

ONTWERPTEAM TV BEL ARCHITECTEN CRIT. ARCHITECTEN BUREAU D'ETUDES GREISCH STREAM
AND RIVER CONSULT TIJD EN VLIJT ISM SB HEEDFELD STUDIO ENSEMBLE DAIDALUZ PEUTZ D+A
in samenwerking met D+A

RUP DE BRES

VOORSCHRIFTEN

fase ontwerp

versie voorlopige vaststelling



Stad Halle

Oudstrijdersplein 18 • 1500 Halle

Tel. 02 365 95 70

Colofon

RUP De Bres

Stad Halle

Opdrachthouder:

ONTWERPTEAM TV BEL ARCHITECTEN CRIT.
 ARCHITECTEN BUREAU D'ETUDES GREISCH STREAM
 AND RIVER CONSULT TIJD EN VLIJT ISM SB
 HEEDFELD STUDIO ENSEMBLE DAIDALUZ PEUTZ
 D+ATV BEL ARCHITECTEN – CRIT. ARCHITECTEN –
 TIJD & VLIJT – BE GREISCH – STREAM & RIVER –
 D+A

Contactpersoon

D+A nv – Meiboom 26 – 1500 Halle

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
4	voorontwerp_structureel overleg/scopingnota	22/11/2022-al	al	4.0
5	ontwerp_dossier voor college_2_VV	16/01/2023-al	al	5.0

Stedenbouwkundige voorschriften

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Stad Halle in zitting van</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>Algemeen directeur</p> <p style="text-align: center;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Stad Halle dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Algemeen directeur</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Stad Halle</p> <p>.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>Algemeen directeur</p> <p style="text-align: center;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Stad Halle, aanvaarde voorschriften</p> <p>.</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>Algemeen directeur</p> <p style="text-align: center;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>

Inhoudstafel

Algemene bepalingen	6
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen	6
Artikel 2. Terminologie	9
Artikel 3. Parkeernorm	11
Artikel 4. Aanvragen van sloop- en omgevings-vergunningen voor normale situaties	16
Artikel 5. Gemotiveerd masterplan/motivatie in beschrijvende nota	17
Bepalingen per zone	19
Artikel 6. Openbare wegenis	19
Artikel 7. Zone voor wonen	21
Artikel 8. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies	25
Artikel 9. Park	29
Artikel 10. Overgangszone (overdruk)	33
Artikel 11. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	34
Bijlage – inventaris waardevolle panden	36

Leeswijzer

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>1.1. Algemene bepalingen</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan. Bij eventuele twijfel over tegenstrijdigheden tussen de planaanduidingen en de voorschriften voor een bepaald perceel hebben de aanduidingen op het plan voorrang.</p>	
<p>1.2. Verkavelingen</p> <p>Alle bestaande goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen in het plangebied vervallen binnen de grenzen van het plangebied na definitieve aanvaarding van het RUP.</p>	
<p>1.3. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer</p> <p>1.3.1 Duurzame waterhuishouding</p> <p>Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.</p> <p>1.3.2 Behandeling afval- en hemelwater</p> <p>De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk</p>	<p><i>Elke omgevingsvergunningsaanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.</i></p>

is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

1.3.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuren bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

1.4. Overgangsbepalingen

1.4.1 Bestaande vergunde functies afwijkend van de planvoorschriften

Bestaande vergunde functies afwijkend van de planvoorschriften kunnen behouden blijven binnen de bestaande volumes voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied. Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit behouden blijft, die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan. Bij herbouw of nieuwbouw, dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

1.5. Bestaande reglementeringen

De voorschriften van het geheel of de delen van de bijzondere plannen van aanleg Recreatiegebied De Bres en De Bres, het ruimtelijk uitvoeringsplan Parklaan – Zenne – Vondel en het gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse die binnen het plangebied vallen, worden binnen het plangebied volledig opgeheven.

Artikel 2. Terminologie

Term	Verklaring
Achterbouw	het gedeelte van een gebouw achter het hoofdbouw en de achtergevel van het hoofdgebouw en beperkt tot de gelijkvloerse verdieping
Bebouwingsindex B/T	de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte, met inbegrip van eventuele tuinbergingen, op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen.
Collectieve autostandplaatsen	openbare of private standplaatsen voor autovoertuigen - (half)ondergronds, in open lucht of overdekt - die verplicht ter beschikking worden gesteld van buurtbewoners of van parkerende park- en stadsbezoekers.
Eengezinswoning	woningtype dat bedoeld is voor bewoning door één persoon en zijn/haar eventuele gezin. Een eengezinswoning heeft de volgende kenmerken: de woning bevindt zich op de begane grond en er bevinden zich geen andere woningen boven of onder de woning in kwestie.
Fietsenstalplaats	een overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bijvoorbeeld met klemmen, rekken, een steunmuur) voor het stallen van een of meer fietsen.
Gevelkenmerken	dit zijn de horizontale geleding (verhouding van de bouwlagen), de verticale geleding (ritme van de traveeën), het reliëf (in- en uitsprongen), de textuur (graad van detaillering), het materiaal en de kleur, die in een gevelcompositie worden samengebracht.
Harmonische of harmonieuze samenhang	deze samenhang houdt in dat panden voor het merendeel van de elementen die hun voorkomen bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen en andere gevelkenmerken) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.

Hoofdgebouw	het centrale gedeelte van een gebouw, meestal langs de straatzijde gelegen en volume meestal één geheel, onder één dak. Het wordt begrensd door de voorgevel en de achtergevel
Nastrevenswaardige parkeercapaciteit	het aantal parkeerplaatsen dat voor een gebouw met de functies die het herbergt zonder meer is toegelaten. Minder of meer plaatsen dan dit nastrevenswaardig aantal kunnen worden toegelaten (tot maximum de aangegeven maximumcapaciteit) of worden verplicht in functie van de draagkracht van de plek in haar omgeving.
Recreatieve ruimte – oppervlakte parking	Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen voor recreatieve binnen- en buitenruimte wordt gerekend met de oppervlakte van de eigenlijke sportvelden inclusief de noodzakelijke randzones.
Streekeigen beplanting of planten	streekeigen haag-, boom- en struiksoorten: de bomen, heesters en hagen die voor het grondgebied van Halle als traditioneel beschouwd worden door het Regionaal Landschap Pajottenland en Zennevallei.
Vloerterreinindex (V/T):	de verhouding van de brutovloeroppervlakte van gebouwen op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. Voor het berekenen van de V/T worden als vloeroppervlakte alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders, ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80 m begaanbare ruimte; bijgebouwen worden eveneens meegerekend.
Waardevolle hoogstammig boom	hoogstammige, volwassen boom die waardevol is omwille van zijn natuurlijke conditie (vorm, gezondheid, volgroeidheid) of omdat hij (bijna) de enige aanwezige boom in een bepaald (binnen)gebied is.

Artikel 3. Parkeernorm

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

3.1. Algemene bepalingen

Deze parkeernormen zijn van toepassing tot een aparte parkeerverordening voor Halle, ook voor dit plangebied, in werking treedt.

3.2. Gebouwgebonden parkeerplaatsen

Dit zijn de parkeerplaatsen die, naargelang de oppervlakte en de functies van een gebouw, voor de gebruikers en bewoners ervan worden voorzien.

Per bestemming legt dit RUP het aantal nastrevenswaardige gebouwgebonden parkeerplaatsen en de toegelaten maximumcapaciteit vast. Het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen is zonder meer toegelaten.

Minder of meer parkeerplaatsen dan dit streefcijfer kunnen worden toegelaten, zolang het aantal beneden de vastgelegde maximumcapaciteit blijft. De opportuniteit van deze afwijking op de betrokken plek moet verantwoord worden in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota dat aan de regels van Artikel 5 voldoet.

Anderzijds kunnen de omgevingsambtenaar en de mobiliteitsambtenaar, bij elk bouwiniatief waarvoor een gemotiveerd globaal masterplan of motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota wordt ingediend, het College van Burgemeester en Schepenen adviseren minder of meer gebouwgebonden parkeerplaatsen te verplichten dan het nastrevenswaardige aantal, naargelang de draagkracht van de plek en de specifieke kenmerken van het project. Deze verplichting wordt in de vergunning gemotiveerd.

Alle gebouwgebonden parkeerplaatsen die effectief worden voorzien, moeten gerealiseerd worden binnen de grenzen van het betrokken perceel(en) of van de aanleunende open zone voor collectief parkeren en binnen de toegelaten bouwdiepten of bouwzones. Deze parkeerruimte voldoet aan de inrichtingsvoorschriften van dit RUP.

Bepaling van de nastrevenswaardige en maximumcapaciteit van gebouwgebonden parkeerplaatsen voor andere functies

Tabel 1 geeft per bestemming de nastrevenswaardige en de maximale capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen voor auto's weer, alsook het minimaal verplichte aantal te voorziene fietsenstalplaatsen.

Als vloeroppervlakte wordt de bruto-vloeroppervlakte van die bestemming in rekening genomen. De getallen die bekomen worden door toepassing van de normen uit deze tabel afgerond tot op de lagere eenheid.

De berekeningswijze van tabel 1 moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende vloeroppervlakte, respectievelijk op de bijkomende eenheden (woningen, kamers, enz.). Het is echter toegelaten, mits een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota, een afwijking aan te vragen voor zover dit aangevraagde aantal parkeerplaatsen de maximumcapaciteit berekend op de totale vloeroppervlakte, respectievelijk op het totale aantal eenheden niet overschrijdt.

Wanneer in een gebouw of project een systeem van autodelen is voorzien kan worden afgeweken van de parkeernorm.

Het aangegeven nastrevenswaardige aantal is in de regel het minimum aantal parkeerplaatsen dat voorzien moet worden.. Afwijkingen op de betrokken plek moeten verantwoord worden in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota dat aan de regels van artikel 5 voldoet.

Het kan voor alle andere functies dan woningen worden toegelaten, wanneer meerdere functies in eenzelfde gebouw, complex of project voorkomen die op verschillende tijdstippen functioneren (en fietsbezoekers kennen), of wanneer het functies betreft waar fietsgebruik minder voor de hand ligt, minder fietsstandplaatsen te voorzien dan de in voorgaande tabel aangegeven aantallen, zonder evenwel lager te gaan dan de helft van de aangegeven aantallen. Dit wordt in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota gemotiveerd.

Tabel 1 nastrevenswaardige en maximum capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen

bestemming	stallingscapaciteit voor auto's		minimaal ver- plichte
	maximum	nastrevenswaar- dige	fietsstandplaat- sen
woningen & conciër- gewoningen	2 per zelf- standige woning	1 per zelfstandige woning, behalve voor eengezins- woningen	1 per slaapka- mer
kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfsgara- ges, ambachtelijke bedrijven	1 per 25 m ²	1 per 50 m ²	1 per 50 m ² vloeroppervlakte
vergaderzalen en andere educatieve ruimten	1 per 2 zit- plaatsen	1 per 5 zitplaatsen	1 per 10 zit- plaatsen
hotels en verblijfsre- creatie	1 per ka- mer	1 per 2 kamers	1 per 3 kamers
motels	1 per ka- mer	1 per kamer	1 per 3 kamers
andere recreatieve binnenruimten	1 per 25 m ²	1 per 50 m ²	1 per 25 m ² vloeroppervlakte
recreatieve buiten- ruimten	1 per 25 m ²	1 per 500 m ²	1 per 250 m ² vloeroppervlakte
klinieken, rustoorden en andere verzor- gingsinstellingen	1 per 3 bedden	1 per 10 bedden	1 per 4 bedden
scholen	1 per klas- lokaal	1 per 5 klaslo- kalen	5 per klaslokaal

3.3. Collectieve auto- en fietsstandplaatsen

Collectieve autostandplaatsen zijn, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, alleen toegelaten in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies en in het parkgebied en zijn in een van beide verplicht.

In zones waar een minimum aantal collectieve autostandplaatsen verplicht is, dient ook minimum 1/10 van het collectieve aantal autostandplaatsen aan collectieve fietsenstandplaatsen te worden gerealiseerd.

De technische voorschriften van artikel 3.4. zijn ook voor collectieve standplaatsen van toepassing.

3.4. Technische voorschriften voor alle parkeerplaatsen

Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

Voor een gebouwgebonden parkeerplaats en een collectieve autostandplaats zijn volgende minimale afmetingen vereist:

- voor boxengarage: 5,00 m x 2,75 m x 2,00 m hoogte;
- voor afgesloten ruimten: 5,00 m x 2,25 m x 2,00 m hoogte;
- voor stallingen in open lucht: 5,00 m x 2,50 m voor haaks parkeren en 6 x 2,4 m voor langsparkeren.

In afwijking op het voorgaande bedraagt de minimumbreedte van parkeerplaatsen voorbehouden voor gehandicapten of voor personen met beperkte beweeglijkheid 3,5 m; deze parkeerplaatsen worden bij voorkeur aangelegd op de hoek van het parkeerterrein. Ze worden aangeduid met het internationale kenteken zowel op de grond als op een paaltje. Voor de toegangen naar deze parkeerplaatsen zijn de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing. Het aantal te voorziene parkeerplaatsen voor personen met een verminderde beweeglijkheid wordt bepaald in de vigerende gewestelijke regelgeving inzake toegankelijkheid.

De minimumbreedte van de aanpalende toegangsweg moet daarenboven bedragen: 6 m bij 90°-opstelling; 5,6 m bij 60°-opstelling; 4,5 m bij 45°-opstelling en 4 m bij 30°-opstelling van de parkeervakken ten opzichte van deze toegangsweg. Afwijkingen zijn toegestaan mits de nodige motivatie.

Bij collectieve autostandplaatsen moet de volledige toegangsweg vanaf de openbare weg een gabarit hebben dat voldoet aan de eisen van de brandweer (vrije breedte minimum 4 m, vrije hoogte afhankelijk van de situatie).

Bij een (half)ondergrondse parkeerruimte mag de helling van de afrit, over een afstand van 5 m gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4 % bedragen.

Voor het lokaal of afgescheiden lokaaldeel waarin een fietsenstandplaats wordt voorzien, is een minimale afmeting van 1 m² per fiets vereist. De fietsenstandplaats is vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein via een opening met een minimale breedte van 0,85 m.

Gegevens te verstrekken door de aanvrager

Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning en elk gemotiveerd globaal masterplan moeten worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit de nastrevenswaardige en de maximum stallingscapaciteit met betrekking tot het bouwinitiatief blijkt, alsook het aantal plaatsen dat de bouwheer effectief wil voorzien. Eventuele collectieve standplaatsen worden in deze nota apart vermeld.

Elk gemotiveerd globaal masterplan of motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota dat wordt ingediend om een afwijking qua parkeerplaatsen te motiveren, moet aan de voorschriften van Artikel 5 beantwoorden.

Op het grondplan dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning is gevoegd moeten rechthoekjes die voldoen aan de hiervoor bepaalde minimale afmetingen (zie artikel 3.4) de vereiste parkeervakken en fietsenstalplaatsen aangeven. Op dat grondplan zijn ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk opgetekend.

Artikel 4. Aanvragen van sloop- en omgevingsvergunningen voor normale situaties

Verordenende bepalingen

Naast de documenten die volgens de stedenbouwwetgeving verplicht zijn, moeten bij de aanvraag van sloop- en omgevingsvergunningen binnen de grenzen van dit RUP ook volgende gegevens worden versterkt:

- aanduiding van het geheel van de bebouwing en de open ruimte op het betrokken perceel of percelen, en dit zowel in bestaande als in nieuwe toestand;
- aanduiding op de grondplannen van de huidige en voorziene autostandplaatsen, gebouwgebonden en collectieve, (met rechthoeken volgens de afmetingen die in artikel 3.4. zijn aangegeven) en van de toegangen ervan met hun afmetingen;
- een berekeningsnota 'gebouwgebonden parkeerplaatsen' waaruit de maximum parkeercapaciteit, het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen en het effectief voorziene aantal parkeerplaatsen voor dat bouwinitiatief blijkt (artikel 3.);
- een berekeningsnota 'bestemmingen' waarin de oppervlakte wordt aangegeven van al de bestemmingen die op het betrokken perceel(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief (volgens de bestemmingsvoorschriften);
- bij waardevolle panden: een beknopte nota 'inpassing in de omgeving', met een opname van de bepalende (gevel)elementen uit de omgeving en met de conclusies die daaruit naar het betrokken pand worden getrokken (artikel 11.1);
- bij waardevolle panden: een beknopte nota 'inwendige waardevolle elementen' met een bijhorende fotoreeks, waarin de historische en waardevolle elementen binnenin de gebouwen, voor zover aanwezig, worden beschreven (artikel 11.1).

Artikel 5. Gemotiveerd masterplan/motivatie in beschrijvende nota

Verordenende bepalingen

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, zal bij bepaalde aanvragen voor een omgevingsvergunning voorafgaandelijk een gemotiveerd globaal masterplan worden gevraagd, nl. bij de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies.

Het gemotiveerd globaal masterplan moet duidelijke informatie verschaffen over de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Het gemotiveerd globaal masterplan moet, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest, bij voornoemde projecten klaarheid geven in:

1. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit, ...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld;
2. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten, ...);
 - het stadsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
 - aspecten van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik;
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping, ...).

Het gemotiveerd globaal masterplan en de andere benodigde nota's worden opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van een erkend architect.

Een gemotiveerd globaal masterplan dat door het College van Burgemeester en Schepenen is bevestigd als leidraad voor de verdere ontwikkeling van een zone kan met de in dit artikel

aangegeven werkwijze en inhoud zo gewenst worden bijgesteld. Bij dergelijke bijstelling wordt rekening gehouden met de reeds vergunde en gerealiseerde elementen van het bevestigde gemotiveerd globaal masterplan.

BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 6. Openbare wegenis

| Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

6.1. Openbare wegenis

6.1.1 Bestemming

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonerfinrichtingen, parkeerruimten, in- en uitritten van ondergrondse parkeergarages, beplantingen enz.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan onder bepaalde voorwaarden winkelstallingen en horeca-terrassen van tijdelijke aard en als losse constructies toelaten.

Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot de openbare wegenis.

In geval van nieuwe overbruggingen of overwelvingen van de Zenne is voorafgaandelijke machtiging van de beheerder van de waterloop vereist bij elke wijziging, verbouwing of bouwwerk.

6.1.2 Inrichting

Alle ingrepen moeten zich harmonisch inpassen in hun omgeving en de vrije doorgang dient steeds gerespecteerd te worden.

De inrichting van de wegen gebeurt in evenwicht tot het ontsluitende karakter van deze wegen. Ingrepen voor een verhoogde verkeersveiligheid, in het bijzonder voor voetgangers en fietsers, zijn er prioritair. De inrichting accentueert de aanwezige landschappelijke elementen en de open te houden zichten die de wegenis dwarsen.

Groenaanleg is steeds toegelaten en kan op plaatsen waar dit past ook de vorm van een deel van het park aannemen.

De straten en pleinen binnen deze bestemming hebben een verkeers- en een verblijfsfunctie. De verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer is daarbij ondergeschikt qua aandacht en ruimte: zij wordt enkel voorzien voor het noodzakelijk plaatselijk verkeer. Het rijdend en stilstaand autoverkeer wordt ingeperkt qua hoeveelheid, snelheid en ruimtebeslag. De verblijfsfunctie krijgt in alle straatdelen en pleinen voldoende mogelijkheden en ruimte, zij het apart, zij het in dubbel gebruik met de ruimte die ook het gemotoriseerd verkeer gebruikt.

In afwijking van het voorgaande hebben de Fons Vandemaelestraat en de Scheepswerfkaai, als toegang tot de nieuwe Nederhembrug onderdeel van de hoofdverkeersstructuur van de stad, hoofdzakelijk een verkeersfunctie.

6.2. Indicatieve ontsluiting

6.2.1 Bestemming

De hoofdtoegang voor gemotoriseerde voertuigen tot de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies is als indicatieve ontsluiting aangeduid op het grafisch plan en bevindt zich parallel aan Louis Thibautstraat. Samen met deze ontsluiting kan een gescheiden ontsluiting voor fietsers en voetgangers worden gerealiseerd.

6.2.2 Inrichting

Zie artikel 6.1.2.

De ontsluiting is indicatief aangeduid. Het exacte tracé moet parallel aan de Louis Thibautstraat verlopen en mag maximaal 20 m van de rand van deze straat verwijderd zijn. De hoogteligging van die nieuwe ontsluitingsweg (deels ingesleufd of op maaiveld) is in het concrete ontwerp te bepalen. Inrichting en hoogteligging zullen worden vastgelegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag. De Louis Thibautstraat zelf wordt als woonerf voor de aanpalende bewoning ingericht.

6.3. Indicatieve ontsluiting Willamekaai en jaagpad

6.3.1 Bestemming

De huidige wegenis van de Willamekaai en het jaagpad blijven voorlopig in hun huidige ligging, dimensies, functie en gebruik behouden. Na afloop van de infrastructuurwerken aan het kanaal, de realisatie van een nieuwe hoofdontsluiting met nieuwe Nederhembrug en de inrichting van het park zullen deze wegenis definitief worden heringericht als wegenis voor fietsers en voetgangers. Gemotoriseerd verkeer van dienstvoertuigen en hulpdiensten blijven toegelaten.

Tot dan zijn de voorschriften van artikel 6.1 van toepassing.

6.3.2 Inrichting

Zie artikel 6.1.2

De Willamekaai en het jaagpad zullen op termijn worden heraangelegd. Gemotoriseerd verkeer zal dan geweerd worden. Daar op dit ogenblik de juiste locatie niet gekend is en omwille van nog uit te voeren grote infrastructuurwerken niet bepaald kan worden, worden deze wegen als indicatieve ontsluiting opgenomen. De juiste ligging van het tracé wordt bepaald bij de aanleg van het tracé op het terrein en kan afwijken van de aanduiding op het grafisch plan.

Artikel 7. Zone voor wonen

| Gebiedscategorie: wonen

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

7.1. Bestemming

Hoofdfunctie

Deze zone is bestemd voor wonen in aaneengesloten bebouwing inclusief bijhorende tuinen.

Nevenfuncties

Volgende nevenfuncties zijn toegelaten, beperkt tot één nevenfunctie per perceel en per bouwinitiatief: kleinwinkelbedrijf, reca-zaak, kantoor, ambachtelijk bedrijf, gemeenschapsvoorzieningen. Deze nevenfuncties moeten kleiner zijn dan 100 m² en mogen maximaal een bouwlaag in beslag nemen.

Een hotel of andere vormen van toeristische logies of verblijfsrecreatie zijn eveneens toegelaten met een maximum van tien kamers.

In woonzones kan een grotere nevenbestemming dan normaal worden toegelaten wanneer aan volgende twee voorwaarden tezamen wordt voldaan.

1. De nevenfunctie is kleiner dan:
 - kleinwinkelbedrijf of reca-zaak: 200 m²;
 - kantoor: 200 m²;
 - ambachtelijk bedrijf: 400 m²;
 - per gemeenschapsvoorziening: 400 m².

Voor deze functies mogen maximaal 2 bouwlagen in beslag genomen worden.

Indien de nevenfunctie een hotel betreft zijn maximaal 20 kamers toegelaten binnen het gehele bouwvolume.

2. De aanvrager motiveert in een hoofdstuk in de beschrijvende nota op afdoende wijze de globale kwaliteitsverhoging die deze afwijking voor project en omgeving aandraagt. Dit motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota voldoet aan de richtlijnen van artikel 5 van deze voorschriften.

Binnen de aaneengesloten bebouwing kunnen diverse typologieën worden opgenomen zoals rijwoningen, gestapelde woningen, grondgebonden woningen, patiowoningen, duplexwoningen, appartementen, collectieve woonvormen. De onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuin.

7.2. Inrichting

7.2.1 Harmonische inpassing van individuele panden

Panden mogen vernieuwd, verbouwd of vervangen worden, voor zover hun voorkomen daardoor verbetert, hun uitzicht een samenhangend geheel vormt en ze de globale kwaliteit per straatdeel of pleinwand garanderen.

Essentieel is dat vernieuwde panden in harmonie zijn met de aanpalende panden voor zover deze behouden blijven of voor verbetering vatbaar zijn. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een pand bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.

Harmonie vraagt een inspelen op de naaste omgeving van het pand. Bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt een beknopte nota verwacht met een opname van de bepalende gevelementen in de naaste omgeving en een verantwoording van het architecturale ontwerp en de afstemming op de aanpalende bebouwing.

Indien in afwijking op de bestaande toestand de bouwhoogte wordt opgetrokken of de bouwdiepte wordt verruimd dient dit steeds in harmonie te zijn met de aanpalende bebouwing of dient een harmonieuze overgang te worden voorzien.

7.2.2 Bebouwde ruimte

Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing die afwijken van onderstaande voorschriften kunnen behouden blijven en verbouwd worden. Bij vernieuwbouw of nieuwbouw zijn de voorschriften van het RUP van toepassing.

Bouwdiepte

- Hoofdgebouw:
 - Gelijkvloers: 18 m. Binnen deze 18 m is een achterbouw van maximaal 6 m diep toegelaten.
 - Verdiepingen: 14 m.

Voor binnenkoeren, patio's, inspringende terrassen, doorgangen naar het binnengebied en dergelijke binnen de hoofdbouw kunnen mits motivatie in de beschrijvende nota afwijkingen worden toegestaan.

Bouwhoogte

- Kroonlijsthoogte hoofdgebouw:
 - 2 bouwlagen: maximaal 7 m
 - 3 bouwlagen: maximaal 10 m

Dakhelling hoofdgebouw

Vrij mits harmonieuze aansluiting op de aanpalende bebouwing.

Achterbouw

- Uitsluitend op de gelijkvloerse verdieping binnen de toegelaten maximale bouwdiepte van 18 m.
- Platte daken of schuine daken in hetzelfde dakvlak als het hoofdgebouw. Afwijkingen kunnen in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota worden gemotiveerd.
- Losse bijgebouwen in de tuinstrook worden ofwel ingeplant binnen de beschreven maximale bouwdiepte van 18 m, ofwel elders in de tuinstrook (zie onbebouwde ruimte).

Achterbouw voor handelszaken, reca-zaken en ambachtelijke bedrijven

- Voor handelszaken, reca-zaken en ambachtelijke bedrijven is een achterbouw op de begane grond in de tuinstrook toegelaten tot 28 m achter de voorgevelbouwlijn en dit in afwijking van de maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw. Eventuele uitzonderingen dienen in het motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota gemotiveerd.
- Voor elk van de bovenliggende woningen moet de nodige buitenruimte (min. 10 % van de woningoppervlakte) worden voorzien. Dit kan eventueel in de vorm van een (al dan niet gezamenlijk bruikbaar) dakterras op deze achteruitbouw. Deze achterbouw heeft in principe een maximale bouwhoogte van 3 m. In het motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota kan een bouwhoogte tot 4 m worden gemotiveerd.
- Bij ondiepe percelen (perceelsdiepte < 28 m) blijft de achtergevelhoogte van elk deel van de achterbouw in principe beperkt tot de afstand van die achtergevel tot de achtertuintmuur (de resterende tuindiepte). Wil men in zulk geval binnen het gabarit toch hogere achtergevelhoogten optrekken, dan moeten compenserende ingrepen zoals dakterrassen voorzien worden

Ondergrondse parkeerruimte

Ondergrondse parkeerruimtes zijn toegelaten.

7.2.3 Onbebouwde ruimte - tuinen

De zone achter de achtergevel van hoofdgebouw van de achterbouw wordt bestemd als tuin.

In de tuin mogen kleinschalige bijgebouwen of tuinbergplaatsen worden gebouwd met maximum hoogte van 3 m en een maximum gezamenlijke oppervlakte van 10 m².

Het niet-bebouwde deel van de tuin mag voor maximaal 25 % verhard worden voor een terras en tuinpaden. De groenterreinindex bedraagt minimaal 0,75. De overtollige verhardingen zijn bij de eerste vergunningsaanvraag aangaande het perceel uit te breken. Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 150 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Bestaande, wettelijk vergunde constructies in deze tuinstrook mogen in principe behouden en verbouwd worden, maar zij moeten dan qua materialen en kleuren in harmonie met de omliggende achtergevels worden gebracht.

Onder de tuinen zijn ondergrondse garages voor gebouwgebonden parkeerplaatsen toegelaten, mits in de openblijvende delen van de tuinstrook een degelijke daktuin volgens de bepalingen van dit artikel blijvend wordt ingericht en onderhouden.

7.2.4 Zone voor private parking

In deze zone mogen de bestaande vergunde parkings en garageboxen behouden blijven en vernieuwd worden.

Indien de parking niet langer in gebruik is, zijn de voorschriften van artikel 7 van toepassing.

Artikel 8. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies

| Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

8.1. Algemeen

Alvorens in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een globaal masterplan voor de gehele zone voorleggen. Dit masterplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit RUP.

Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

Dit gemotiveerd globaal masterplan voldoet aan de richtlijnen van Artikel 5 van deze voorschriften.

Na bevestiging van dit globale masterplan bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de aangevraagde werken in de zone kunnen, binnen de eventueel aangeduide voorwaarden en fasering, delen ervan afzonderlijk worden aangevraagd en gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van dit RUP.

Wanneer later aanvragen gebeuren voor omgevingsvergunningen voor kleine bouwwerken binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies met een goedgekeurd globaal masterplan, volstaat een motiverende nota; er hoeft dan geen gemotiveerd globaal masterplan opgemaakt te worden. Onder kleine werken wordt verstaan alle werken die minder dan 5 % van de toegelaten V/T van de hele zone betreffen.

8.2. Bestemming

Hoofdfunctie

Gemeenschapsvoorzieningen inclusief collectieve en functiegerelateerde autostandplaatsen met een totaal aantal autoparkeerplaatsen van maximaal 330 plaatsen. Er kan afgeweken

Gemeenschapsvoorzieningen in de ruime betekenis van het woord, namelijk voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het

worden van de parkeernormen uit artikel 3 mits onderbouwing en motivatie in de beschrijvende nota.

Nevenfuncties

In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: wonen, kleinwinkelbedrijven en horecazaken, kantoren en ambachtelijke bedrijven. De parkeerplaatsen voor deze functies kunnen gebundeld worden in open lucht of binnen bebouwing.

8.3. Inrichting

8.3.1 Bebouwde ruimte

- **Maximale B/T:** 0,35
- **Maximale V/T:** 1
 - Ondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend in de V/T.
 - Verdiepingen die deels in een (al dan niet nog te ontwerpen) helling worden geschoven worden meegerekend in de V/T.
 - Indien een dakverdieping wordt ingericht voor openluchtsport wordt deze verdieping meegerekend in de V/T.
- **Maximale bouwhoogte:**

De maximale bouwhoogte wordt bepaald ten opzichte van een nulpunt dat is vastgelegd op het grafisch plan aan de rand van het plangebied van het RUP. Dit nulpunt situeert zich op de stoep voor de ingang van het woonzorgcentrum.

Volgende bouwhoogtes zijn van toepassing:

 - bebouwing wonen en gemengde functies langsheen zone voor wonen en aangrenzend aan de Monseigneur Scensiestraat: 14 m afgewerkt dakrandprofiel;
 - bouwvolume voormalige sporthal: 18 m afgewerkt dakrandprofiel;
 - nieuwbouw sporthal: 25 m afgewerkt dakrandprofiel, exclusief schermen van openluchtsportvelden.
- **De daken** kunnen worden ingericht en benut voor sportinfrastructuur (in open lucht), maar worden dan voor geluid en veiligheid aan de zijkanen afgeschermd zodat er de facto een bouwlaag bijkomt. Deze laag omvat een transparante kooi die bovenop de maximale bouwhoogte mag voorzien worden.

algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Op de site De Bres worden ondermeer voorzieningen voor sport en recreatie, sociale voorzieningen zoals kinderkribbes, kantoorruimtes voor de overheid enz toegelaten.

De parkeerplaatsen voor de nevenfuncties kunnen voorzien worden samen met de parkeerplaatsen voor de gemeenschapsvoorzieningen in een gezamenlijke parking.

De B/T en de V/T worden bepaald tov de oppervlakte van de totale zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies, exclusief de overgangszone met de parkzone op de parkzone zelf gelegen.

De oppervlakte van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies inclusief de oppervlakte binnen artikel 10.1 bedraagt 23492 m² (basis GRB).

De bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van het nulpunt zoals aangeduid op het grafisch plan voor de ingang van het woonzorgcentrum gelegen aan de Monseigneur Scensiestraat.

- Delen van daken die niet worden ingericht voor sportinfrastructuur worden ingericht als groendak en/of voor duurzame energiewinning.
- **Inplanting gebouwen**
- Inplanting bebouwing ten opzichte van de zone voor wonen: minimaal 12 m. Hiervan kan uitsluitend afgeweken worden als volgt:
 - voor het behoud van (waardevolle) delen of structuren van de huidige sporthal langsheen de Monseigneur Scensiestraat mag de bebouwing aansluiten op de bestaande woonbebouwing mits de nieuwbouw aansluit op het bestaande gabarit met een harmonieuze overgang. In dit geval gelden volgende bouwdieptes gemeten ten opzichte van de Monseigneur Scensiestraat:
 - gelijkvloers: 18 m. Binnen deze 18 m is een achterbouw van maximaal 6 m diep toegelaten;
 - verdiepingen: 14 m.Buiten deze bouwdieptes dient de afstand van minimaal 12 m ten opzichte van de zone voor wonen te worden gegarandeerd.
- Inplanting ten opzichte van de overige bestemmingszones: vrij

Overstromingsveilig bouwen

Met betrekking tot de nieuw op te richten sporthal en het voornemen om de Zenne door te trekken doorheen het plangebied kan er mogelijk overstromingsgevaar ontstaan voor het laagst gelegen niveau van de beoogde sporthal. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag van de sporthal dient te worden aangetoond dat er voldoende maatregelen zijn genomen om mogelijke wateroverlast te voorkomen rekening houdende met het planvoornemen om de Zenne te verleggen, dit in samenspraak met de VMM (waterloopbeheerder) en de Vlaamse Waterweg.

8.3.2 Onbebouwde ruimte

In de randzone met de perceelsgrenzen van de zone voor wonen (artikel 7) wordt ten laatste in het plantseizoen na de afwerking van de ruwbouw van de gebouwen een groene buffer aangelegd met streekeigen beplanting. Deze buffer bestaat uit een dichte struikenwand van minstens 3 m hoogte, aangevuld met potentieel hoogstammige bomen van minstens 10 m hoogte.

De niet-bebouwde oppervlakte van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies wordt binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving ingericht als tuinen, koeren, (publieke) bestaande en nieuwe doorgangen, park of

sportvelden. Naast de nodige keermuren voor de vereiste bebouwing en landscaping te realiseren mogen enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden voorzien.

Voor de ontsluiting van de nieuwe sporthal, de wooneenheden en gemengde functies kunnen diensttoegangen voor gemotoriseerd verkeer worden aangelegd voor leveringen, hulp- en onderhoudsdiensten.

Voor zover deze niet aanwezig zijn en passen binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving, moeten streekeigen hoogstammige bomen worden aangeplant en minimaal één boom per 150 m² niet-bebouwde oppervlakte. De bomen uit voornoemde buffer maken hier deel van uit. Deze hoogstammige bomen mogen geclusterd worden zodat ook vrije ruimte ontstaat.

Het aanbrengen van reclames en publiciteit is toegelaten doch uitsluitend voor de activiteiten in de site zelf.

Artikel 9. Park

| Gebiedscategorie: overig groen

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

9.1. Bestemming

Hoofdfunctie

Het parkgebied vervult verschillende functies: een sociale, recreatieve en sportieve, educatieve, cultuurhistorische en ecologische functie.

Paden en lokale ontsluitingswegen zijn toegelaten voor voetgangers en fietsers. . Gemotoriseerd verkeer is enkel toegestaan in functie van de aanleg en het onderhoud van het park, dienstverkeer naar de gemeenschapsvoorzieningen, toegang tot de woningen uitsluitend voor bewoners en (hulp)diensten.

Het parkgebied biedt ruimte aan de Zenne. De Zenne stroomt doorheen het park en kan hier vrij meanderen. De Zennebedding kan worden gewijzigd en uitgebreid.

De Willamekaai en het jaagpad zijn als indicatieve ontsluiting aangeduid volgens artikel 6.3. De zones die na herinrichting van Willamekaai en jaagpad niet voor ontsluiting gebruikt worden zullen ingericht worden volgens de voorschriften van artikel 9.

Gelet op de verschillende rollen en invullingen die het Brespark zal vervullen, worden deze toegelaten functies bewust ruim genomen.

Binnen het parkgebied kan de huidige loop van de Zenne worden aangepast en uitgebreid. Daarbij mag een nieuw tracé voor de Zenne gecreëerd worden en kan de Zenneduiker onder het kanaal verplaatst worden.

9.2. Inrichting

9.2.1 Toegelaten werken

In het parkgebied worden in principe enkel die werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die gericht zijn op het herstel, de instandhouding en de bescherming van natuur, bos, landschap en recreatie en de ecologische en cultuurhistorische waarden.

Volgende handelingen en werken worden toegelaten:

- maximum 2,5 % van de oppervlakte mag worden bebouwd of benut voor gebouwen of infrastructuurconstructies. Hierbinnen zijn volgende constructies niet inbegrepen:

In het gebied is niet verharde sportinfrastructuur toegelaten, evenals een Finse piste, kleine verpoosruimtes met bv. picknickbanken.

De totale oppervlakte van het parkgebied bedraagt 38634 m², inclusief de overgangszone volgens artikel 10.2.

- de bestaande zonevreemde bebouwing van sluizenierswoningen en horecavoorziening;
 - constructies voor de realisatie van de Nederhembrug en de fietsersbrug;
 - de keermuren noodzakelijk voor de landscaping en de realisatie van de nieuwe sporthal;
 - de constructies noodzakelijk voor de verlegging van de Zenne.
- 12 % van de oppervlakte mag worden verhard voor wegen en paden, exclusief de Finse piste.

Volgende handelingen en werken worden toegelaten:

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
 - het verbouwen van een bestaand vergund gebouw volgens de regels van de VCRO;
 - het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van onderdelen van het park;
 - het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
 - het aanleggen van niet-verharde sport- en speelvelden en daarbij horende verlichting;
 - het plaatsen van verplaatsbare tijdelijke constructies;
 - het bebossen overeenkomstig een gunstig advies van de diensten van de Vlaamse Overheid bevoegd voor natuur en groen en onroerend erfgoed;
 - het aanplanten van hoogstamfruitbomen en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen met streekeigen planten;
 - het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen:
 - de aanleg van drinkpoelen, van zachtglooiende aarden dijken, greppels, poelen, vijvers en waterbufferings- en infiltratiezones in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken. De infiltratievoorzieningen worden oppervlakkig aangelegd;
 - de aanleg van een zichtheuvel;
 - alle reliëfwijzigingen nodig voor de verlegging van de Zenne, de aanleg van de Nederhembrug, terrasbouw in het park en de aanleg van sportinfrastructuur.
 - het aanleggen van paden voor niet gemotoriseerd verkeer (wandelen, fietsen en paardrijden) alsmede hun eventuele verlichting;

Dit laat toe eventuele pijlers van de nieuwe Nederhembrug voor een deel in het parkgebied te plaatsen, mocht dit nodig zijn.

- de aanleg van kleinschalige recreatieve elementen die in een park passen, zoals constructies voor jogging, zitbanken, schuilafdaken, klimtorens, speelhutten, prieeltjes en dergelijke meer voor zover zij elk kleiner zijn dan 10 m² en hoofdzakelijk uit houtmateriaal zijn opgetrokken en van terrassen voor zover zij kleiner zijn dan 200 m²;
- het tijdelijk gebruik van maximaal de helft van het parkgebied als werfzone voor de aanleg van de nieuwe Nederhembrug en voor de verlegging van de Zenne.

Langsheen de Zenne wordt een strook van 5 m, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van constructies en gereserveerd voor het onderhoud en het ruimen van de waterloop.

9.2.2 **Verboden werken:**

- het opslaan van om het even welke producten of materialen;
- andere reliëfwijzigingen dan opgesomd onder artikel 9.2.1;
- het definitief verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, anders dan in het landschapsplan voorzien;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

9.3. **Publiek parkeren (overdruk)**

Deze zone kan ingericht worden als publieke parking met een tijdelijk karakter. Na realisatie van de parkeervoorzieningen in artikel 8 komt de parkeerfunctie te vervallen. Daarna zijn de voorschriften van artikel 9.2 integraal van toepassing.

9.4. **Constructie in park (overdruk)**

Bestemming

Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen mag de horeca verdergezet worden.

Inrichting

Voor de zonevreemde constructie zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor een instandhouding van de toegelaten functie toegelaten. Uitbreidingswerken zijn niet toegelaten.

Bij stopzetting van de horeca-activiteiten, zijn de voorschriften van de onderliggende bestemmingszone van toepassing.

9.5. **Beheer - voorkeurecht**

Waar grafisch aangeduid op het grafisch plan wordt een voorkeurecht ingesteld voor:

1. de Vlaamse MilieuMaatschappij (VMM)
2. de Vlaamse Waterweg (DVW)
3. de Stad Halle.

Artikel 10. Overgangszone (overdruk)

Verordenende bepalingen

Om de nodige flexibiliteit bij de inrichting van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies (artikel 8) en de zone voor park (artikel 9) te bieden wordt voorzien in een overgangszone in het grensgebied tussen beide bestemmingen.

10.1. Overgangszone gemeenschapsvoorzieningen met park

In de overgangszone van artikel 10.1 mogen de voorschriften van artikel 9 toegepast worden naast de voorschriften van artikel 8. Dit houdt in dat ook daar de Zenne mag meanderen overeenkomstig de voorschriften van artikel 9.

10.2. Overgangszones park met gemeenschapsvoorzieningen

In de overgangszone van artikel 10.2 mogen de voorschriften van artikel 8 toegepast worden binnen artikel 9. Dit houdt in dat ook daar bebouwing en verharding is toegelaten overeenkomstig de voorschriften van artikel 8. De B/T en de V/T voor artikel 8 blijven echter berekend op de totale oppervlakte van artikel 8 (inclusief artikel 10.1) en mogen niet opgetrokken worden.

Toelichtende bepalingen

Door het voorzien van de overgangszone van artikel 10.1 wordt meer flexibiliteit geboden aan de exacte inplanting van de nieuwe sporthal naast de ruimte voor de Zenne en de hiertoe vereiste constructies en landscaping.

Door het voorzien van de overgangszone van artikel 10.2 wordt meer flexibiliteit geboden aan de exacte inplanting van de nieuwe sporthal en de hiertoe vereiste constructies en landscaping.

Artikel 11. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

11.1. Waardevol pand

Al de waardevolle panden die bij het opstellen van dit RUP niet als monument erkend zijn worden met hun waardevolle elementen weergegeven in de overzichtslijst van bijlage 1. Deze waardevolle elementen kunnen zijn: de bouwperiode of stijl, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poortomlijstingen, deuromlijstingen, verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild,

Al deze panden krijgen in dit RUP een bescherming als waardevol pand. Dit houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. Vergunningsaanvragen met verbouwingen voor dergelijke gebouwen gaan steeds gepaard met een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota waarin ook een gedetailleerde omschrijving en evaluatie van de inwendige toestand van het pand is weergegeven.

Afwijkingen, door een aantal van deze waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren, zijn mogelijk mits zij inspelen op de omgeving en voor het geheel van het pand een aantoonbaar en beduidend hogere kwaliteit opleveren en mits motivatie in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota. De bestaande kroonlijsthoogte en, bij aanpassing van die kroonlijsthoogte, het bestaande volume zijn evenwel een maximum. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

11.2. Waardevolle boom

Op het grafisch plan zijn een aantal waardevolle hoogstammige bomen aangegeven. Zij genieten een strikte bescherming. Alle handelingen om deze bomen te beschadigen of te laten afsterven zijn verboden. Het zodanig snoeien van deze bomen dat de natuurlijke habitus verloren gaat, is niet toegestaan. Kappen van een dergelijke boom kan alleen door de Burgemeester of het College van Burgemeester en Schepenen worden toegelaten, wanneer

het verder overeind blijven van die boom de openbare veiligheid in het gedrang brengt of wanneer die boom een natuurlijke dood gestorven is.

Ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na het kappen van een waardevolle hoogstammige boom moet, ter vervanging, een potentieel evenwaardige hoogstammige boom op dezelfde plek worden aangeplant. In een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota kan een andere, meer zinvolle plaats in de nabijheid gemotiveerd worden.

Wanneer funderingswerken voorzien worden in de onmiddellijke omgeving van een waardevolle boom (dit is onder de kruinomtrek en in elk geval binnen een straal van 5 m rond de stamvoet), zal de initiatiefnemer een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota indienen. Hierin zal, aan de hand van een verslag van een onafhankelijke boomchirurg, worden gemotiveerd dat de boom geen schade van de bouwwerken zal ondervinden en welke voorzorgsmaatregelen daartoe genomen moeten worden. De initiatiefnemer verbindt er zich toe deze voorzorgsmaatregelen nauwlettend uit te voeren.

BIJLAGE – INVENTARIS WAARDEVOLLE PANDEN

Deze bijlage lijst de kenmerken van de waardevolle panden op. Dit zijn geen verordenende voorschriften.

Waardevolle panden in het plangebied - overzichtstabellen met de waarde- volle elementen per pand

In navolgende tabel wordt voor elk waardevol pand in het plangebied de waardevolle elementen aangegeven. Naast de bouwperiode en stijl kunnen dit zijn: het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poort-, deur- en verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen, houten steunwerk van kroonlijsten en eventuele bijzondere kenmerken.

	
woning	
Brusselsesteenweg 34	
bouwstijl	
bouwperiode	
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	lichtkleurige baksteen
geledingen	1

plinten	hardsteen
speklagen	
deuromlijstingen	geprofileerde baksteen
vert. raamomlijstingen	geprofileerde baksteen
sluitstenen boven ramen/deuren	
DAKKENMERKEN	
puntgevels	centrale puntgevel met siermetselwerk
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Hardstenen raamkozijnen, muurankers, topbeëindiging van de puntgevel. Twee bouwlagen onder zadeldak.	

	
woning	
Brusselsesteenweg 38	
bouwstijl neo-classicistisch	
bouwperiode vermoedelijk oudere kern	

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	bepoetst, beschilderd
geleding	drie
plinten	gecementeerd
speklagen	
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	
sluitstenen boven ramen/deuren	
DAKKENMERKEN	
puntgevels	
dakvorm	
BIJZONDERE KENMERKEN	
Versierende rozetten onder kroonlijst	

	Stadswoning In 't wit paard
	Brusselsesteenweg 40
	bouwstijl bouwperiode: XVIII tot 8/10/2021 opgenomen in inventaris bouwkundig erfgoed
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	lichtkleurige baksteen
geleding	2
plinten	
speklagen	
deuromlijstingen	hardsteen

vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	sluitstenen in hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Centrale oude kern. Gebouw gedateerd 1677 op oude rooilijn. Jaaraanduiding in metalen cijfers op gevel. Twee bouwlagen onder zadeldak.	

	burgerswoning
	Brusselsesteenweg 42
	bouwstijl E / AD bouwperiode XIX
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	lijstgevel in baksteen
geleding	4
plinten	hardsteen
speklagen	Doorlopende geprofileerde bakstenen bovenste raamomlijstingen op verdiepingen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen op gelijkvloers
sluitstenen boven ramen/deuren	
DAKKENMERKEN	

puntgevels	
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Woning met winkelpui, met hardstenen omlijstingen en fijn schrijnwerk met waaiers in kleurrijk art-deco loodglas. Drie bouwlagen onder zadeldak. Verfijnd uitgewerkte kroonlijst. Gaaf bewaard.	

	geheel van woningen
	Brusselsesteenweg 46-48-52-54-56
	bouwstijl neo-classicistisch bouwperiode nrs. 46 en 48 mogelijk oudere kernen
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	
geledingen	twee bouwlagen schuin dak
plinten	
speklagen	
deuromlijstingen	
vert. raamomlijstingen	
sluitstenen boven ramen/deuren	

DAKKENMERKEN	
puntgevels	
dakvorm	
BIJZONDERE KENMERKEN	
Representativiteit van dit geheel schuilt in de diversiteit ervan en de referentiewaarde naar de ontwikkeling van Brusselsesteenweg.	

	boerderij
	Jozef Michelstraat 4
	bouwstijl eclectisch bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	ontpleisterde lijstgevel
geledingen	vier
plinten	hardsteen
speklagen	
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	
sluitstenen boven ramen/deuren	

DAKKENMERKEN	
puntgevels	
dakvorm	
BIJZONDERE KENMERKEN	
Inliggende metselwerken rechthoeken onder kroonlijst.	

	geheel van arbeiderswoningen
	Jozef Michelstraat 6-8-10-12-14-16-18
	bouwtijl neo-classicistisch bouwperiode

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	
geledingen	Twee bouwlagen schuin dak
plinten	
speklagen	
deuromlijstingen	
vert. raamomlijstingen	
sluitstenen boven ramen/deuren	
DAKKENMERKEN	
puntgevels	
dakvorm	

BIJZONDERE KENMERKEN
Reeks van aaneengeschakelde arbeiderswoningen. Vrij gaaf bewaard. Kenmerkend is de alternatie van de blindvensters op de verdieping.

	burgerswoningen
	Louis Thibautstraat 37-39
	bouwtijl bouwperiode eind XI een samenhangend geheel

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	rode baksteen
geledingen	2 x 2
plinten	hardsteen
speklagen	
deuromlijstingen	
vert. raamomlijstingen	geprofileerde bakstenen op gelijkvloers
sluitstenen boven ramen/deuren	hardstenen in midden en op hoeken op verdiepingen

DAKKENMERKEN	
puntgevels	
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Woningen met twee en halve bouwlagen onder zadeldak. Rode bakstenen gevel. In-gewerkte stucco versieringen boven deur en ramen van nr. 39. Sierlijke metalen ba-lustrades balkonnen, met uitgewerkte hardstenen steunen. Versierde metalen latei boven raam gelijkvloers nr. 37. Uitgewerkte kroonlijsten.	