansen (o.m. met het oog op de reconversie van de bietensector).

Op de Bosch-site en Soldatenveld kan er eerder klassieke productie komen. De afwerking van de binnenzijde van deze zoekzone vormt het belangrijkste argument voor de ontwikkeling van de zoekzone Soldatenveld. Voorlopig wordt de oostzijde niet meegenomen. Op langere termijn kan dit wel als potentie gebruikt worden.

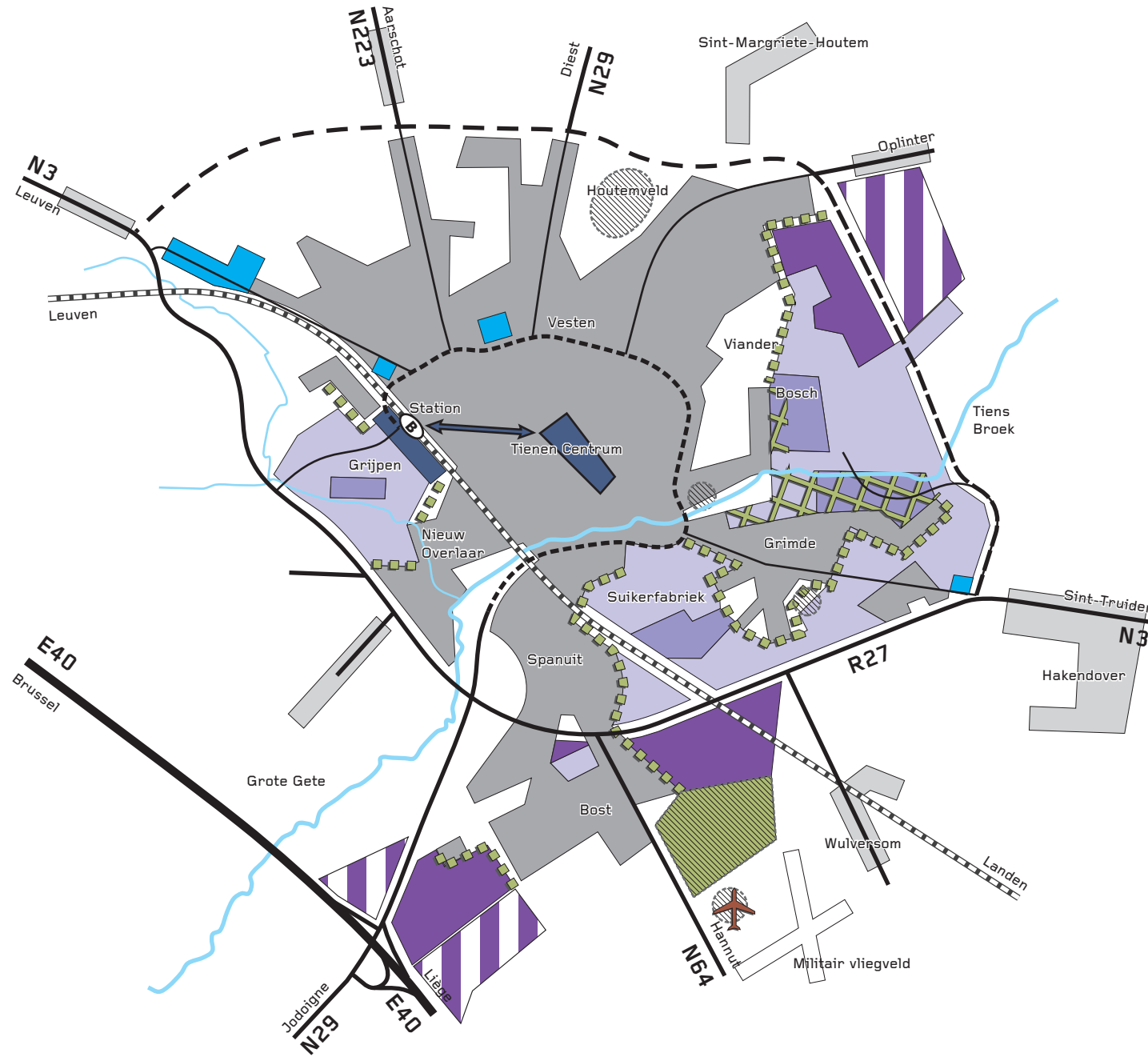


# Invullen taakstelling regionaal bedrijventerrein



1	E40	38,2
2	Bost	26,6
3	Soldatenveld	22,2
<b>TOTAAL :</b>		<b>86,0</b>





### Kaart

### Gewenste economische structuur Tienen

-  Kernwinkelgebied voor kleinhandel, horeca en diensten
-  Verbeteren verbinding station - kernwinkelgebied
-  Duurzaam beheer bestaande bedrijventerreinen
-  Reservegronden ontwikkelen
-  Nieuw te bestemmen bedrijventerrein
-  Reservegebied bijkomende bedrijvigheid (lange termijn)
-  Ontwikkelingspool voor bezoekersintensieve functies
-  Bestendige perifere grootschalige detailhandel
-  Buffer
-  Bedrijventerrein in parksfeer
-  Oostelijke ring aanleggen
-  Noordelijke ring onderzoeken



### 3.3. Stedelijke recreatieve en groenstructuur

#### 3.3.1. *Uitgangspunten*

De uitgangspunten voor het uitwerken van de gewenste stedelijke groenstructuur zijn het behouden en het versterken van de structurerende elementen en processen die de kwaliteit van de leefomgeving waarborgen. Dit betekent dat de gewenste stedelijke groenstructuur niet alleen beperkt wordt tot de huidige waardevolle elementen maar dat ook ingespeeld wordt op potenties van het natuurlijk milieu en omgeving. Voor de opbouw ervan wordt uitgegaan van een 'structuurbenadering', wat wil zeggen dat 'ruimten' onderdeel moeten vormen van een samenhangende ruimtelijke structuur. De bedoeling van de gewenste kleinstedelijke groenstructuur is te komen tot een samenhangend stelsel van grotere en kleinere open ruimten waarin zich natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarden kunnen ontwikkelen.

Het stedelijk en landschappelijk groen is weliswaar ruimtelijk-morfologisch scheidend, maar krijgt in het gebruik een veel meer functioneel-bindende functie door het beter aaneengesloten en toegankelijk te maken.

#### 3.3.2. *Krachtlijnen voor de gewenste stedelijke recreatieve en groenstructuur*

##### **(a) Vallei van de Gete als stedelijk groengebied**

Dit groengebied doorkruist het stedelijk gebied van Tienen. De alluviale vlakke van de Gete is de belangrijkste component van dit gebied.

Binnen het stedelijk gebied is het de bedoeling dat de Gete de link wordt tussen het stadscentrum en de omliggende landbouwgebieden.

Om de biologische waarde van de vallei te verhogen kunnen aangepaste beheersmaatregelen voorgesteld worden.

Doorheen het gebied wordt een wandel- en fietsroute aangelegd, die hoofdzakelijk een recreatieve functie (verbinding tussen stad en omliggende landbouwgebieden), maar ook een functionele functie (verbinding naar naburige dorpen) kan vervullen. Het tracé van dit pad kan de oever van de beek of de rand van het alluviaal gebied volgen. Zo kan met een minimum aan onteigeningen een vlakke fietsroute gerealiseerd worden. De omliggende wijken worden via dwarsverbindingen op de hoofdroute in de vallei aangesloten. De Gete kan zo ook een belangrijk onderdeel worden van het netwerk dat de stad met de omgevende groene ruimte verbindt.

Binnen het stedelijk gebied zijn er in de Getevallei drie duidelijk van elkaar te onderscheiden gehelen, met elk een totaal ander karakter :

- De alluviale vlaktes aan de zuidrand van de stad
- De versteende Gete in het stadscentrum
- De alluviale binnenkamers in de industriezone Soldatenveld

#### *Alluviale vlaktes aan de zuidrand van de stad*

Ten zuiden van de vesten stroomt de Gete nog door een brede alluviale vlakte. Deze waardevolle groene ruimte scheidt de wijken Nieuw Overlaar en Spanuit van elkaar. Aan de oostrand van het gebied werd de Invalsweg aangelegd.

Het beleid in dit gebied is gericht op het vrijwaren van de openheid van het gebied, het verhogen van de natuurwaarden en het verbeteren van de toegankelijkheid i.f.v. recreatief medegebruik. De alluviale vlakte wordt als een groene vinger uitgewerkt, die zich uitstrekt tot aan de vesten, aan de rand van het historisch centrum. Deze groene vinger brengt de open ruimte dicht bij de dicht bebouwde wijken van het stadscentrum, Nieuw Overlaar en Spanuit. (Zie ook onder 3.1.3.4 : *potentieel woongebied bufferzone N29/R27*)

#### *Versteende Gete in het stadscentrum*

In het stadscentrum werd de beek sterk ingesnoerd. Overal zijn er kaaimuren en grote delen van de rivier werden ingekokerd. Het parcours van de Gete is bezaaid met monumenten. De poort aan de Sint-Helenvest markeert het binnenkomen van de stad. Verderop vinden we o.a. de Tuin van de Beggardenpriorij, het St-Janshospitaal en de oude betonnen trambrug over de Gete aan de Bergévest. De doortocht van de Gete door het stadscentrum werd enige tijd geleden volledig heraangelegd. Hierbij was er niet alleen aandacht voor de kwaliteit van het openbaar domein, maar ook voor de ecologische verbindingfunctie van de Gete.

In deze deelzone wordt getracht om de Gete meer open te werken. Verder kan er aandacht gaan naar het verbeteren van de kwaliteit van de achterzijden van de bouwblokken waar de Gete doorstroomt.

#### *Alluviale binnenkamers in de industriezone Soldatenveld*

Ten oosten van de vesten doorkruist de Gete het industrieterrein Soldatenveld. Aangezien heel wat percelen langsheen de zuidelijke oever van de rivier nog niet ingenomen zijn, heeft de vallei hier een meer open karakter. Voorbij het Soldatenveld krijgt de Gete in het Tiens Broek opnieuw alle ruimte.

Met het oog op het realiseren van de taakstelling voor bedrijvigheid is het wenselijk dat de huidige reserveterreinen langsheen de Gete ingevuld worden. Anderzijds verdient de habitat langsheen de Gete een zekere bescherming. Daarom wordt voorgesteld om de bedrijvzone langsheen de rivier een parkkarakter te geven. Dit houdt in dat de zichtbaarheid en de

kwalitatieve inkleding van de Gete voorop staan.

Dit kan door o.m. :

- Lage grondbezetting (wel stapelbaarheid)
- Aandacht voor de open ruimte met voldoende hoogstammig groen
- Kwalitatieve gevelarchitectuur

#### **(b) Stedelijk natuurgebied Aardgat**

Het "Aardgat" is een geïsoleerd gelegen valleigebied tussen de spoorweg en de Zuidelijke Ring in de vallei van de Kleinbeek, een zijvallei van de Menebeek. Het gebied is eigendom van de stad en wordt beheerd door Natuurpunt. Het bestaat uit waardevolle graslandvegetatie en een aantal ecologisch waardevolle hooilandrelictten.

In het milieubeleidsplan is de ontwikkeling van een stadsbos rond het Aardgat voorzien (GRS, p98). De realisatie van het stedelijk natuurgebied is als strategisch project geselecteerd.

#### **(c) Menebeek als verbindende ecologische infrastructuur**

De Menebeek vormt de verbinding tussen het Aardgat met de Gete. Hoewel de beek het Grijpenveld doorkruist, is het de bedoeling dat zij als een ecologische verbinding gaat vormen tussen het Stedelijk natuurgebied Aardgat en het stedelijk groengebied Gete.

De beek loopt centraal op het Grijpenveld, aansluitend bij de zuidrand van het zonevreemde woonlint. Bij een uitbreiding van de bedrijvigheid naar de beek toe, staat de zichtbaarheid en de kwalitatieve inkleding van de Menebeek voorop. Daarom wordt voorgesteld om de bedrijvenszone langsheen de rivier een parkkarakter te geven.

#### **(d) Vianderdomein en Houtenveld als groene recreatieve polen**

Op het Vianderdomein en het Houtenveld primeert de recreatieve functie. Daarnaast zijn het belangrijke open ruimtes binnen het stedelijk gebied.

Het woonuitbreidingsgebied rondom het Houtenveld wordt gereserveerd i.f.v. een mogelijke verdere uitbreiding van het sportcomplex. De groene vinger naar het stadscentrum wordt evenwel gevrijwaard.

#### **(e) Militair vliegveld Goetsenhoven**

De gebouwen van het militair vliegveld staan sinds lange tijd leeg. Voor de herbestemming van de site werden tot op heden geen geïnteresseerden gevonden. Daarom wordt ervoor geopteerd om de leegstaande gebouwen op te nemen in een groter geheel. Dit zal nieuwe perspectieven bieden op een herbestemming in de recreatieve sfeer. Er wordt gedacht aan b.v. een golfterrein of een bungalowpark.

#### (f) Groene verbinding via spoorbermen

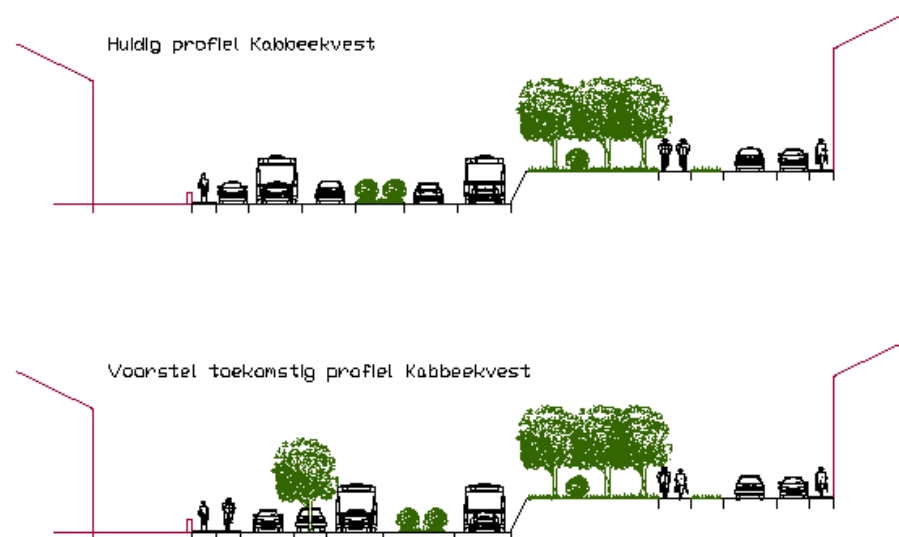
Bij de uitbouw van het Belgische spoorwegennet groeide Tienen uit tot een belangrijk knooppunt. Al deze spoorbermen ontwikkelden zich doorheen de jaren tot biologisch interessante lijnelementen. Samen vormen zij een continu netwerk van ecologische waardevolle verbindingen.

Diverse oude spoorbermen kregen bovendien een nieuwe bestemming als fiets- en wandelroute. Deze routes zijn niet alleen recreatief interessant, maar vormen tevens interessante functionele fietsroutes naar de naburige dorpen.

De ontwikkeling van de spoorbermen in Tienen als lijnelementen met zowel een recreatieve als natuurfunctie wordt verder ondersteund.

#### (g) Vesten als groene verbindende boulevard

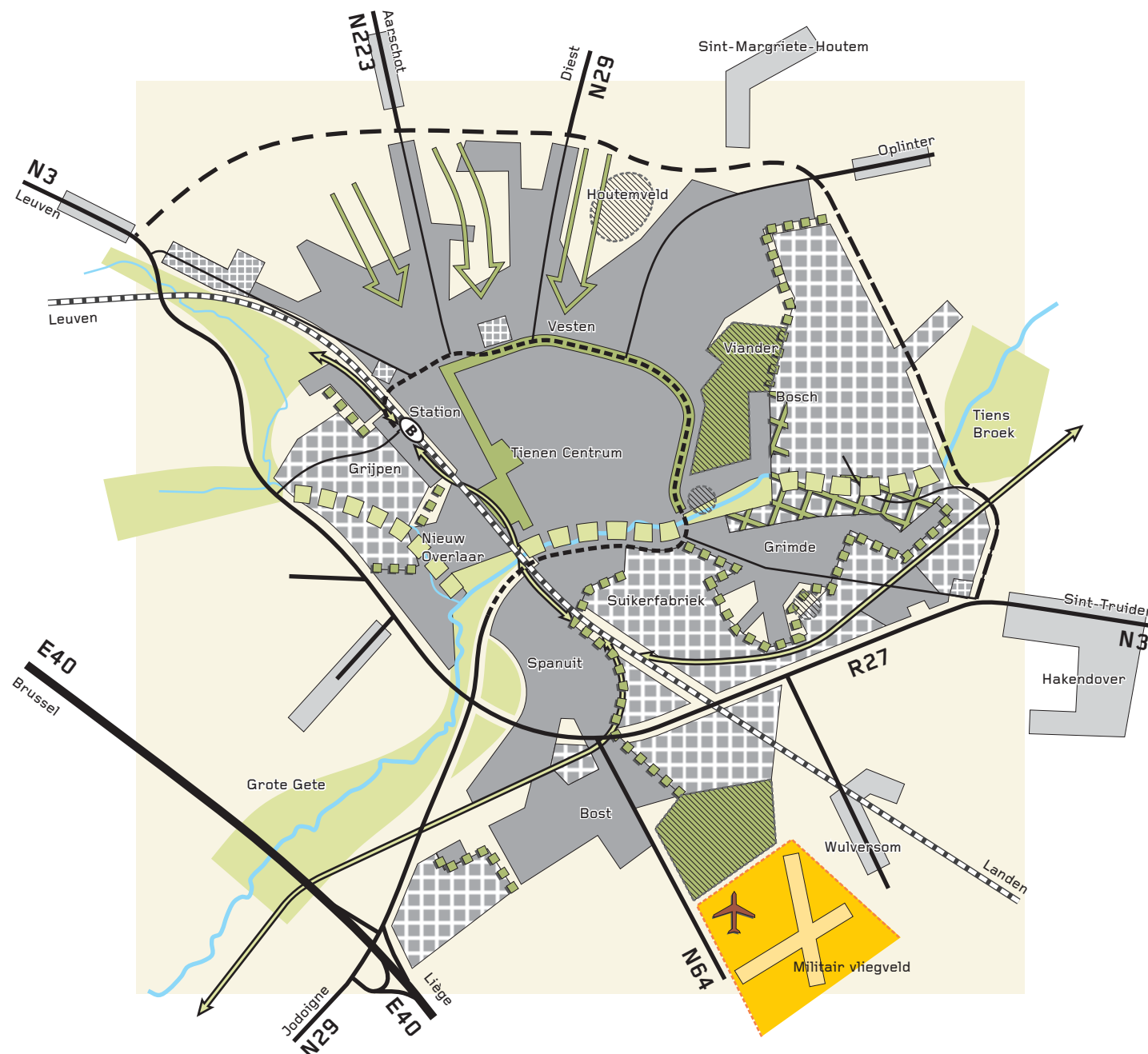
De vesten kunnen naar de toekomst toe een groener dwarsprofiel krijgen, zodat zij onderdeel worden van de stedelijke groenstructuur. De vesten vormen zo een groene verbinding tussen de Gete, het stadspark, het speelplein aan het spoor en het Vianderdomein. Deze structuur linkt de groene ruimtes in de stad aan elkaar en vormt via de Gete een link met de agrarische gebieden rond de stad.



Figuur 3 : Huidig en gewenst profiel Noordelijke Vesten

Bron : Streefbeeld R27-N3, Arcadis-Gedas – Grontmij – Technum, 2004





**Kaart**  
**Gewenste recreatieve en groenstructuur**

-  Uitbouw netwerk van groene ruimtes
-  Getevallei / vallei van de Molenbeek
-  Verbinden van valleigebieden
-  Groene vingers in perifeer landschap
-  Buffer
-  Bedrijventerrein in parksfeer
-  Groene verbinding via spoorbermen
-  Grootchalig sportcomplex / recreatie
-  Vliegveld

### 3.4. Gewenste verkeersstructuur

#### 3.4.1. Uitgangspunten

Omdat het mobiliteitsbeleid een sturende rol dient te spelen in de gewenste ruimtelijke structuur, wordt gekozen voor een duidelijke verkeersstructuur.

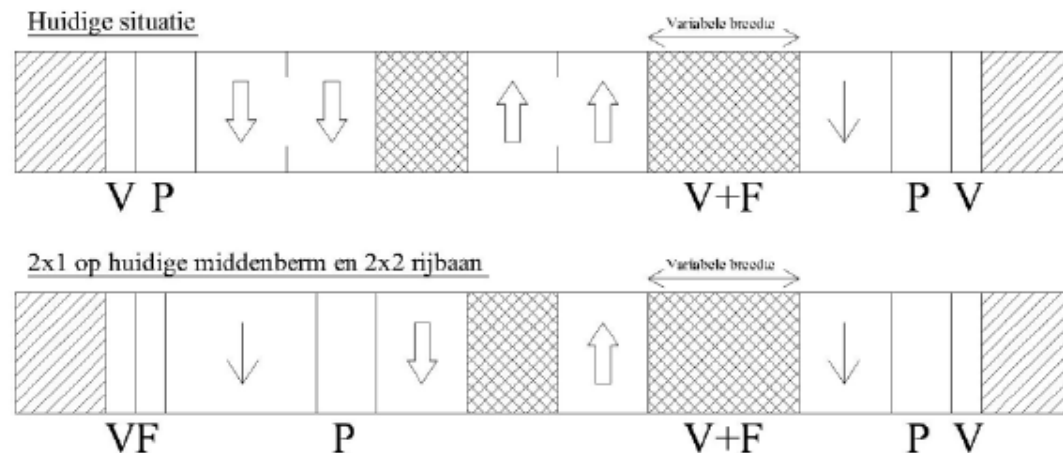
De gewenste verkeersstructuur op kleinstedelijk niveau is algemeen gestoeld op de krachtlijnen uit het mobiliteitsplan:

#### 3.4.2. Krachtlijnen voor de gewenste verkeersstructuur

##### (a) Herprofilering vesten

In het kader van het Streefbeeld R27-N3 werd een herinrichting van de Noordelijke Vesten voorgesteld.

Teneinde de oversteekbaarheid ter hoogte van de invalswegen, maar ook daartussen, te verbeteren, wordt een grondige aanpassing van het wegprofiel voorgesteld, zijnde een zuiver ventwegensysteem die de erfontsluiting verzekert en waarbij de doorstroming van het OV op de doorgaande stroken verbeterd wordt door aangepaste maatregelen (inbellen, ...). Tussen de verschillende rijvakken bevinden zich telkens aanpasbare groene berm en overrijdbare berm ter bevordering van de oversteekbaarheid. Langs de doorgaande bewegingen worden telkens zones voorzien die hetzij gebruikt kunnen worden als berm (of parking ten zuiden), hetzij voor het voorzien van voorsorteerstroken. Op die manier worden asverschuivingen voor de doorgaande beweging ter hoogte van de kruispunten vermeden. Door materiaalkeuze, plaatselijke zone 30, en andere maatregelen kunnen deze omgevingen uitgebouwd worden tot duidelijke verkeersveilige verblijfsgebieden.



Door de invulling van de middenbermen flexibel aan te passen, kunnen groenvoorzieningen en haltehavens voor het OV strategisch ingepland verbonden worden. Met behulp van verkeersgeleiding is het de bedoeling zoveel mogelijk vrachtverkeer te mijden op de noordelijke vesten. Deze oplossing biedt tevens de mogelijkheid om een vrijliggend fietspad aan te leggen in het zuidelijk deel van de vesten.

**(b) Doortrekken ring tussen N3 en Oplintersesteenweg**

Ten oosten van de stad wordt de ring noordwaarts doorgetrokken tussen de Sint-Truidensesteenweg (N3) en de Oplintersesteenweg.

Op het gewestplan kreeg de ring van Tienen een kronkelend tracé ter hoogte van het Soldatenveld. Door dit tracé naar de oostrand van het huidige bedrijventerrein te verleggen, krijgt de weg een logischer tracé en wordt het bestaande industrieterrein duidelijker afgeijnd.

*Zie ook "Inrichtingsschets zoekzone Soldatenveld" op p 103.*

**(c) Behoud gewestplantracé noordelijke ring**

Het tracé van de noordelijke ring wordt behouden op het gewestplan. Het tracé begrenst de woonuitbreidingsgebieden aan de noordrand van de stad. Bij het aansnijden van deze gebieden kan de aanleg van de noordelijke ring interessant worden.

De haalbaarheid van de herprofilering van de noordelijke vesten werd getest met behulp van een dynamisch verkeersmodel. De studie werd opgemaakt door Grontmij, in opdracht van de stad Tienen en toont aan dat de herinrichting van de vesten als 2x1 weg, voor ernstige congestie zou zorgen. Vooral het openbaar vervoer zou grote vertragingen oplopen. Het verder noordwaarts doortrekken van de ring (R27) is een van de mogelijke oplossingen.

**(d) Uitbouw stationsomgeving als multimodaal knooppunt**

Het station van Tienen wordt verder uitgebouwd als multimodaal knooppunt. Het aanbod aan trein en busverbindingen is vandaag reeds zeer uitgebreid. De realisatie van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk zal de bereikbaarheid van het station voor fietsers verbeteren.

Voor de ontsluiting voor het autoverkeer vormt nog een probleem. Daarom wordt de groene boulevard aan de westrand van het stadscentrum doorgetrokken tot over de spoorlijn. Met de realisatie van deze missing link kan ook de pendelparking aan het station, die een belangrijke stedelijke aantrekkingspool is, op de vesten aangesloten worden. De stationsomgeving krijgt zo, als overstappunt, een scharnierfunctie aan het eindpunt van de groene boulevard.

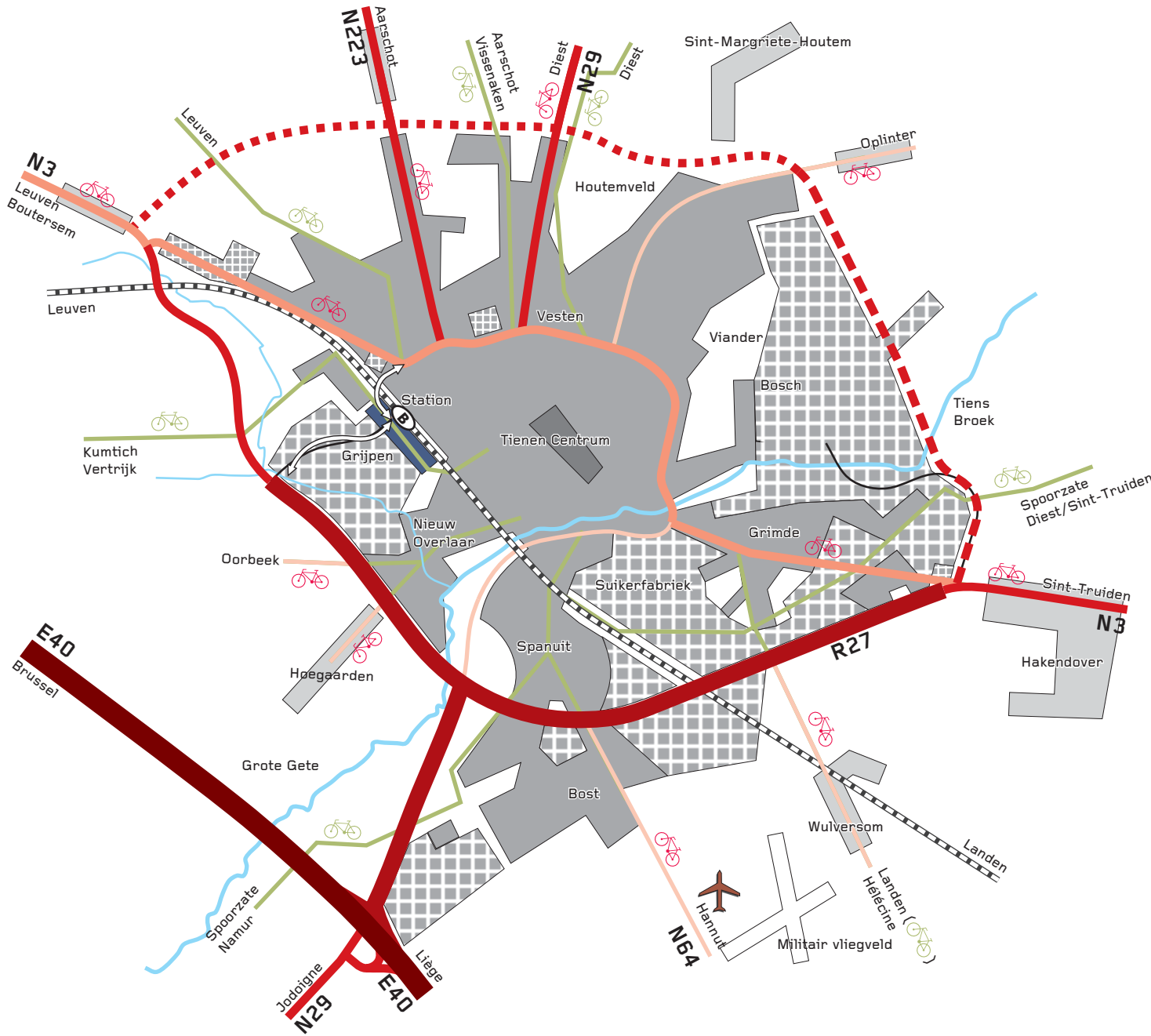
**(e) Realisatie Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk**

Door de realisatie van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk zal de bereikbaarheid in de regio van de stad voor fietsers verbeteren.

Dit netwerk werd uitgetekend voor mensen die zich per fiets willen verplaatsen naar school, het werk, een bedrijventerrein, een ziekenhuis of de winkel. Treinstations en knooppunten van busvervoer werden ook zo maximaal mogelijk opgenomen op deze routes. Ze richten zich op het functioneel fietsgebruik.

Het netwerk bestaat uit functionele fietsroutes, corridors, alternatieve functionele fietsroutes en non-stop hoofdroutes :

- Functionele fietsroutes volgen gewone verkeerswegen (meestal zijn dit de kortste routes).
- Corridors worden uitgebouwd langsheen drukke steenwegen (radiaal vanuit de steden)
- Alternatieve functionele fietsroutes volgen een route parallel met deze drukke steenwegen
- Non-stop hoofdroutes lopen meestal over oude spoorbermen of langs kanalen.



**Kaart**  
**Gewenste verkeersstructuur Tienen**

-  Hoofdweg
-  Primaire weg type II
-  Secundaire weg type I
-  Secundaire weg type II
-  Secundaire weg type III
-  Secundaire weg type I (aan te leggen oostelijke ring)
-  Secundaire weg type I (te onderzoeken noordelijke ring)
-  Belangrijkste lokale wegen
-  Betere auto-ontsluiting station
-  Ontwikkelingspool voor bezoekersintensieve functies: uitbouw stationsomgeving als multimodaal knooppunt
-  Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk :  
- Routes langsheen verkeerswegen
-  - Routes buiten gecategoriseerd wegennet



## 4 Acties en strategische projecten

### 4.1. Situering strategische projecten en acties

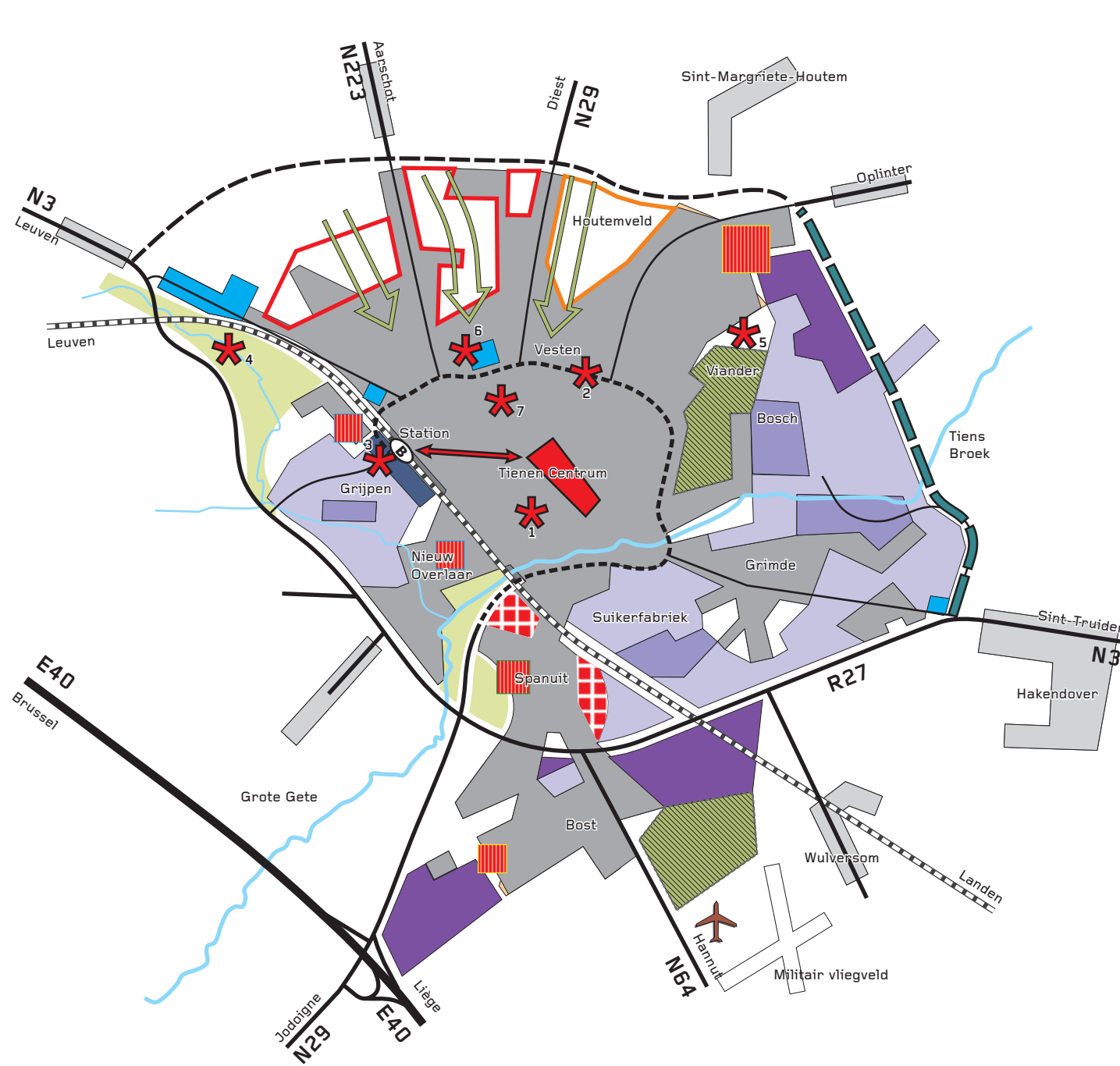
In dit hoofdstuk worden de acties en strategische projecten verder uitgewerkt. :

Het gaat enerzijds om inrichtingsschetsen voor bijkomende regionale bedrijventerreinen op de drie weerhouden locaties, namelijk :

- E40
- Bost
- Soldatenveld

Anderzijds wordt er dieper ingegaan op de verschillende strategische projecten, namelijk :

- Arena-project
- Vesten als stedelijke boulevard
- Opwaardering van het stationsgebied
- Stedelijk open-ruimteproject "Het Aardgat"
- Herinrichting PIT –Anemonenlaan
- Zorgwijk zusters Passionisten Tienen
- Herstructurering gebied "Lyceum- Ziekenhuissite"



## Kaart Strategische projecten en acties Tienen



Strategisch projecten :

1. Arena-project
2. Vesten als stedelijke boulevard
3. Stationsomgeving
4. Aardgat
5. Anemonen
6. Zorgwijk zusters Passionisten
7. Lyceum-ziekenhuissite



Doortrekken ring tussen N3 en Oplintersesteenweg



Gefaseerd aansnijden van woonuitbreidingsgebieden met behoud van groene vingers



Woonuitbreidingsgebied reserveren voor verdere uitbouw sportcomplex met behoud van groene vinger



Gebieden aansnijden voor woonontwikkeling: omzetten agrarisch gebied



Gebieden aansnijden voor woonontwikkeling: omzetten bufferzone



Gebieden aansnijden voor woonontwikkeling: omzetten openbaar nut



Woonuitbreidingsgebieden aansnijden



Duurzaam beheer bestaande bedrijventerreinen



Reservegronden ontwikkelen



Nieuw te bestemmen bedrijventerrein



Bestendige perifere grootschalige detailhandel



Ontwikkelingspool voor bezoekersintensieve functies: uitbouw stationsomgeving als multimodaal knooppunt



Uitbouw landschappelijk recreatieve pool





## 4.2. Inrichtingsschetsen regionale bedrijventerreinen

### 4.2.1. Inrichtingsprincipes<sup>12</sup>

Bij de uitwerking van een concreet inrichtingsvoorstel werd rekening gehouden met een aantal algemene inrichtingsprincipes. Deze moeten garanderen dat de bedrijventerreinen op een duurzame en kwaliteitsvolle manier worden ingeplant en ingericht. Aandacht voor de omgeving (landschap, bestaande bebouwing), (interne) ontsluiting, fietsverbindingen, groenaanleg,... zijn belangrijk.

Hieronder worden de voornaamste inrichtingsprincipes weergegeven.

#### **Aandacht voor bestaande landschappelijke structuur**

De landschappelijke context is een belangrijk aandachtspunt bij de concrete invulling van een terrein. Bij de inrichting van het terrein dient rekening gehouden te worden met de onderliggende bodem- en waterkundige structuur, met waardevolle landschappelijke elementen en erfgoedwaarden.

Bestaande waardevolle bosstructuren en beekvalleien worden gevrijwaard en waar mogelijk geïntegreerd binnen het ontwerp. Meer zelfs, bestaande landschappelijke elementen, de morfologische eigenschappen van de ondergrond en de aansluiting bij een bestaand stedelijk weefsel of een landschappelijke entiteit kunnen een belangrijke aanleiding voor de ontwikkeling van een planconcept vormen.

#### **Beperken van hinder voor omliggende functies**

'Hinder' is een vrij ruim begrip: geluidshinder, lichthinder, stofhinder, trillingshinder, geurhinder, verkeershinder, visuele hinder,...

Een belangrijk middel om de hinder naar omliggende functies te beperken, is het voorzien van een buffer. Aard en afmetingen van een buffer kunnen zeer verschillen naargelang de specifieke situatie op het terrein. In sommige gevallen volstaat een afstandsbuffer in andere gevallen kan een brede volumebuffer aangewezen zijn. Dergelijke volumebuffers kunnen een functionele invulling krijgen door er bijvoorbeeld fiets- wandel- en sportmogelijkheden te voorzien.

#### **Collectief gebruik van functies**

Er moet een hoge graad van zuinig ruimtegebruik worden nagestreefd. Dit principe kan worden nagestreefd door het gemeenschappelijk organiseren van allerhande bedrijfsfuncties. Het meest voor de hand liggend is de realisatie van gemeenschappelijke parkeerplaatsen. Voorwaarde is dat die vrij centraal gelegen zijn, waardoor de loopafstand naar de respectievelijke bedrijven niet te groot is.

<sup>12</sup> Bron: WES: Facetten van West-Vlaanderen, Duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen

Andere voorbeelden zijn de organisatie van gezamenlijke laad-, los- en overslagzones, (vracht)autowasplaatsen, opslagplaatsen, afvaldepot, vergaderruimtes, waterbekkens,...

Behalve het beperken van de ruimteverliezen en het beter benutten van de infrastructuur, is dergelijke samenwerking ook vanuit economisch standpunt interessant. Investerings voor aankoop, aanleg en beheer kunnen namelijk gedeeld worden.

Zuinig ruimtegebruik kan verder ook geconcretiseerd worden door bouwen in meerdere lagen, koppelbouw en ondergronds en/of bovendaks parkeren

### **Kwaliteitsvolle groene inrichting**

Het groen bepaalt in grote mate de beeldkwaliteit van een terrein.

Er dient een keuze gemaakt te worden of het terrein zoveel mogelijk wordt geïntegreerd in het bestaande landschap of er op het terrein een 'nieuw' landschap wordt gecreëerd.

#### 4.2.1.1. Inrichtingsschets

Voor de zoekzones E40, Bost en Soldatenveld worden vervolgens concrete inrichtingsvoorstellen gemaakt. Vanuit deze oefening krijgt met een beter zicht op de knelpunten en potenties bij de inrichting van een bedrijventerrein op deze locaties. De krachtlijnen van de verschillende inrichtingsschetsen worden aan de hand van concepten uiteengezet.

##### a) Inrichtingsschets zoekzone E40

#### **1. Bedrijventerrein bufferen t.o.v. woonkernen en landschap**

De inrichtingsschets bekijkt hoe groot een bedrijventerrein langs de E40 maximaal kan worden, rekening houdend met de eis om :

- een optimale inpassing in het landschap te realiseren
- en een leefbare woonsituatie te behouden.

Vanuit het streven om een goede inpassing van het bedrijventerrein in zijn omgeving te bekomen, wordt gezocht naar een logische begrenzing :

- In het noorden wordt een ruime buffer voorzien tussen de rand van de bebouwing van Bost en het voorgestelde bedrijventerrein. De inrichtingsschets voorziet een buffer van 50m breed.
- In het oosten wordt de Aststraat als maximale grens voorgesteld. Zo wordt de eigenlijke topzone van het open landbouwgebied niet ingenomen. Door de buffer aan deze zijde landschappelijk uit te werken (geen scherp afgelijnd massief volume, maar eerder organische begrenzing), kan in dialoog getreden worden met de bosjes in de omgeving van Goetsenhoven. Zo wordt een nieuwe kwalitatieve landschappelijke entiteit gecreëerd op de heuveltop.
- In het zuiden vormt de E40, die op deze plek ingegraven is, een duidelijke grens. De begroeiing op en langs de berm wordt aangevuld opdat de bedrijventerrein niet zichtbaar zou zijn van op de E40. Het is immers niet de bedoeling een zichtlocatie te creëren.
- Ten westen van de Invalsweg kan de oude spoorwegberm Tienen-Namen een bufferfunctie gaan vervullen tussen het bedrijventerrein en het landschap van de Getevallei. Deze spoorwegberm is vandaag reeds dicht begroeid en kan dan ook onmiddellijk als landschappelijke buffer functioneren.
- Langs de Invalsweg, centraal in het bedrijventerrein, wordt een groen scherm voorzien tussen de op- en afrittencomplex en de rotonde die het bedrijventerrein ontsluit. Dit vak van de Invalsweg wordt gekenmerkt door weefbewegingen (uitwisseling van verkeersstromen tussen E40 en N29), zodat zichtlocaties voor bedrijven langs de E40 niet wenselijk zijn. Aan de rotonde is wel een landmark voorzien, die de toegang tot het bedrijventerrein benadrukt.

Binnen deze perimeters kan een bedrijventerrein van 72ha gerealiseerd worden, wat ongeveer overeenkomt met de taakstelling voor Tienen.

Landschappelijk kan het echter interessant zijn om de laatste fase in westelijke richting niet aan te snijden. Zo blijft het steilere deel van de helling, dat net onder de top ligt, vrij. Hierdoor zal het bedrijventerrein van op grotere afstand moeilijker te zien zijn.

## **2. Behoud van een kwalitatieve fietsroute Tienen - Namen**

De oude spoorwegberm Tienen – Namen is vandaag over de ganse lengte omgevormd tot een hoogwaardige fietsroute. Op het grondgebied van Tienen wijkt zij af van de eigenlijke spoorberm. Via de door het autoverkeer nauwelijks nog gebruikte Rommersomsesteenweg worden de fietsers naar een fietstunnel onder de Invalsweg geleid. Van daar uit gaat het via de Gallicstraat en de Mutsenberg naar een mooie holle weg richting Tienen-centrum.

Aangezien het driehoekig gebied rond de Rommersomsesteenweg deel gaat uitmaken van het bedrijventerrein, dient een hoogwaardig alternatief gezocht te worden voor de fietsroute Tienen-Namen. Dit alternatief maakt bij voorkeur gebruik van de recent gerealiseerde fietstunnel onder de Invalsweg (N29).

Het inrichtingsvoorstel legt de fietsroute ten noorden van de E40 langsheen de westrand van de oude spoorberm. Van op dit nieuwe fietspad krijgen de fietsers een mooi zicht op de Getevallei, terwijl de begroeiing van de spoorberm de bedrijfsgebouwen aan het zicht onttrekt.

Ter hoogte van de rotonde wordt een korte doorsteek over het bedrijventerrein naar de bestaande fietstunnel voorzien. Doordat de route langsheen de bufferbekkens loopt, wordt het ook hier aangenaam fietsen.

Ten oosten van de Invalsweg (N29) wordt opnieuw de Gallicstraat gevolgd. Tussen deze straat en het bedrijventerrein is een brede landschappelijke buffer voorzien.

## **3. Hiërarchische ontsluitingsstructuur**

Binnen het bedrijventerrein wordt een categorisering van het wegennet voorzien. Deze volgt een duidelijke boomstructuur :

- Een rotonde zorgt voor de uitwisseling van verkeer tussen de Invalsweg (N29) en de centrale toegangslaan van het bedrijventerrein.
- Op de centrale toegangslaan worden de diverse erfontsluitingsdreven aangesloten. Deze toegangslaan wordt dus gekenmerkt door een relatief beperkt aantal kruispunten.
- De erfontsluitingsdreven geven toegang tot de individuele bedrijfspercelen.

Deze strakke interne organisatie moet zorgen voor een goede leesbaarheid en verkeersveiligheidssituatie.

Voor voetgangers en fietsers worden korte doorsteken door de buffers voorzien, zodat werknemers die b.v. vanuit de richting van Bost komen niet nodeloos om hoeven te rijden.

#### **4. Ruimtelijke kwaliteit door duidelijke orthogonale structuur**

Bedrijventerreinen zijn gebieden met grote en relatief goedkope gebouwen. Dit is een economische logica. Hoewel ook aan architectuur aandacht wordt besteed, haalt men de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen in de eerste plaats uit een rationele schikking van de gebouwen en een krachtig openbaar domein dat de confrontatie met de grote gebouwen aankan.

In de inrichtingsschets voor de zoekzone E40 wordt dit bereikt met een eenvoudige en leesbare orthogonale hoofdstructuur met een brede groene toegangslaan, waarop de diverse erfontsluitingsdreven aansluiten. Deze wegen hebben een verschillende functie, die vertaald dient te worden in een eigen typedwarsprofiel.

Bij de verdere uitwerking van het bedrijventerrein kan er verder gedacht worden aan een strak orthogonaal gebouwenpatroon, met duidelijke bouwlijnen en hagen rond alle kavels.

De brede groene toegangslaan vormt de hoofdas van het bedrijventerrein. Zij bundelt :

- de weginfrastructuur van de hoofdtoegangsweg van het bedrijventerrein,
- een oost-west fietsroute,
- de bouw- en gebruiksvrije strook langsheen de aardgasleiding van fluxys
- de hoofdontwateringsgracht,
- collectieve parkeervoorzieningen

en speelt dus een belangrijke rol voor het bedrijventerrein.

#### **5. Gefaseerde uitbouw**

Vanuit het streven naar zuinig ruimtegebruik wordt een bedrijventerrein met een oppervlakte van om en bij de 75ha bij voorkeur gefaseerd ontwikkeld.

Het driehoekig perceel ten westen van de Invalsweg (N29) wordt niet verder onderverdeeld. Het wordt voorbehouden voor een grote trekker die zich in Tienen zou willen vestigen. Op de terreinen van deze trekker kan ter hoogte van de rotonde een landmark voorzien worden, als baken van de toegang tot het bedrijventerrein.

Ten oosten van de Invalsweg (N29) wordt met oostwaartse uitbreidingen, parallel met de Invalsweg (N29), gewerkt. De verschillende tussenfasen worden van elkaar gescheiden door taluds, die de helling in het terrein sprongsgewijs opvangen. Deze taluds worden met struikgewas



beplant. Bovenaan worden er met bomenrijen voorzien, zodat de taluds als tijdelijke buffers kunnen fungeren. Zo krijgt het bedrijventerrein na elke tussenfase een afgewerkte aanblik.

Aan het systeem van de taluds worden verder open grachten gekoppeld. Deze verzamelen het regenwater, dat afkomstig is van de grote bedrijfsverhardingen naar de bufferbekkens toe.

De bufferbekkens worden gesitueerd aan de rotonde, waar zich het laagste punt van het bedrijventerrein situeert. Op deze plek kunnen zij bovendien zorgen voor een inkleding van de rotonde en de fietsroute Tienen-Namen:

- Rond de rotonde helpen de bufferbekkens om het landschap aan de toegang tot het bedrijventerrein enige grandeur te geven.
- Langs de fietsroute Tienen-Namen maken de bufferbekkens een kwalitatieve fietsdoorsteek over het bedrijventerrein mogelijk.



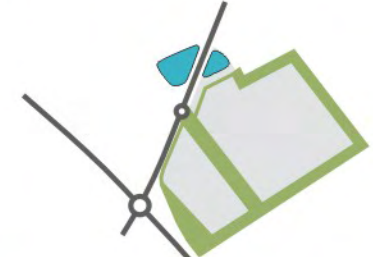
# 1 Zoekzone E40

## Inrichtingsschets

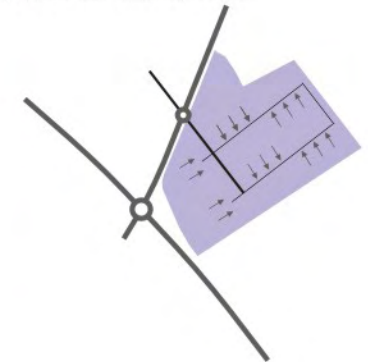


## Concepten

1. Bedrijventerrein bufferen tov woonkernen en landschap
2. Behoud kwalitatieve fietsroute Tienen - Namen



3. Hiërarchische ontsluitingsstructuur



4. Ruimtelijke kwaliteit door duidelijke, orthogonale structuur
5. Gefaseerde uitbouw



## b) Inrichtingsschets zoekzone Bost

### **1. Bedrijventerrein bufferen t.o.v. woonkernen en landschap**

Vanuit het streven om een goede inpassing van het bedrijventerrein in zijn omgeving te bekomen, wordt ook voor deze zoekzone gezocht naar een logische begrenzing:

- In het noorden wordt aangesloten bij de zuidelijke ring (R27) en de bedrijvigheid rond Tiense Suiker.
- In het oosten wordt een ruime buffer voorzien tussen de bebouwing langsheen de Wulmersumsesteenweg en het voorgestelde bedrijventerrein. De inrichtingsschets voorziet een buffer van 50m breed.
- In het zuiden wordt de zoekzone begrensd door het militair vliegveld. Een landschappelijk uitgewerkte buffer, zorgt voor een kwalitatieve overgang naar de open ruimte ten zuiden van het bedrijventerrein.
- Aan de westrand van het bedrijventerrein wordt een extra ruime buffer voorzien tussen de rand van de bebouwing van Bost en het voorgestelde bedrijventerrein. De inrichtingsschets voorziet een buffer van 100 tot 150m breed. Deze buffer kan geactiveerd worden door er recreatie op schaal van de wijk in te integreren (b.v. kleine sportveld, speeltuigen, hondenweide,...).

De zoekzone kan niet volledig benut worden i.f.v. bedrijvigheid. In het zuidoosten dient rekening gehouden te worden met de zone in het verlengde van de startbaan, waar niet gebouwd kan worden. Er wordt voorgesteld om dit gebied in landbouwgebruik te houden. Bijkomend voordeel van deze optie is dat er meer ruimte blijft tussen de landelijke dorpskern van Wulmersum en het toekomstige bedrijventerrein.

Om een herbestemming van het militair vliegveld als recreatieve pool mogelijk te maken, wordt voorgesteld om de zone tussen Bost en het vliegveld een recreatieve bestemming te geven. Vandaag wordt immers vastgesteld dat er geen geïnteresseerden zijn voor een kleinschalig recreatief project op de huidige vliegveldsite. Een ruimere recreatiezone zou b.v. een golfterrein kunnen omvatten. Deze keuze heeft als bijkomend psychologisch voordeel dat Bost slechts aan één zijde paalt aan het toekomstige bedrijventerrein. De zuidrand van het dorp blijft vrij.

Binnen deze perimeters kan een bedrijventerrein van 46,5 hectare gerealiseerd worden, wat overeenkomt met meer dan de helft van de taakstelling voor Tienen. De overige delen van de eerder afgebakende zoekzone kunnen een recreatieve functie krijgen (21,7 hectare) en in landbouwgebruik blijven (10,2 hectare).



## **2. Vliegroure respecteren**

Defensie blijft het militaire vliegveld gebruiken voor de opleiding van haar piloten. Bij de uitbouw van een bedrijventerrein dient de vliegroure in het verlengde van de startbaan dan ook bouwvrij te blijven.

Een logische functie voor dit laaggelegen deel van het bedrijventerrein zou een bufferbekken kunnen zijn. Probleem hierbij is echter dat deze vijver watervogels zal aantrekken, die de veiligheid van de opstijgende en landende vliegtuigen in gevaar brengen. Er wordt voorgesteld om dit gebied in landbouwgebruik te houden.

## **3. Hiërarchische ontsluitingsstructuur**

Voor deze zoekzone is eveneens een duidelijke boomstructuur voorzien :

- Een rotonde zorgt voor de uitwisseling van verkeer tussen de zuidelijke ring (R27) en de centrale toegangslaan van het bedrijventerrein. Deze rotonde staat tevens in voor de ontsluiting van de bestaande bedrijvigheid rondom Tiense Suiker.
- Op de centrale toegangslaan worden de diverse erfontsluitingsdreven aangesloten. Deze toegangslaan wordt dus gekenmerkt door een relatief beperkt aantal kruispunten.
- De erfontsluitingsdreven geven toegang tot de individuele bedrijfspercelen.

Voor voetgangers en fietsers worden korte doorsteken door de buffers voorzien, zodat werknemers die b.v. vanuit de richting van Bost komen niet nodeloos om hoeven te rijden.

## **4. Ruimtelijke kwaliteit door duidelijke orthogonale structuur**

De inrichtingsschets voor het bedrijventerrein Bost wil ruimtelijke kwaliteit bereiken d.m.v. een rationele schikking van de gebouwen en een krachtig openbaar domein dat de confrontatie met de grote gebouwen aankan.

De brede groene toegangslaan bundelt de weginfrastructuur, een centrale fietsas, de hoofdontwateringsgracht en collectieve parkeervoorzieningen. De fietsrelatie Bost-Wulmersom is eveneens via de brede groene toegangslaan voorzien.

## 5. Gefaseerde uitbouw

Vanuit het streven naar zuinig ruimtegebruik wordt een bedrijventerrein met een oppervlakte van om en bij de 75ha bij voorkeur gefaseerd ontwikkeld.

Aangezien het bedrijventerrein volledig ontsloten wordt naar het kruispunt R27-Wumersumsestwg-Tiense Suiker, wordt de eerste fase van het bedrijventerrein gesitueerd in het gebied tussen de Wumersumsesteenweg en de spoorlijn Tienen-Luik.

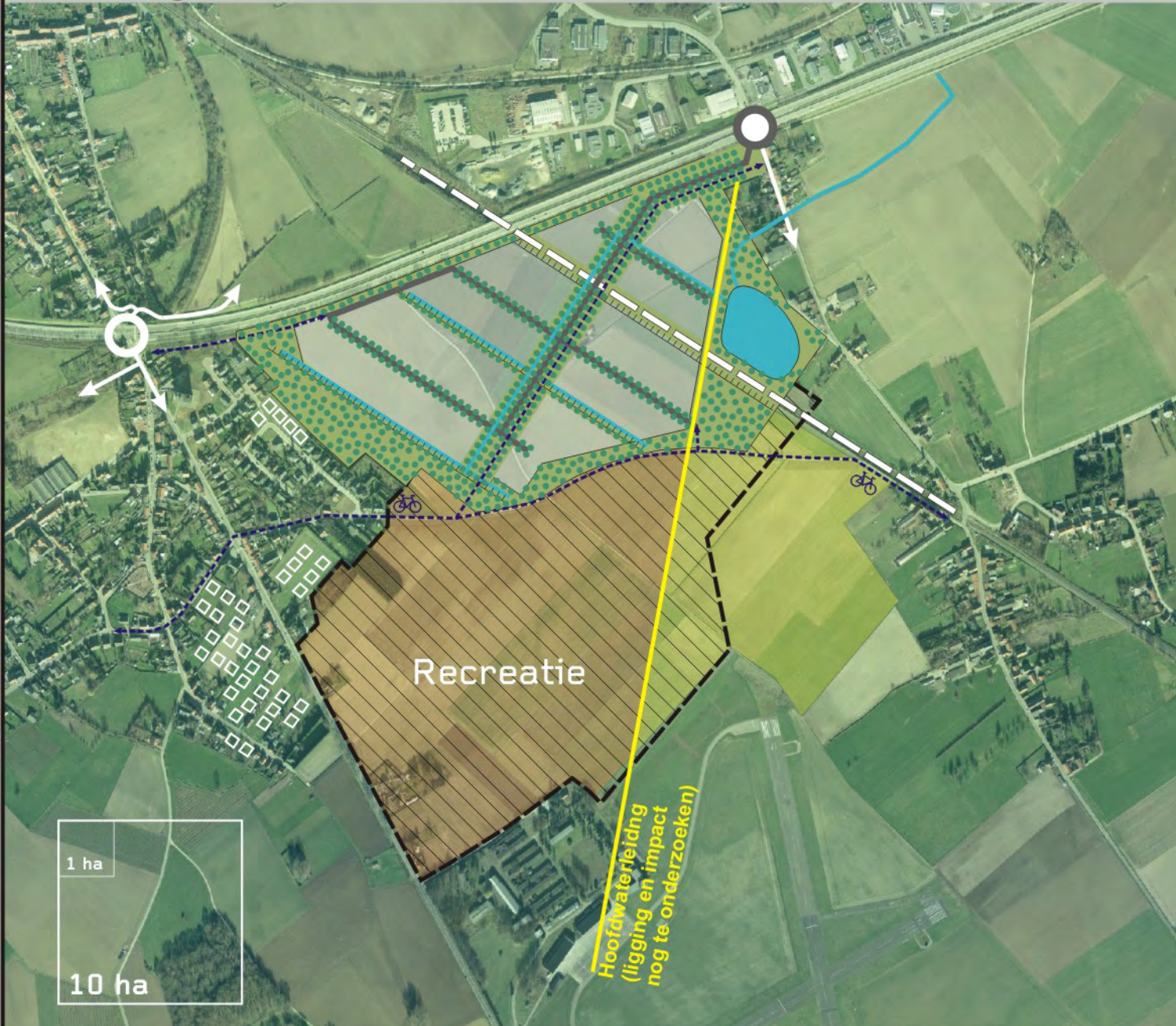
In twee volgende fasen kan parallel met de spoorlijn verder westwaarts opgeschoven worden.





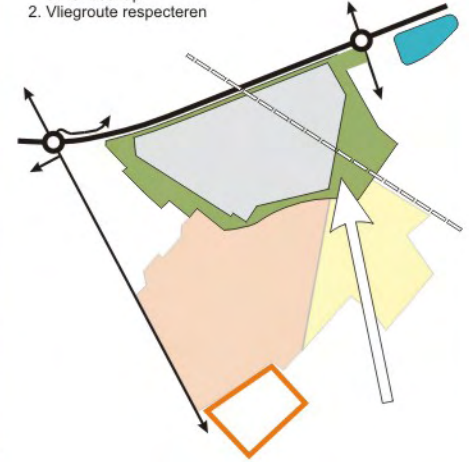
## 2 Zoekzone Bost

### Inrichtingsschets

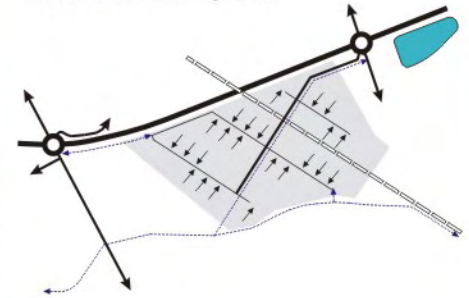


### Concepten

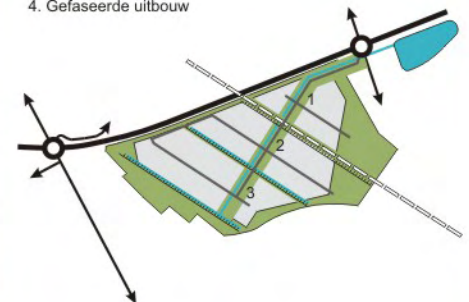
1. Bedrijventerrein bufferen tov woonkernen en landschap
2. Vliegroute respecteren



2. Hiërarchische ontsluitingstructuur



3. Ruimtelijke kwaliteit door duidelijke, orthogonale structuur
4. Gefaseerde uitbouw



## c) Inrichtingsschets zoekzone Soldatenveld

### **1. Afwerken en inpassen bestaand bedrijventerrein**

Vanuit het streven om een goede inpassing van het bedrijventerrein in zijn omgeving te bekomen, wordt ook voor deze zoekzone gezocht naar een logische begrenzing.

Het huidige bedrijventerrein Soldatenveld is vandaag nauwelijks ingebed in het landschap. De grootschalige bedrijfsgebouwen langsheen de huidige oostrand van het terrein domineren het landschap in dit deel van de Getevallei.

Bovendien heeft het bedrijventerrein een onregelmatige vorm, waardoor het bedrijventerrein een soort van lintvormige uitlopers heeft, die in de open ruimte doordringen.

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein Soldatenveld wordt voorgesteld om de concave vorm van het bedrijventerrein weg te werken, zodat een compacter geheel ontstaat. Dit compacte bedrijventerrein kan dan afgewerkt worden met een landschappelijke buffer naar de Getevallei toe.

In het zuiden en het westen sluit de uitbreiding van het bedrijventerrein Soldatenveld aan bij bestaande bedrijfsgebouwen.

In het noorden wordt een ruime buffer voorzien tussen de bebouwing rondom de Oplintersesteenweg en het voorgestelde bedrijventerrein. De inrichtingsschets voorziet een buffer van 50m breed

### **2. Logisch tracé voor R27**

Op het gewestplan kreeg de ring van Tienen een kronkelend tracé ter hoogte van het Soldatenveld. Door dit tracé naar de oostrand van het huidige bedrijventerrein te verleggen, krijgt de weg een logischer tracé en wordt het bestaande industrieterrein duidelijker afgelijnd.

Het nieuwe tracé takt af op de huidige weg t.h.v. de kruising met de fietsroute over de oude spoorberm richting Sint-Truiden. Van daaruit gaat het langs het zuiveringsstation over de Gete, om vervolgens de rand van het huidige bedrijventerrein te volgen. Door de weg een groene inkleding te geven (b.v. 4-dubbele bomenrij), krijgt het huidige bedrijventerrein een betere landschappelijke begrenzing naar de Getevallei toe.

Ten noorden van de Utsenakenweg wordt er gekozen voor een rechtlijnig tracé naar de locatie waar het gewestplan het kruispunt van de Oplintersesteenweg met de noordelijk ring voorziet.

Dit nieuwe logische tracé is duidelijk korter dan het tracé dat vandaag op het gewestplan ingetekend is. Bovendien wordt een beperkt aantal kruispunten voorgesteld met het oog op de realisatie van een vlotte verbinding :

- een rotonde t.h.v. de kruising met de oude spoorberm regelt de aansluiting van het bestaande bedrijventerrein op de oostelijke ring
- een rotonde t.h.v. de kruising met de Utsenakenweg regelt de aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein (en mogelijks ook de Bosch-site) op de oostelijke ring
- een rotonde t.h.v. de kruising met de Oplintersesteenweg sluit deze steenweg aan op de oostelijke ring en met een noordwaartse doortrekking op termijn mogelijk

Doordat de ringweg ten oosten van Tienen vlotter wordt dan deze die tot op vandaag is voorzien, kan mogelijks meer verkeer van de vesten weggetrokken worden.

### **3. Hiërarchische ontsluitingsstructuur**

Voor deze zoekzone is eveneens een duidelijke boomstructuur voorzien :

- Twee rotondes zorgen voor de uitwisseling van verkeer tussen de nog aan te leggen oostelijke ring en het bedrijventerrein. De huidige Ambachtenlaan wordt omgevormd tot de centrale toegangslaan van het Zuidelijke Soldatenveld, terwijl de Utsenakenweg de centrale toegangslaan van het Noordelijke Soldatenveld wordt.
- Op de twee centrale toegangslanen worden de diverse erfontsluitingsdreven aangesloten. Deze toegangslanen krijgen dus een relatief beperkt aantal kruispunten.
- Vervolgens geven de erfontsluitingsdreven toegang tot de individuele bedrijfspercelen.

Voor voetgangers en fietsers worden korte doorsteken door de buffers voorzien, zodat werknemers die b.v. vanuit de richting van de Vianderwijk of de Oplintersesteenweg komen nietodeloos om hoeven te rijden.

De uitbouw van twee oost-west gerichte fietsroutes doorheen het bedrijventerrein zorgt voor het behoud van goede verbindingen tussen het centrum van Tienen en de Getevallei ten oosten van de stad. Door deze verbindingen te koppelen aan de groene assen op het bedrijventerrein (centrale toegangslaan en groene talud) ontstaan kwalitatieve fietsrelaties tussen het centrum van de stad en de grote open ruimtes rond de stad.

### **4. Ruimtelijke kwaliteit door duidelijke orthogonale structuur**

De inrichtingsschets voor het bedrijventerrein Soldatenveld wil ruimtelijke kwaliteit bereiken d.m.v. een rationele schikking van de gebouwen en een krachtig openbaar domein dat de confrontatie met de grote gebouwen aankan.



### 5. Gefaseerde uitbouw

Vanuit het streven naar zuinig ruimtegebruik wordt een bedrijventerrein met een oppervlakte van om en bij de 75ha bij voorkeur gefaseerd ontwikkeld.

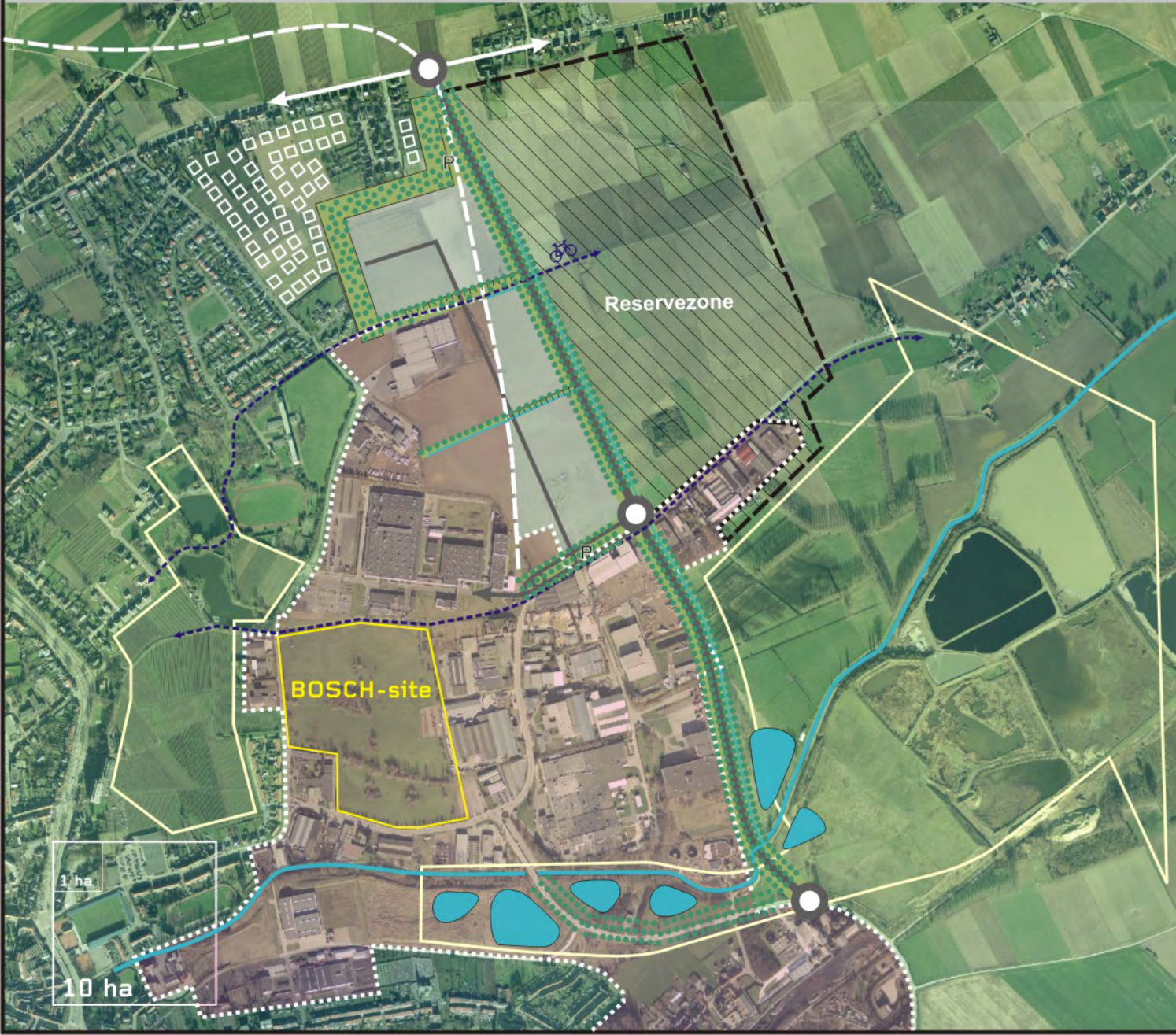
Hierbij wordt er naar gestreefd om bij elke tussenfase een bedrijventerrein met een zo compact mogelijke vorm na te streven (convexe vorm). Deze heeft een kleinere omtrek, wat een kleinere oppervlakte aan buffers oplevert.





### 3 Zoekzone Soldatenveld

#### Inrichtingsschets



#### Concepten

1. Afwerken en inpassen bestaand bedrijventerrein



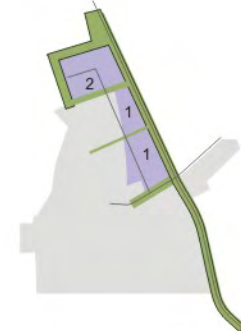
2. Hiërarchische ontsluitingsstructuur

3. Logisch tracé voor R27



4. Ruimtelijke kwaliteit door duidelijke, orthogonale structuur

5. Gefaseerde uitbouw



## 4.3. Strategische projecten

### 4.3.1. *Arena-project*

Dit gewezen kazernedomein is eigendom van de stad en wordt momenteel onzorgvuldig en ongeordend gebruikt (voor huisvesting van diverse socio-culturele en stedelijke diensten, parking, evenementen...). Naar aanleiding van het initiatief van de Vlaamse Regering "Thuis in de stad" werd een project ingediend voor een totale herontwikkeling van het gebied.

Het ingediende project bestaat uit de ontwikkeling van de terreinen van de 'oude artilleriekazerne' en de heraanleg van de aansluitende centrumstraten op basis van de bestaande ruimtelijke en morfologische structuur, waarbij een binnenstedelijke dynamiek wordt aangezwengeld.

Het project voorziet :

- de integratie van de voormalige manège als multifunctionele zaal;
- de herlokalisatie (en uitbreiding) van de stedelijke teken- en muziekacademie,
- het versterken van het cultureel aanbod door inpassing van een multifunctionele evenementenhal annex stadsfeestzaal en een bioscoopcomplex;
- het ombuigen van de dalende koopbinding door de ontwikkeling van een kleinhandelszone, die complementair is aan het kernwinkelgebied,
- de inpassing van ong. 450 ondergrondse en bovengrondse parkeerplaatsen; de heraanleg van de Meendijk en de Goossensvest (bereikbaarheid vanaf de vesten), de heraanleg van de Rijschoolstraat (schoolomgeving) en de kwalitatieve heraanleg van de Peperstraat en Minderbroederstraat als winkelstraten (aansluitend bij kernwinkelgebied).
- het versterken van het woonaanbod in het centrum; waarbij voornamelijk op de jonge alleenstaanden, de tweepersoonshuishoudens en de ouderen (alleenstaand of in 2-persoons huishoudens) gemikt wordt

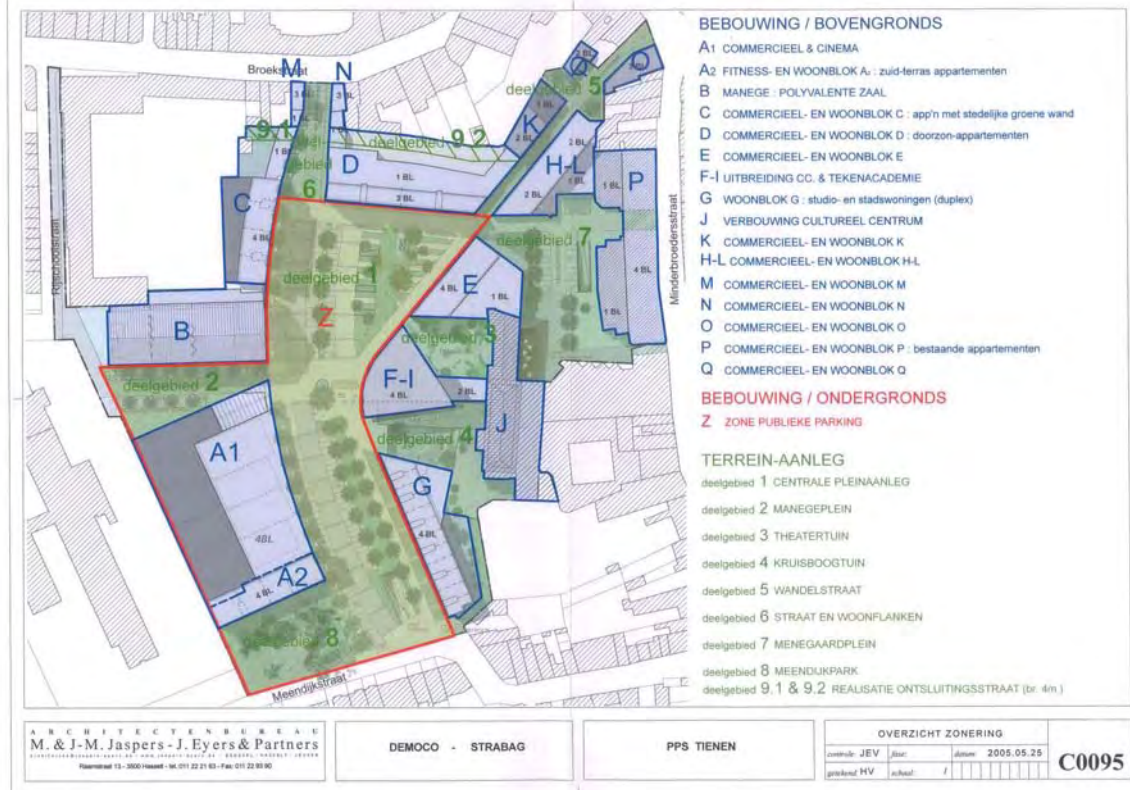
De aanleg van de parking past binnen het nieuwe parkeerbeleid voor het centrum , dat kiest voor een duidelijke concentratie van parkeerplaatsen, rekening houdend met de ontsluiting naar de vesten.

Het totaalconcept werd aanvaard door de jury van het Vlaamse stadsvernieuwingsfonds. Dit concept werd verankerd in een BPA. Ondertussen is ook een PPS-constructie opgesteld met een private ontwikkelaar die het project wenst te realiseren. De provincie is opgenomen in de coördinatie van het project.



Stand van zake :

- 21-04-2005 samenwerkingsovereenkomst THV Ontwikkelingsmaatschappij (PPS)
- wijziging BPA "Kazerne" : MB 19-07-2005
- bouwaanvraag ingediend zone B : verbouwing feestzaal Manège (Openbaar onderzoek van 12/06/2007 tem 11/07/2007)
- bouwaanvraag ingediend zone J,F,I : bouwen van tekenacademie, jeugdcentrum een CC De kruisboog (Openbaar onderzoek van 12/06/2007 tem 11/07/2007)



#### 4.3.2. *Vesten als stedelijke boulevard*

Het project van de herinrichting van de vesten heeft volgende doelstellingen :

- wegwerken van de barrière tussen het stadscentrum en de omliggende stadswijken.
- speciale aandacht voor de verkeersleefbaarheid langs de weg
- vlotte doorstroming voor openbaar vervoer en fiets;
- verbindingfunctie autoverkeer is ondergeschikt aan die van openbaar vervoer en fiets;

Stand van zaken :

- Streefbeeldstudie R27-N3, opgemaakt in opdracht van het Vlaams Gewest en afgewerkt in augustus 2004
- Onderzoek naar haalbaarheid van de herprofilering van de noordelijke vesten met behulp van een dynamisch verkeersmodel, in opdracht van de stad Tienen, studie opgestart eind 2007.

#### 4.3.3. *Opwaardering van het stationsgebied*

De ontwikkeling van de stationsomgeving in Tienen is een belangrijke strategische actie in het kader van het stedelijk gebied beleid. De potenties van de NMBS terreinen ten zuiden van het station worden nog niet ten volle benut. In het gebied is er een pendelparking met ongeveer 1000 parkeerplaatsen ondergebracht. De overige terreinen zijn braakliggend.

Bij de ruimtelijke invulling van het gebied staan volgende uitgangspunten voorop :

- Realisatie van grootschalige bezoekers- (of personeels-)intensieve activiteiten in de onmiddellijke omgeving van het station
- Realisatie van woningen aansluitend bij het kleinschalige woonweefsel langsheen de Tramstraat
- Grijpenlaan uitbouwen als duidelijke toegangsroute naar stationsparking
- Stationsparking aansluiten op vesten via nieuwe wegverbinding over spoor
- Stationsparking in meerdere bouwlagen
- Relatie stationsomgeving – stadscentrum versterken
- Renovatie stationsgebouw en onderdoorgang

Stand van zaken :

- Project is opgestart

#### 4.3.4. *Stedelijk open-ruimteproject “Het Aardgat”*

De uitwerking van het strategisch project voor het Aardgat beoogt de realisatie van toegankelijk groen binnen de grenzen van het stedelijk gebied.

Het project gaat uit van :

- de bescherming van het natuurgebied “Aardgat”

- beperken van de negatieve invloed van de R27 (licht, lawaaihinder, afwatering...)
- de vraag naar meer stedelijk groen/bos, o.m. in functie van recreatieve noden (zowel voor senioren als voor jeugd)
- de aanleg van een stads-speelbos voorzien wordt, samen met de nodige toegangen voor langzaam verkeer vanuit de stad
- leefbaarheidssituatie van het solitaire landbouwbedrijf in het gebied dat door de Zuidelijke Ring afgesneden is van het open landbouwareaal
- de omschakelingsmogelijkheden van het landbouwbedrijf naar educatieve (kinder)boerderij mee opgenomen worden in het recreatieve karakter van het gebied

Stand van zaken :

- Project nog niet opgestart

#### **4.3.5. Herinrichting PIT –Anemonenlaan**

In samenwerking met de provincie wil de stad de site van het gewezen internaat aan de Anemonenlaan herinrichten tot een kwalitatief gedifferentieerd woongebied waarin de relatie met het aansluitende Vianderdomein wordt versterkt.

Het project voorziet :

- ontwikkeling van een mix van gekende en nieuwe woonvormen met een hoge woonkwaliteit maar eveneens een voldoende hoge woondichtheid
- zoveel mogelijk open en groene ruimte bewaren
- verbeteren van de relaties met de omgevende functies + buffering waar nodig
- een correcte verhouding tussen openbaar en privé.
- bereikbaarheid van het stadscentrum voor voetgangers en fietsers verbeteren

Bij het versterken van het woonaanbod op de internaatsite, wordt er voornamelijk gemikt op het aantrekken van gezinnen (met kinderen). Er wordt daartoe een aanbod van eengezinswoningen en groepswoningen met tuinen voorzien.

Er wordt gewerkt met een 'inbreidingsconcept'. Hierbij wordt de invulling van het gebied aangestuurd door de karakteristieken van de aanpalende functies en bestemmingen (woonwijk Viander, het recreatiegebied Viander, de aanpalende bedrijvzone).

Het groene karakter van het recreatiegebied Viander en de noodzakelijke buffering tov de bedrijvzone geven 'groene/open' karakteristieken aan het in te vullen gebied.

Het recreatiegebied Viander krijgt een 'insteek' in de woonwijk via een parkaanleg. Bijkomend heeft het gebied nood aan een centrale plek ten einde de structurering en het oriënterend vermogen te verhogen (ook voor de rest van de woonwijk Viander). De centrale plek wordt aansluitend op het park gecreëerd.

Stand van zake :

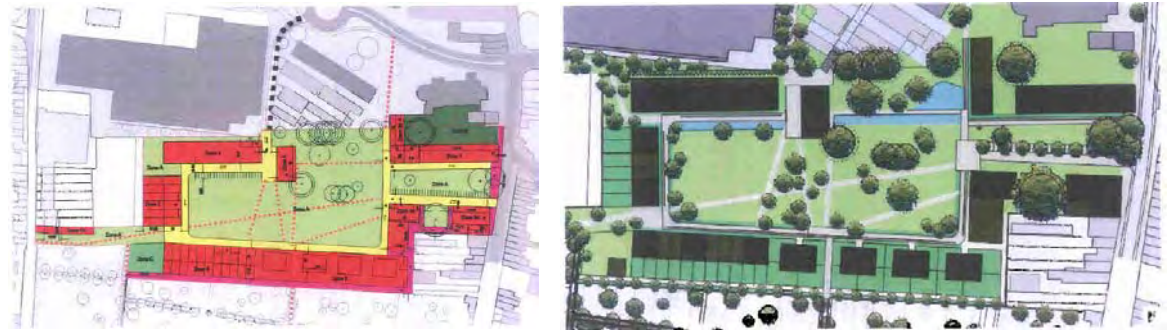
- PPS overeenkomst getekend
- momenteel eerste versie RUP in opmaak

#### 4.3.6. *Zorgwijk zusters Passionisten Tienen*

Dit project heeft eveneens een complex programma. Het bouwprogramma omvat een klein klooster, een psychiatrisch verzorgingstehuis, een sociale werkplaats, 10 serviceflats en 50 sociale woningen. Indien de draagkracht van de omgeving dit toelaat worden nog eens 10 serviceflats, een zorgcentrum, een gemeenschapsvoorziening en een kinderdagverblijf voorzien.

Stand van zake :

- begeleiding van ontwikkeling en realisatie van de stedenbouwkundige studie zusters passionisten
- start 24/06/2004 akkoord samenwerking Huisvestiging Tienen en inlijving van de infrastructuurwerken in het openbaar domein
- stedenbouwkundige studie : goedkeuring eindrapport 20/07/2006



#### 4.3.7. Herstructurering gebied “Lyceum-Ziekenhuissite”

Het gebied begrensd door de Kliniekstraat, de Gilainstraat, de Oude Vestenstraat en de Leuvensestraat nabij de Leuvense poort wordt gekenmerkt door een complexe problematiek die een langetermijnvisie vraagt.

Enerzijds biedt de leegstand van het gewezen Lyceum aan de Albertvest en palend aan de ziekenhuissite mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van de ziekenhuiscampus in het centrum. Anderzijds is er de parkeerproblematiek in dit stadsdeel, die gekenmerkt wordt door een groeiende vraag en een krimpend aanbod. De ontwikkeling van het ziekenhuis en de kwalitatieve herinrichting van straten en pleinen (o.a. Leuvensestraat) speelt hierin een rol. Mogelijks kunnen de diverse niet-bebouwde oppervlakten in het binnengebied achter de ziekenhuiscampus een oplossingen bieden.

Recent kwamen ook de terreinen van Elektrabel in het project. Dit biedt uiteraard interessante perspectieven.

Bij het formuleren van een toekomstvisie voor dit stadsdeel dienen volgende zaken bekeken te worden:

- de vraag naar herlokalisatie van parkings,
- de bereikbaarheid zowel voor voetgangers als voor automobilisten
- de potentiële aanwending/invulling met stedelijke functies (wonen, recreatie,...)
- aandacht voor mogelijke specifieke relaties tussen nieuw woonfuncties en de zorginstelling (serviceflats, zorgwoningen, ...)
- het respecteren van de bestaande recreatieve aanwending van het gebied door jeugdbewegingen in een kwalitatieve open groene ruimte.

Stand van zaken:

- stedenbouwkundige studie afgerond, maar nog niet goedgekeurd door gemeenteraad
- opmaak RUP voorzien ?





## 5 Synthese gewenste ruimtelijke structuur

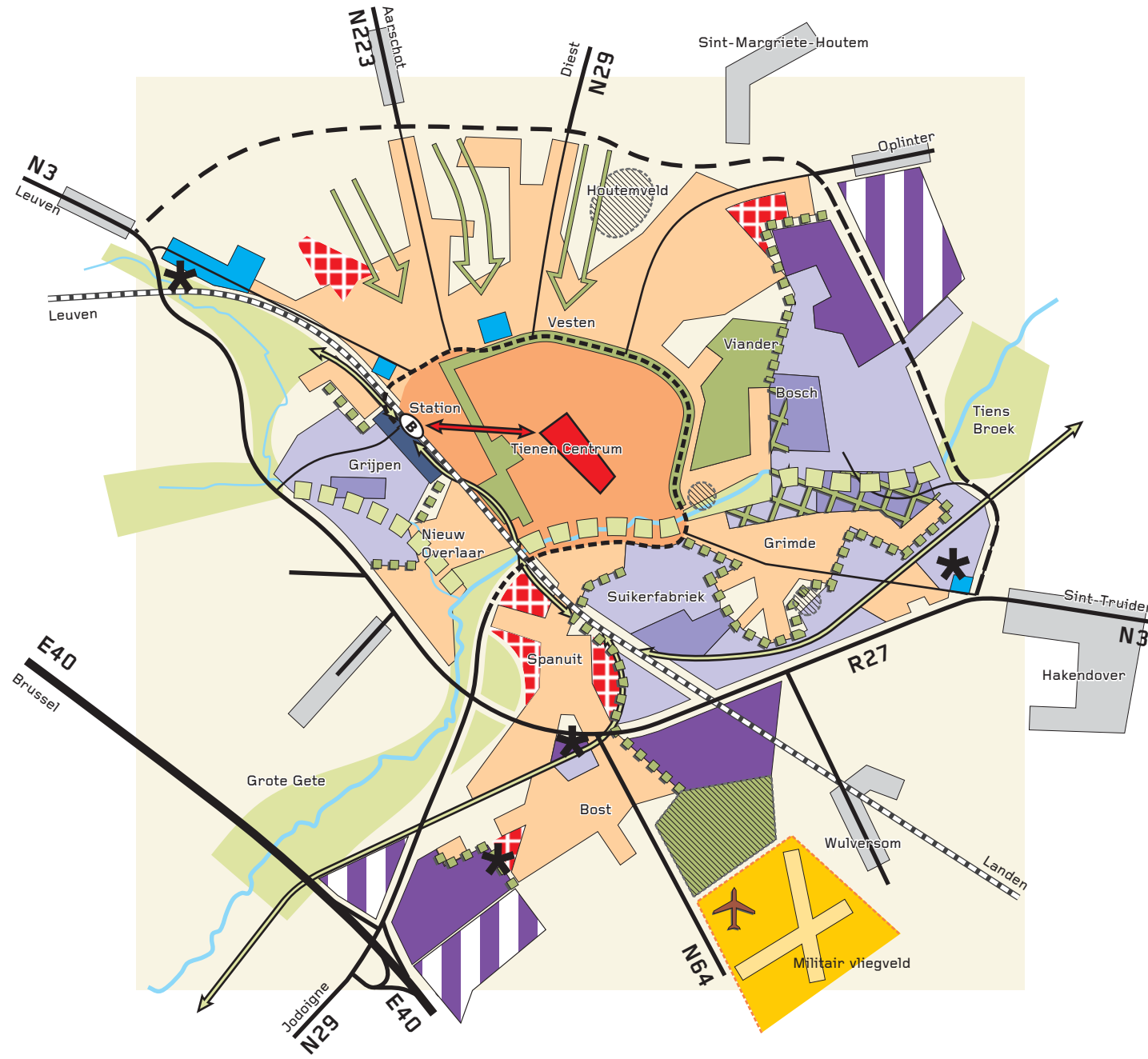
Het concept en de uitwerking van de verschillende deelstructuren wordt samengebracht in een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het kleinstedelijk gebied Tienen. Op de kaart wordt de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur weergegeven. De hypothese bevat enkel elementen van bovenlokaal belang.

Tienen wordt verder ontwikkeld als een compacte stad. Om het aanbod aan woongelegenheden te kunnen verhogen worden twee sporen gevolgd. Aan de rand worden vrije percelen en binnengebieden aan hogere dichtheden ingevuld, dan wat er tot nu gebruikelijk was. Binnen het stadscentrum ligt de nadruk op de realisatie van diverse grote strategische projecten, maar ook op het behoud van (potentieel) kwalitatieve gezinswoningen in het stadscentrum.

De verscheidenheid van de vraag naar bedrijventerreinen in Tienen, weerspiegelt zich in de gedifferentieerde uitbouw van de bedrijventerreinen. Er wordt voorgesteld om de taakstelling van 75 ha op te splitsen in twee of drie kleinere pakketten. Per bedrijventerrein wordt bekeken welk type bedrijvigheid best aangetrokken wordt, zodat de potenties van de specifieke locaties ten volle benut worden. De zoekzone aan de E40 wordt bij voorkeur voorbehouden voor logistieke bedrijven, de zoekzone Bost wordt ontwikkeld i.f.v. agro-gerelateerde bedrijvigheid, terwijl de ruimtelijke afwerking van het Soldatenveld KMO's en productiebedrijven kan huisvesten.

Investerings in het woningenpatrimonium zullen ondersteund worden door een opwaardering van het stedelijke weefsel. Daarbij wordt er niet alleen aan de revitalisatie van het kleinhandelscentrum en de heraanleg van straten en pleinen gedacht, maar ook aan de creatie van kwalitatieve stedelijke groene ruimten. Deze zullen onderling met elkaar verbonden worden, zodat er een netwerk van groene recreatieve ruimten ontstaat, die het stadscentrum dichterbij het ongeschonden landschap van het landelijke agrarische gebied rondom de stad brengt. De Gete en de geherprofileerde vesten zijn de belangrijke schakels in dit netwerk.

De verbetering van de multimodale bereikbaarheid van de stad vereist de realisatie van de ontbrekende schakels voor de verschillende vervoerswijzen. Voor het autoverkeer wordt onderzocht welke impact het sluiten van de noordelijke ring kan hebben op de intensiteiten van het verkeer op de vesten. Voor het openbaar vervoer zal het verhogen van het aanbod en de aanpak van de stationsomgeving cruciaal zijn. Voor het fietsverkeer is de implementatie van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk van belang.



### Kaart Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied Tienen

- Centrum : verdichting via stedelijke woonprojecten
- Stadsrand : hogere dichtheden realiseren
- Woonuitbreidingsgebieden aansnijden
- Woongebieden in buitengebied verder afwerken
- Duurzaam beheer bestaande bedrijventerreinen
- Reservegronden ontwikkelen
- Nieuw te bestemmen bedrijventerrein / Reservegebied bijkomende bedrijvigheid (lange termijn)
- Bestendige perifere grootschalige detailhandel
- Grootschalig sportcomplex / recreatie
- Kernwinkelgebied voor kleinhandel, horeca en diensten
- Ontwikkelingspool voor bezoekersintensieve functies
- Verbeteren verbinding kernwinkelgebied - station
- Uitbouw netwerk van groene ruimtes
- Getevallei / vallei van de Molenbeek
- Verbinden van valleigebieden
- Groene vingers in perifeer landschap
- Buffer
- Bedrijventerrein in parksfeer
- Groene verbinding via spoorbermen
- Vliegveld
- Voorstellen doortreksterrein
- Oostelijke ring aanleggen
- Noordelijke ring onderzoeken
- Herprofilen vesten

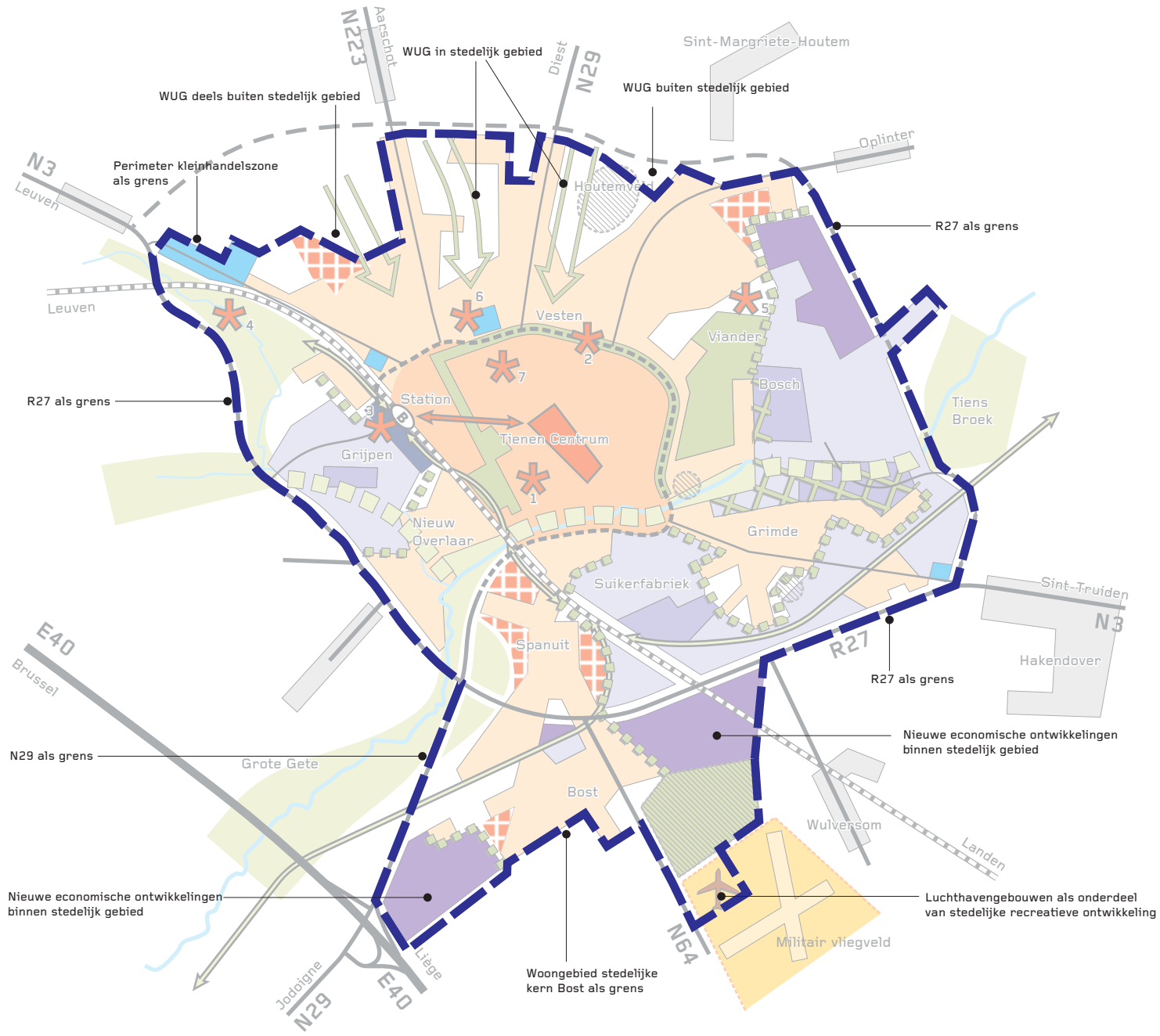


## 6 Aanzet grenslijn

Op basis van de gewenste ruimtelijke structuur wordt voor een voorstel van afbakening opgemaakt.

De elementen van de verschillende deelstructuren bepalen, al naargelang de sterkte van dat element op die bepaalde plaats, een lijn die er voor zorgt dat het programma voor het kleinstedelijk gebied Tienen op een kwalitatieve manier zal worden gerealiseerd.

Het vastleggen van de afbakeningslijn betekent niet dat elke lokale ontwikkeling (b.v. lokaal bedrijventerrein of lokaal sportterrein) onmogelijk is buiten de grens. Dit is een lokale bevoegdheid en dus onderwerp voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Wel zullen dergelijke lokale ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de doelstellingen van het buitengebiedbeleid zoals omschreven in het RSV. Indien een dergelijke lokale functie reeds duidelijk kan gesitueerd en geëvalueerd worden zal om pragmatische redenen de afbakeningslijn hiermee rekening houden.



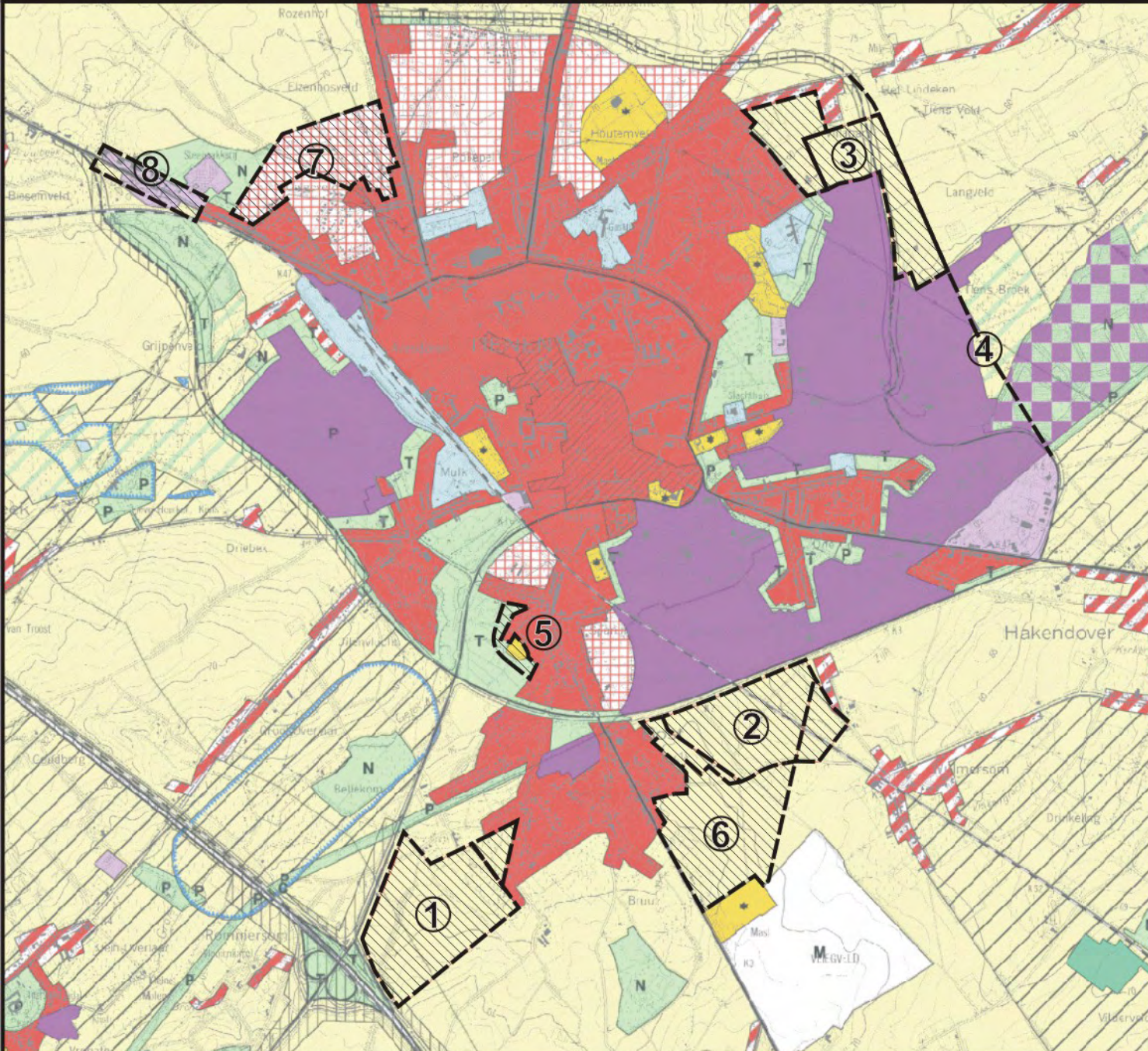
**Kaart**  
**Schematisch voorstel afbakeningslijn**







# Voorstel Provinciale Ruimtelijke UitvoeringsPlannen



- 1 PRUP RO E40  
*(inclusief bijkomend woongebied)*
- 2 PRUP RO Bost  
*(inclusief koppingsgebieden)*
- 3 PRUP Uitbreiding RO Soldatenveld  
*(inclusief bijkomend woongebied)*
- 4 PRUP Oostelijke ring
- 5 PRUP Getevallei-Spanuit
- 6 PRUP Recreatiezone militair vliegveld
- 7 PRUP Groene vinger Breisemveld
- 8 PRUP Kleinhandel Leuvenselaan



## D. Bijlagen

### 1 Afwegen alternatieven voor invullen taakstelling bedrijvigheid

#### 1.1. Inleiding

In functie van de taakstelling en om het behoud van de economische dynamiek van Tienen te behouden dient er gezocht te worden naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid. De taakstelling voor het kleinstedelijk gebied Tienen werd vastgelegd op 75 ha.

#### 1.2. Selectie potentiële zoeklocaties

Het spreekt vanzelf dat een ideaal terrein van deze oppervlakte moeilijk te vinden is. Een eerste selectie van potentiële bedrijventerreinen wordt gemaakt door op zoek te gaan naar locaties die aan een aantal elementaire vereisten voldoen. Op basis van deze criteria kan zo een eerste selectie van potentiële bedrijventerreinen gemaakt worden.

##### *1.2.1. Zoekzone met goede ontsluitingsmogelijkheden*

Bij het locatiebeleid is bereikbaarheid en de mobiliteit in het algemeen een belangrijk gegeven. De locatie dient voldoende bereikbaar te zijn via de weg; in principe dient de ontsluiting van regionale bedrijventerreinen rechtstreeks via een primaire of secundaire weg te gebeuren. Indien mogelijk moet getracht worden van een locatie te zoeken gelegen langs openbaar vervoersassen. De bereikbaarheid vanuit de stad is ook belangrijk.

Een omvangrijk bedrijventerrein trekt heel wat zwaar verkeer aan. Om leefbaarheidsproblemen in stedelijke woonomgevingen te vermijden, is het dan ook van groot belang dat de zoeklocatie goed ontsloten kan worden. Een locatie langsheen bestaande en mogelijks ook geplande omleidingswegen is vanuit dit opzicht aangewezen.

##### *1.2.2. Beperken van landschappelijke aantasting*

De inplanting van een regionaal bedrijventerrein heeft een grote landschappelijke impact. Door de grote oppervlakte en door de grootschaligheid van de functies is de invloed op de open ruimte groot. Toch kan gestreefd worden naar het beperken van de landschappelijke aantasting. Grote aaneengesloten openruimtes met een grote landschappelijke, agrarische of

ecologische waarde worden niet geselecteerd als zoeklocatie. Er wordt in de eerste plaats gezocht naar locaties die reeds structureel zijn aangetast.

Door op zoek te gaan naar een locatie die goed aansluit bij de bestaande bebouwing (gedeconcentreerde bundeling), wordt het aansnijden van een totaal nieuwe locatie uitgesloten. Er wordt dus gezocht naar zoekzones in of aan de rand van het huidige stedelijke weefsel. Bovendien gaat de voorkeur uit naar sites in de onmiddellijke omgeving van bestaande bedrijventerreinen.

### *1.2.3. Zoeklocatie met zekere omvang*

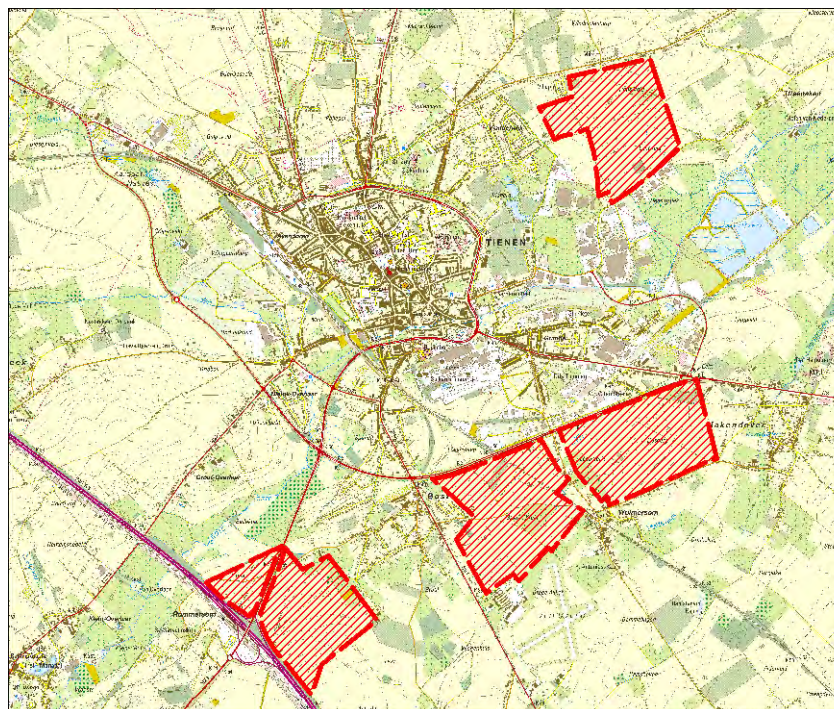
De zoeklocaties dienen een redelijke omvang te hebben. Dit is enerzijds nodig om de taakstelling te realiseren. Anderzijds is een voldoende grote site wenselijk om een efficiënt bedrijventerrein te kunnen organiseren.

Indien het niet mogelijk is de taakstelling op één plek te realiseren, kan de taakstelling over verschillende locaties verspreid worden. Hierbij wordt uitgekeken naar sites die vandaag reeds verstoord zijn. Het is uiteraard niet de bedoeling om het areaal aan bedrijventerreinen van de stad over het gehele grondgebied te versnipperen. Aangezien bedrijvenszones onvermijdelijk hinder met zich meebrengen, dienen deze zoveel mogelijk geconcentreerd te worden.

### 1.3. Overzicht en situering locaties

In Tienen voldoen vier zoeklocaties aan de vooropgestelde criteria :

- Zoekzone E40
- Zoekzone Bost
- Zoekzone Hakendover
- Zoekzone Soldatenveld



## 1. Zoekzone E40

De zoekzone E40 omvat de agrarische gebieden tussen de kern van Bost en het op- en afrittencomplex van de E40. De zone kan goed ontsloten worden, is landschappelijk inpasbaar en is voldoende groot.



Doordat de zone paalt aan de Invalsweg (N29), is ze eenvoudig te ontsluiten naar het hogere wegennet.

De zoekzone snijdt weliswaar een open agrarisch gebied aan, maar door de ligging aansluitend bij de bebouwing van Bost en de grootschalige infrastructuur blijft de landschappelijke aantasting beperkt.

Een zoekzone die in het zuidoosten begrensd wordt door de Aststraat en in het noordwesten door de oude spoorwegberm Tienen-Namen, beslaat een oppervlakte van 72ha. Hiervan valt zo'n 10ha in de bouw- en gebruiksvrije zone langsheen de E40, zoals bepaald in het RSV. Wel is een verdere uitbreiding in zuidoostelijke richting mogelijk. Er is dus voldoende ruimte voorhanden om de volledige taakstelling voor Tienen op deze zoeklocatie op te vangen.

Fietsroute Outgaardenstr



Zoekzone driehoek



Oude spoorberm



Getevallei achter spoorberm





## 2. Zoekzone Bost

De zoekzone Bost omvat het agrarische gebied tussen de kern van Bost, de zuidelijke ring (R27), de spoorlijn Brussel-Luik (of Wulmersumsesteenweg), de kern van Wulmersom en het militair vliegveld. De zone kan goed ontsloten worden, is landschappelijk inpasbaar en is voldoende groot.

De zone paalt aan de zuidelijke ring (R27), zodat een vlotte ontsluiting gemakkelijk te realiseren zou moeten zijn.

De zoekzone snijdt een open agrarisch gebied aan, maar sluit ook goed aan bij bestaande en geplande industriezones rondom Tiense Suiker en de de bebouwing van Bost.

De zoekzone met de spoorlijn Brussel-Luik als noordgrens omvat 69ha, deze die tot aan het lint langs de Wulmersumsesteenweg reikt is 79ha groot. Verdere uitbreidingen kunnen enkel door het militair vliegveld mee te nemen. Er is echter voldoende ruimte voorhanden om de volledige taakstelling voor Tienen op te vangen op deze locatie.

Vanaf Oude weg naar Tiense Suiker



Vanaf Oude weg naar zuiden



Tiense suiker



Vanaf vliegveld naar Tienen





### 3. Zoekzone Hakendover

De zoekzone Hakendover wordt begrensd door de zuidelijke ring (R27), de kern van Hakendover, de Van Audenhovenstraat en de Wulmersumsesteenweg.

Ook deze zone paalt aan de zuidelijke ring (R27), zodat een vlotte ontsluiting gemakkelijk te realiseren zou moeten zijn.

Net als voor de zoekzone Bost geldt hier dat zoekzone open agrarisch gebied treft, maar aansluit bij de industriezones rondom Tiense Suiker.

De zoekzone is 75ha groot, zodat er voldoende ruimte voorhanden is om de volledige taakstelling voor Tienen op te vangen op deze locatie.



#### 4. Zoekzone Soldatenveld

De zoekzone Soldatenveld omvat het agrarische gebied aansluitend bij het bedrijventerrein Soldatenveld. Het ligt tussen het woonlint langs de Oplintersesteenweg en het alluvium van de Gete. De zone kan goed ontsloten worden, is landschappelijk inpasbaar en is voldoende groot.

De zone is een uitbreiding op de bestaande bedrijvenzone Soldatenveld. Deze bedrijvenzone beschikt over een goede aansluiting op zuidelijke ring (R27).

De zoekzone snijdt een open agrarisch gebied aan, maar zorgt tegelijk voor een afwerking van het bestaande bedrijventerrein.

De zoekzone met een uitbreiding haaks op het meest oostelijke punt van het huidige bedrijventerrein (loodrecht op de rand van de Getevallei) is 71ha groot. Er is dus voldoende ruimte om de volledige taakstelling voor Tienen op te vangen.

Vanaf Tiense Berg naar Grimde



Vanaf Tiense Berg naar Van Audenhovenstr



Vanaf Tiense Berg naar Bost



### 1.3.1. Afweging zoeklocaties a.d.h.v. criteria

De potenties en knelpunten van de verschillende zoeklocaties worden in volgende fiches onderzocht. De afweging gebeurt aan de hand van een zestal afwegingscriteria, die hieronder worden beschreven:

#### **Gedeconcentreerde bundeling**

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen introduceert 'gedeconcentreerde bundeling'. Dit betekent dat men de groei van wonen, werken en andere activiteiten selectief wil concentreren en verdichten in en rond steden en kernen. Bundeling betekent meer dan louter 'dicht bouwen'. Er wordt gestreefd naar bundeling van activiteiten. Dit biedt niet enkel voordelen voor het landschap en de natuur, de landbouw en zachte recreatie in het buitengebied, maar ook de beoogde dichtere 'verstedelijking' biedt voordelen op het vlak van mobiliteit en nabijheid.

Dit basisprincipe is een doorslaggevend criterium bij de afweging van de verschillende zoeklocaties. Er wordt een zekere compactheid nagestreefd, waardoor de verdere aantasting van de open ruimte zoveel mogelijk wordt beperkt.

#### **Geschiktheid van het terrein**

Daarnaast wordt het terrein bekeken. In hoeverre de oppervlakte van de zoeklocatie volstaat en of er andere belangrijke aandachtspunten zijn, zoals vorm, helling, ...

- Realisatie (belangrijk deel) taakstelling mogelijk  
Er wordt nagegaan in hoeverre de uitbouw van een bedrijventerrein op dit terrein tegemoet komt aan de taakstelling voor het stedelijk gebied. Zoals hoger uiteengezet is het immers de bedoeling om bedrijvigheid op een beperkt aantal locaties te concentreren.
- Gunstige kavelvormen mogelijk / beperken restruimtes  
Zowel om ecologische, landschappelijke, landbouw- en economische redenen is een optimaal aanwenden van de ruimte noodzakelijk. De grondinname, de inname van bepaalde natuurlijke waarden en landschappen, de inname van landbouw kan enkel verantwoord worden als deze gronden nadien optimaal aangewend kunnen worden. Dit houdt onder andere in dat er nadien gunstige kavelvormen moeten ontstaan die een logische en efficiënte bedrijfsvoering mogelijk maken. Dit houdt ook in dat er kostenefficiënt gewerkt wordt, bijvoorbeeld doordat er geen restruimten ontstaan. Omdat het hier om een regionaal bedrijventerrein gaat wordt hieronder ook begrepen dat de kavels van voldoende omvang zijn (richtcijfer van minimaal 1 ha).

- Moeilijkheden i.f.v. bouwrijp maken  
Verder wordt nagegaan of het bouwrijp maken van het terrein specifieke problemen stelt. Terreinen met belangrijke reliëfverschillen zullen geconfronteerd worden met een belangrijk grondverzet, terwijl het bouwrijp maken van waterzieke gronden eveneens omvangrijke voorbereiden werken vergt.

### **Ontsluitingsmogelijkheden**

Vervolgens wordt nagegaan of de ontsluiting van de zoeklocatie problemen stelt.

- Vlotte ontsluiting naar hoofdwegennet  
De realisatie van een goede verbinding met het hoofdwegennet is van primordiaal belang. Een groot deel van het zwaar verkeer dat het bedrijventerrein aandoet, is immers afkomstig van de autosnelweg. Voor een goede werking van het bedrijventerrein is een goede bereikbaarheid van het hoofdwegennet dan ook essentieel van het functioneren van het bedrijventerrein. Ook een vlotte bereikbaarheid vanuit de stad is belangrijk.
- Eventueel fasering in ontsluiting  
Indien verwacht kan worden dat de ontsluiting van de zoeklocatie op termijn nog zal verbeteren door realisatie van een nieuwe verkeersweg in de regio, dan wordt dit vermeld.
- Afname verkeersleefbaarheid  
Een verhoging van de verkeersdruk t.o.v. woninggroepen, woonlinten of kernen is een aandachtspunt bij de realisatie van een bedrijventerrein.  
De hinder voor de bebouwing omwille van een ontsluiting die door de bebouwde omgeving heen loopt wordt beschouwd als onaanvaardbaar, omwille van de te verwachten frequentie van zwaar verkeer.
- Verbeterde ontsluiting omliggende functies  
Het is mogelijk dat de realisatie van een bedrijventerrein mogelijkheden biedt om de ontsluiting van woonstraten of functies in de omgeving te verbeteren.
- Alternatieve vervoerswijzen  
De nabijheid van een station en eventueel bestaande bushaltes is een aandachtspunt, evenals de aanwezigheid van veilige en aangename fietsroutes in de onmiddellijke omgeving waarop kan worden aangesloten.

### **Aantasting bestaande open ruimte structuur**

Onder dit criterium wordt een overzicht gegeven van het verlies aan open ruimte functies. Hiervoor wordt beroep gedaan op inventarisaties die op gewestelijk niveau werden uitgevoerd.

- Verlies aan biologisch waardevolle gebieden  
De biologische waarderingskaart (BWK) geeft aan of er biologisch waardevolle gebieden worden aangetroffen in of in de onmiddellijke omgeving van de zoekzone.
- Verlies aan hoog gewaardeerde landbouwgronden  
De landbouwtyperingskaart (LBT) geeft aan hoe de landbouwpercelen binnen de zoekzone gewaardeerd worden door de sector.
- Verlies aan landschappelijke waarden en landschappelijke inpassing  
Er dient onderzocht in welke mate het landschap wordt aangetast: is er reeds versnippering door bestaande bebouwing? Worden er belangrijke zichtassen verstoord? Hoe groot is de visuele impact (bijvoorbeeld door markant niveauverschil)?  
Ook de landschapsatlas kan hierbij richtinggevend zijn; ze geeft aan in hoeverre de kenmerken van het traditionele landschap binnen de zoekzone bewaard gebleven zijn. Ankerplaatsen worden binnen deze context nog hoger gewaardeerd dan relictzones.

### **Relatie met bebouwde ruimte**

Onder dit criterium wordt bekeken of de zoekzone goed aansluit bij het bestaande stedelijke weefsel. Aansluiting bij bestaande bedrijventerreinen en goede verweefbaarheid met omliggende woongebieden worden als positief ervaren.

- Aansluiting bij bestaande bedrijventerreinen  
Door aansluiting te zoeken bij bestaande bedrijventerreinen, wordt de verdere aantasting van de open ruimte beperkt. Bovendien kan op die manier op bestaande infrastructuur worden aangesloten. Bovendien kunnen bepaalde functies gemeenschappelijk georganiseerd worden met de bestaande bedrijventerzones (parking, buffering,...).
- Hinder directe woonomgeving  
De directe woonomgeving kan door allerlei redenen hinder ondervinden: sluisverkeer, trillings- en geluidhinder, geurhinder, lichthinder en visuele hinder door de omvang van de gebouwen. Er wordt nagegaan in hoeverre de hinder voor de omwonenden afdoende gemilderd kan worden, b.v. door de aanleg van een ruime buffer.

## Haalbaarheid

Hier wordt onderzocht welke factoren de realisatie van een industrieterrein kunnen bemoeilijken. Die kunnen zowel **technisch, economisch of juridisch** van aard zijn.

- De beperkte oppervlakte van een terrein of de aanwezigheid van meerdere (te onteigenen) woningen kunnen ervoor zorgen dat de kosten voor de ontwikkeling van een terrein te hoog worden. Ook de bestaande eigendomsstructuur kan financiële repercussies hebben.
- Vanuit technisch oogpunt kunnen de waterhuishouding en de overstromingsproblematiek van het gebied (ROG-kaart) en het reliëf kunnen zorgen dat de kosten om het terrein bouwrijp te maken onverantwoord groot worden.
- Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met de juridische situatie van het terrein. Wanneer de zoekzone volgens het gewestplan in natuurgebied is gelegen, moet de herbestemde oppervlakte elders gecompenseerd worden. Ook beschermingen (habitat- en vogelrichtlijngebieden, VEN-gebieden) moeten gecontroleerd worden. Met het oog op de bundeling van infrastructuur wordt in het RSV langs hoofdwegen een bouw- en gebruiksvrije zone van 100 m vooropgesteld.

## ***Mogelijk profiel van bedrijven***

In dit criterium wordt getoetst in hoeverre het terrein een invloed heeft op het mogelijk profiel van de bedrijven.

Op basis van de kenmerken van het terrein kunnen aan bepaalde terreinen specifieke ontwikkelingsperspectieven worden toegekend. Zo kunnen bijvoorbeeld specifieke terreinen voor water- en of spoorgebonden bedrijven worden aangeduid. Evengoed bestaat de mogelijkheid om de bedrijven eerder naar type van activiteit te differentiëren, zoals bijvoorbeeld researchparken, logistieke bedrijfsparken, concentraties van grootschalige kleinhandel...

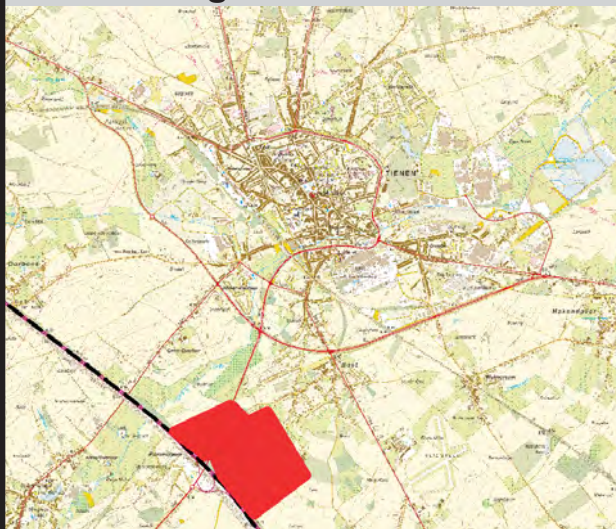
Deze differentiatie is wenselijk om de economische ruimte efficiënter te organiseren (bijvoorbeeld op het vlak van logistiek en/of distributie). Het biedt de mogelijkheid om synergie na te streven tussen economische activiteiten op een welbepaald domein en als dusdanig de verankering van bedrijven met de omgeving te versterken. De benodigde oppervlakte van de specifieke bedrijventerreinen is mee afhankelijk van de gewenste differentiatie. Zo hebben kantoorlocaties een beperktere nood aan oppervlakte dan bijvoorbeeld logistieke parken. Ook worden bedrijvenszones met arbeidsintensieve economische activiteiten best geclusterd rond stationsomgevingen of openbaar vervoersknooppunten.

Hier wordt dus nagegaan of de zoeklocaties specifieke potenties heeft, of daarentegen door zijn eigenschappen bepaalde types van bedrijven uitsluit.



# 1 E40

## Situering



## Gegevens

### Oppervlakte

Westelijke zone 14 ha  
Oostelijke zone 58 ha

Totaal: 72 ha

### Juridische situatie

Agrarisch gebied

## Afweging

### Gedeconcentreerde bundeling

Eerder excentrisch gelegen tov kernstad Tienen. De zoeklocatie sluit wel morfologisch aan bij Bost, dat als stedelijke kern is geselecteerd in het PRS.

### Geschiktheid van het terrein

Een bedrijventerrein kan hier eenvoudig gerealiseerd worden : het terrein is licht hellend en heeft een vrij rechthoekige vorm. Het meenemen van het driehoekige terrein ten westen van de invalsweg is moeilijker (driehoekig, klein, fietsroute Tienen-Namur).

### Ontsluitingsmogelijkheden

De zoekzone ligt langs de Invalsweg (N29), aansluitend bij het afrittencomplex van de E40. Aansluiting op het complex van de E40 is niet gewenst, maar een aansluiting op de N29 (primaire weg) is eenvoudig realiseerbaar.

### Aantasting bestaande open ruimte

Het gebied kent een hoge waardering vanuit de landbouw. Door de excentrische ligging en het reliëf (nieuwe plek en goed zichtbaar) is een kwalitatieve landschappelijke inpassing niet evident.

### Relatie met bebouwde ruimte

De zoekzone sluit slechts aan één zijde aan bij bestaande bebouwing. De aanleg van een ruime buffer is mogelijk.

### Haalbaarheid

Economisch haalbaar door vorm en helling terrein, geen woningen te onteigenen en relatief eenvoudige ontsluiting. De bouw- en gebruiksvrije zone langs de E40 (100m breed) bezwaart zo'n 10ha of 15% van de oppervlakte van de zoekzone. Bovendien bevat het gewestplan reservatiestroken langs E40 én N29 rondom complex E40.

### Mogelijk profiel van bedrijven

De zoeklocatie heeft door zijn ligging nabij de E40 bijzondere potenties voor de ontwikkeling van logistieke bedrijvigheid.

### Algemene beoordeling

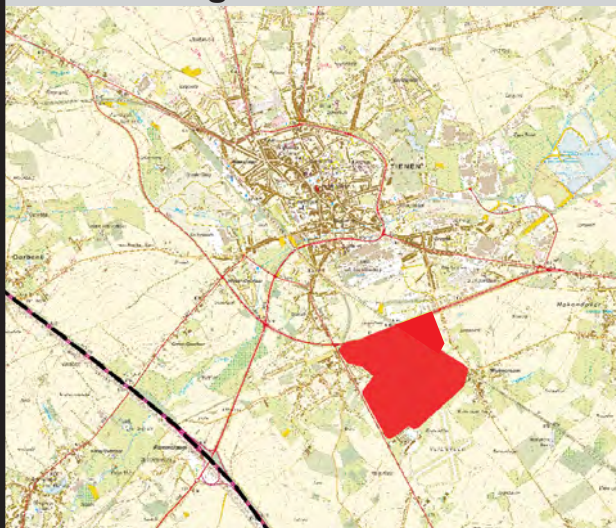
De zoekzone is geschikt om een nieuw bedrijventerrein te realiseren. Knelpunten die een ontwerpmatige oplossing vragen zijn de vorm van het driehoekige terrein, de bouw- en gebruiksvrije zones langs de E40 en de aanwezige leidingsstroken.





## 2 Bost

### Situering



### Gegevens

#### Oppervlakte

Ten zuiden van de spoorlijn 69 ha  
Ten noorden van de spoorlijn 10 ha

Totaal: 79 ha

#### Juridische situatie

Agrarisch gebied

### Afweging

#### Gedeconcentreerde bundeling

De zoeklocatie sluit morfologisch aan bij Bost, dat als stedelijke kern is geselecteerd in het PRS en bij de industrie rondom Tiense Suiker.

#### Geschiktheid van het terrein

Een bedrijventerrein kan hier eenvoudig gerealiseerd worden : het terrein is licht hellend en heeft een voldoende regelmatige vorm.

#### Ontsluitingsmogelijkheden

De zoekzone ligt langsheen de zuidelijke ring (R27). Het bedrijventerrein kan naar een nieuw knooppunt op deze primaire weg ontsloten worden. Een andere mogelijkheid is aansluiten op de twee bestaande knooppunten (Bost en Suiker). Een secundaire ontsluiting naar de N64 is mogelijk (opletten voor extra verkeer doorheen Bost).

#### Aantasting bestaande open ruimte

Het gebied kent een hoge waardering vanuit de landbouw. De landschappelijke impact is relatief beperkt doordat de zoekzone aan drie zijden door bestaande bebouwing geflankeerd wordt en doordat er geen topzone ingenomen wordt.

#### Relatie met bebouwde ruimte

De zoekzone wordt begrensd door de kernen van Bost en Wulmersom. De aanleg van een ruime buffer is mogelijk.

#### Haalbaarheid

Economisch haalbaar door vorm en helling terrein, geen woningen te onteigenen en relatief eenvoudige ontsluiting (wel brug over spoor nodig, maar mogelijkheid om op bestaande kruispunten aan te sluiten).

#### Mogelijk profiel van bedrijven

Nabijheid Tiense Suiker nuttig ivf FFH016 ?

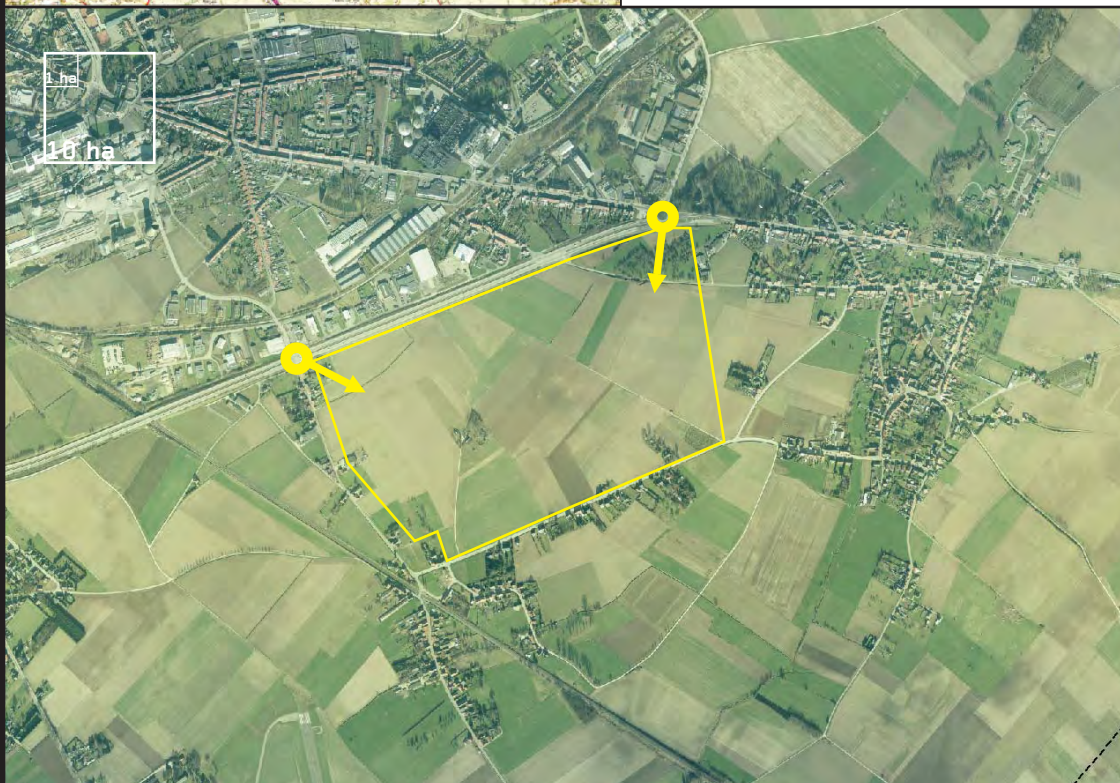
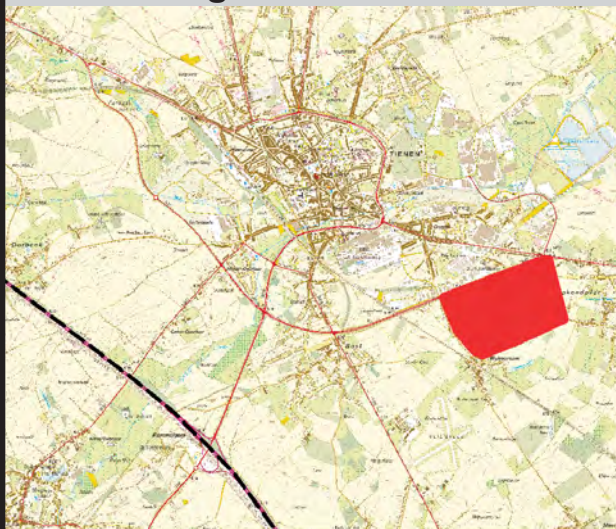
#### Algemene beoordeling

De zoekzone is geschikt om een nieuw bedrijventerrein te realiseren. Knelpunten die een ontwerpmatige oplossing vragen zijn de beperkingen om in het verlengde van de startbaan van het militair vliegveld te bouwen en de spoorlijn Tienen-Luik die door de zoekzone loopt.



### 3 Hakendover

#### Situering



#### Gegevens

##### Oppervlakte

Totaal: 76 ha

##### Juridische situatie

Agrarisch gebied

#### Afweging

##### Gedeconcentreerde bundeling

De zoeklocatie sluit morfologisch aan bij de industrie rondom Tiense Suiker.

##### Geschiktheid van het terrein

Een bedrijventerrein kan hier eenvoudig gerealiseerd worden : het terrein is licht hellend en heeft een voldoende regelmatige vorm.

##### Ontsluitingsmogelijkheden

De zoekzone ligt langsheen de zuidelijke ring (R27). Het bedrijventerrein kan naar twee bestaande knooppunten op deze primaire weg ontsloten worden (Suiker en N3).

##### Aantasting bestaande open ruimte

Het gebied kent een hoge waardering vanuit de landbouw. De zoekzone omvat een licht golvend gebied, omsloten door dunne woonlinten, met centraal een beeldbepalende hoogte (Tiense berg).

##### Relatie met bebouwde ruimte

De site sluit aan bij bestaande bedrijvigheid en wordt omgeven door (weliswaar dun bebouwde) woonlinten, waardoor de versnippering beperkt.

##### Haalbaarheid

Economisch haalbaar door vorm en helling terrein, geen woningen te onteigenen en relatief eenvoudige ontsluiting. De Tiense Berg bekleedt een centrale plaats in de Paardenprocessie van Hakendover op Paasmaandag. Het cultuurhistorische belang weegt dermate door, dat een bedrijventerrein hier ondenkbaar is.

##### Mogelijk profiel van bedrijven

Nabijheid Tiense Suiker nuttig ivf FFH016 ?

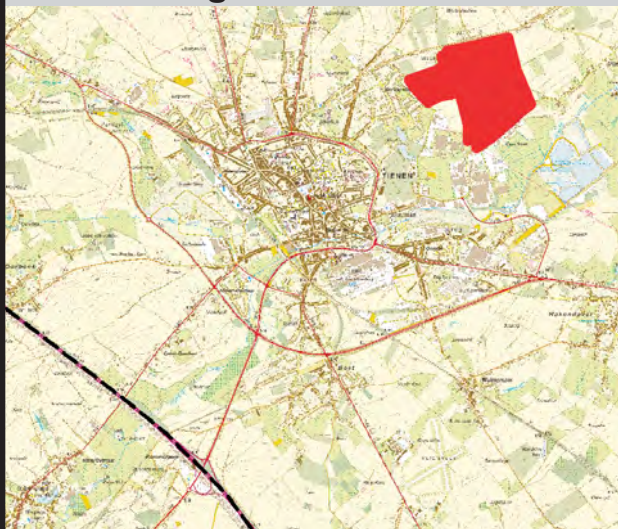
##### Algemene beoordeling

Deze zoeklocatie is niet geschikt om er een bedrijventerrein te organiseren. De site speelt een centrale rol in de cultuurhistorisch belangrijke evenement van de Paardenprocessie.



## 4 Soldatenveld

### Situering



### Gegevens

#### Oppervlakte

Totaal: 71 ha

#### Juridische situatie

Agrarisch gebied

### Afweging

#### Gedeconcentreerde bundeling

De zoeklocatie bouwt verder op een bestaand bedrijventerrein. Morfologisch sluit de zoekzone nauw aan bij het bestaande stedelijke weefsel.

#### Geschiktheid van het terrein

Een bedrijventerrein kan hier eenvoudig gerealiseerd worden: het terrein is licht hellend en heeft een voldoende regelmatige vorm.

#### Ontsluitingsmogelijkheden

De zoekzone is eigenlijk een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein Soldatenveld. Dit bedrijventerrein wordt vandaag ontsloten via de R27a, die hiervoor uitstekend geschikt is. De R27 heeft voldoende reservecapaciteit.

#### Aantasting bestaande open ruimte

Het gebied kent een hoge waardering vanuit de landbouw. De zuidrand van het gebied sluit aan bij de Getevallei. De zoekzone beslaat de helling van de Getevallei. De site is door ligging in laagte landschappelijk goed inpasbaar (kom tussen waterscheidingslijn Oplintersestwg en beeldbepalende sites Grimde: Suikerfabriek en Citrique)

#### Relatie met bebouwde ruimte

De zoekzone sluit aan twee zijden aan bij bestaande industriële bebouwing, een derde zijde wordt afgelijnd door het woonlint Oplintersestwg.

#### Haalbaarheid

Economisch haalbaar door vorm en helling terrein, geen woningen te onteigenen en bestaande ontsluitingsweg.

#### Mogelijk profiel van bedrijven

Minder geschikt voor transportbedrijven

#### Algemene beoordeling

De zoekzone is geschikt om een nieuw bedrijventerrein te realiseren. Knelpunten voor dit bedrijventerrein is de grotere afstand naar de E40, terwijl de mogelijkheid om het bestaande bedrijventerrein een kwalitatieve afwerking te geven een pluspunt is.



### 1.3.2. Conclusie

De afweging zoals ze in de vorige fiches is gebeurd, geeft het volgende resultaat:

	1. E40	2. Bost	3. Hakendover	4. Soldatenveld
Gedeconcentreerde bundeling	0	0	0	+
Geschiktheid van het terrein	+	+	++	++
Ontsluitingsmogelijkheden	++	+	++	+
Aantasting bestaande open ruimte structuur	-	-	--	-
Relatie met bebouwde ruimte	0	0	0	0
Haalbaarheid	+	+	--	++
Mogelijk profiel van bedrijven	+	++	++	+
<b>Algemene beoordeling</b>	<b>++</b>	<b>++</b>	<b>0</b>	<b>+++</b>

Bij de afweging van de verschillende zoeklocaties blijkt geen enkele zoekzone er uitspringt als de ideale locatie. Enkel de zoekzone Hakendover blijkt niet haalbaar te zijn.

#### Zoeklocatie Hakendover niet weerhouden

De zoekzone Hakendover omsluit de hoogte van de Tiense Berg, die elk jaar op paasmaandag het toneel is van de paardenprocessie van Hakendover.

Een bijzondere vorm van processie is de paardenprocessie. De paardenprocessie ontstond vanuit een voor-christelijke vruchtbaarheidscultus. Zij begeeft zich over de akkers naar de top van de Tiense Berg, zowat de 'poort' naar de



vruchtbare Haspengouw. Daar stormen de paarden in drie rondjes rond het volk waarna ze de zegen krijgen.

In de Lage Landen is de bekendste paardenprocessie deze van Hakendover. Jaarlijks komen er duizenden bedevaarders uit het katholieke zuiden van Nederland naar Hakendover.



### **Kleine verschillen in waardering overige zoeklocaties**

De overige drie locaties zijn wel geschikt als locatie voor de uitbouw van een nieuw bedrijventerrein. De onderlinge verschillen in waardering zijn relatief beperkt, zodat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen specifieke site als voorkeur zoeklocatie naar voren geschoven kan worden.

- Gedeconcentreerde bundeling  
Aangezien alle zoekzones morfologisch nauw aansluiten bij de stad, wordt het principe van de gedeconcentreerde bundeling steeds gerespecteerd.  
Vanuit dit criterium wordt de zoekzone Soldatenveld echter iets hoger gewaardeerd, aangezien zij de mogelijkheid biedt om een bestaand bedrijventerrein ruimtelijk af te werken.
- Geschiktheid van het terrein  
De verschillende zoekzones hebben een voldoende regelmatige vorm. Nergens wordt men geconfronteerd met grote hoogteverschillen.  
Oplosbare moeilijkheden zijn er voor de zoekzones E40 (moeilijker in te vullen driehoekig terrein ten westen van de Invalsweg) en Bost (deel van zoekzone in het verlengde startbaan militair vliegveld).
- Ontsluitingsmogelijkheden  
Alle zoekzones palen aan de Invalsweg (N29) of de zuidelijke ring (R27) en kunnen dus vlot ontsloten worden.  
Soldatenveld wordt echter iets minder gewaardeerd door de langere afstand naar de E40, terwijl voor Bost de te verwachten omrijbeweging voor verkeer dat van de E40 komt mogelijks een bezwaar kan zijn.
- Aantasting bestaande open ruimte  
Alle zoeklocaties hebben vergelijkbare nadelige effecten op de open ruimte rond de stad. Bij de afweging stellen we immers vast dat alle zoekzones rondom Tienen vanuit de landbouw hoog gewaardeerd worden. Bovendien zal door de uitbouw van een bedrijventerrein een deel van het gave open landschap rond Tienen aangetast worden.  
Het reliëf is de enige potentieel onderscheidende factor vanuit het criterium open ruimte. De situering t.o.v. het reliëf kan mogelijks een invloed hebben op de landschappelijke



inpasbaarheid van het bedrijventerrein (bedrijfsgebouwen zijn van op grotere afstand zichtbaar indien zij op een heuveltop of plateau liggen).

- Relatie met de bebouwde ruimte  
Tussen de verschillende zoeklocaties en de omliggende bebouwing kan er in elke zoeklocatie een ruime buffer aangelegd worden.
- Haalbaarheid  
Voor de zoeklocaties E40, Bost en Soldatenveld zijn er geen elementen die de realisatie van een bedrijventerrein sterk bemoeilijken.  
Beperkingen zijn de bouw- en gebruiksvrije zone langs de E40 voor de zoekzone E40 en de nieuwe brug over het spoor voor de zoekzone Bost.
- Mogelijk profiel van de bedrijven  
Een bedrijventerrein langs de E40 zal vooral bedrijven uit de sector transport, distributie en logistiek aantrekken. De zoekzone Soldatenveld zal bedrijven uit deze sector veel minder interesseren omwille van de afstand tot de E40.