
RUP Grote Weide

stedenbouwkundige voorschriften
stad Halle

ontwerp versie GR2 - 2011

d+aCONSULT.
ruimte voor ideeën



ALGEMENE BEPALINGEN

art.1. VOORAFGAANDE VOORSCHRIFTEN

art.1.1. Begrenzing van het RUP

Het Ruimtelijke Uitvoeringsplan is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire stedenbouwkundige voorschriften ervan vullen elkaar aan.

art.1.2. Waterhuishouding

Bij bebouwing geldt in alle zones dat het hemelwater dient te worden opgevangen, passend gebufferd en verplicht herbruikt voor minimaal de benedenverdieping.

De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel is verplicht. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

Voor toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals bij zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik, verhardingen boven ondergrondse constructies, betreding door rolstoelgebruikers en dergelijke.

In niet-bebouwde zones moeten maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen voor de opvang/retentie en vertraagde afvoer van hemelwater worden aangelegd. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen deze bij voorkeur collectief te worden voorzien.

Toelichting

Voorbeelden van landschappelijk ingekaderde ingrepen voor vertraging van afvoer en retentie van hemelwater zijn ondermeer afwateringsgrachten, wadi's, retentiezones, waterpartijen ...

art.1.3. Nutsvoorzieningen en zonnepanelen

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen is toegelaten in alle zones mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

Zonnepanelen worden bevestigd aan gebouwen en geïntegreerd in architectuur van het gebouw.

Toelichting

Voorbeelden van nutsvoorzieningen zijn elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, publieke verlichting, bushaltes, rioleringsvoorzieningen ...

art.1.4. Architecturale vormgeving en materiaalgebruik

Iedere constructie of groep van constructies dienen op architecturaal gebied ingepast te worden in de omgeving. Een groep van constructies moet op zichzelf een harmonieus geheel vormen o.a. door gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van de constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de

afwerking betreft. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit.

art.1.5. De opmaak van een landschapsplan

De 'Ziekenhuiscampus' en zijn ruime omgeving moeten zoveel mogelijk landschappelijk worden ingepast in de vallei van de Groebegracht.

De (verdere) invulling van volgende bestemmingen dient binnen dit landschappelijk geheel te kaderen:

- de 'zone voor ziekenhuis';
- de 'zone voor buffer';
- de 'zone voor zorginfrastructuur';
- de 'zone voor waterberging met natuurontwikkeling';
- de groenstructuur omgeving van de Ziekenhuislaan en de aansluiting op de Demaeghtlaan.

Bij een stedenbouwkundige aanvraag voor de verdere ontwikkeling van de 'Ziekenhuiscampus' dient voor alle terreinen gelegen binnen deze bestemmingen informatief een landschapsplan met bijhorend materialen- en beplantingsplan gevoegd te worden.

Het landschapsplan kan opgesplitst worden in uitvoerende deelplannen in zover een globale visie voor de Ziekenhuiscampus en zijn ruime omgeving beschreven wordt.

Dit landschapsplan dient grafisch en tekstueel de verantwoording van de landschappelijke integratie van de potentiële ingrepen en te wijzigingen elementen te vertalen.

Het landschapsplan omvat:

- een globale visie voor het geheel van de gronden binnen de 'Ziekenhuiscampus';
- een verantwoording van de landschappelijke afstemming en inrichting van verschillende bestemmingszones behorende tot de 'Ziekenhuiscampus';
- een inrichtingsplan met aanduiding van inplanting van de beplantingen, gebouwen, wateroppervlaktes, parkeerzones, wegenis ...
- indien relevant een voorstel tot fasering.

De landschappelijke integratie van de 'Ziekenhuiscampus' dient vorm te krijgen door:

- de vormgeving en uiterlijke kenmerken van de vallei van de Groebegracht te integreren in de buitenaanleg van de ziekenhuis- en zorginfrastructuur;
- de (tijdelijke) parkeervoorzieningen in de buitenruimte aan te leggen als een groene parking met geïntegreerde afwateringsgrachten;
- de zijde van de zone voor ziekenhuis en de zone voor zorginfrastructuur, grenzend aan de 'zone voor waterberging met natuurontwikkeling', visueel open te houden en af te bakenen door middel van een, al dan niet doorlopende, langsracht en/of talud met wandelpad;
- alle afsluitingen die niet grenzen aan een woonperceel dienen een natuurlijk karakter te hebben. Naakte en geplastificeerde

Toelichting

De stad zal als partner in het project Groebegracht zorgen voor een aftoetsing van het landschapsplan aan het Groebegracht project.

Het landschappelijk inrichtingsconcept dat in de toelichtingsnota is opgenomen is richtinggevend.

Afsluitingen die een natuurlijk karakter hebben zijn o.a. grachten, gevlochten afsluitingen

draadafsluitingen zijn niet toegelaten tenzij dat deze vereist zijn voor de landbouwexploitatie in het gebied.

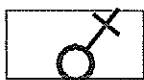
Niet-bebouwde zones – met uitzondering van de zones met agrarische activiteiten – in afwachting van verdere uitbreiding van het ziekenhuis of de zorginfrastructuur langsheen de Ziekenhuislaan dienen ingericht te worden als tijdelijke buitenaanleg.

uit wilgentakken of dergelijke, kastanje afsluitingen, streekeigen hagen al dan niet met een draadondersteuning ...

art.1.6. Archeologisch onderzoek

Voorafgaand aan vergunningsaanvragen of delen van vergunningsaanvragen, die een invloed hebben op de ondergrond, dient een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te gebeuren door een archeoloog. Op deze manier kan worden uitgemaakt of er archeologische sporen in de bodem aanwezig zijn en kan hun belang worden bepaald. Zo kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen. Indien een archeologische opgraving noodzakelijk is, dient daar voldoende tijd voor te worden vrijgemaakt, in overleg met de bevoegde entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed.

art.1.7. De kapelletjes van de OLV-Wegom



De bestaande kapelletjes die deel uitmaken van de OLV-Wegom moeten in hun huidige vormgeving (karakteristieke elementen en silhouet) bewaard blijven. Potentiële ingrepen zoals herstel en restauratie dienen te gebeuren in harmonie met het huidige materiaalgebruik en de historische context.

art.1.8. Terminologie

45°-regel

Bij toepassing van de 45° regel dient de inplantingsafstand van de bebouwing ten opzichte van de bestemmingsgrens of de aanpalende bebouwing minimaal gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het bouwvolume.

Bouwhoogte

De bouwhoogte is de gevelhoogte of hoogte dakrandprofiel bij plat dak of de hoogte van de noklijn of –punt bij een andere dakvorm. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping.

B/T

Verhouding van de bebouwde oppervlakte (footprint) tot de totale terreinoppervlakte. Niet overdekte verhardingen worden niet meegerekend.

Functies verweefbaar met de woonfunctie

Functies verweefbaar met de woonfunctie zijn activiteiten die geen hinder verwekken voor het woonkarakter door:

- geen negatieve invloed op het mobiliteitsaspect te hebben;
- de privacy van de omwonenden te garanderen (zichten en lichten).
- geen imagooverlagend karakter te hebben;

- geen abnormale hinder of abnormaal brand- en ontploffingsgevaar met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken;
- geen milieubelastende activiteiten met zich meebrengen: hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaarrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden.

G/T groenterreinindex

De groen/terreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de oppervlakte van het volledige terrein.

Kroonlijst

De kroonlijst is het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. De hoogte van de kroonlijst wordt gemeten vanaf het maaiveld tot dit snijvlak.

Meergezinswoning

Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.

Nokhoogte

Hoogte van een bouwwerk met een hellend of gebogen dak die moet worden gemeten van het maaiveld tot de bovenkant van de nok van het hellende of gebogen dak

Overdruk

Overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden

V/T – Vloerterreinindex

Is de verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waarop gebouwd wordt of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5 m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte.

Waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen

Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn poreuze betonstraatstenen, betonstraatstenen met drainage-openingen, grind- en dolomiet- verhardingen, natuurlijk gesteente zoals kasseien.

Zorginfrastructuur

Geheel van diensten en voorzieningen op het terrein van de zorg. Hieronder vallen ondermeer dagbehandeling, dagverzorging, deeltijdse behandeling, ambulante behandeling en nachtopvang met inbegrip van woningen voor zorgbehoevenden, zorghotel, begeleid wonen, kinderopvang, dagopvang, dienstencentrum en buurthuisfuncties.

BEPALINGEN PER ZONE

art.2. OPENBARE WEGENIS

art.2.1. Zone voor openbare wegenis



[gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur']

Bestemming

De zone is bestemd voor openbare wegenis. De op het grafisch plan aangeduide zones zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

Inrichting

De openbare wegenis moet worden ingericht als een visueel samenhangend en verkeersveilig geheel

Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, parkeerruimten, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer... zijn toegelaten.

De N6 – Auguste Demaeghtlaan dient ingericht te worden als 'stedelijke boulevard'. Hierbij dient bijzondere aandacht te gaan naar ruimte voor fietsers, voetgangers en het openbaar vervoer.

Toelichting

De N6 Auguste Demaeghtlaan dient getransformeerd te worden naar een 'stedelijke boulevard', waarbij het steenwegkarakter met verbindende functie omgevormd dient te worden naar een 'boulevardweg' met een verzamelende en toeganggevende functie. Hierbij dient bijzondere aandacht te gaan naar de beeldwaarde en de verblijfsfunctie van de publieke ruimte. Daarbij wordt prioriteit gegeven aan de verbindende functie op lokaal en bovenlokaal niveau van het openbaar vervoer, fietsers en voetgangers.

art.2.2. Zone voor verkeerskundige maatregelen



[gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur']

Bestemming

De zone is een bestemming in overdruk in functie van de realisatie van verkeersveilige aansluitingen en oversteekplaatsen.

De delen van de zone voor verkeerskundige maatregelen die niet worden aangewend voor de inrichting van de wegenis kunnen worden ingevuld met de onderliggende bestemming.

Inrichting

Binnen de zone voor verkeerskundige maatregelen zijn alle ingrepen toegelaten die nodig zijn om:

- ter hoogte van de Ziekenhuislaan een aangepaste aansluiting te voorzien op de N6 – Auguste Demaeghtlaan met inbegrip van een beveiligde oversteekplaats voorzien voor fietsers en voetgangers;

Toelichting

- ter hoogte van het kruispunt van de N6 – Auguste Demaeghtlaan met de Fabrieksstraat de nodige verkeersveiligheid te garanderen voor fietsers en voetgangers.

art.2.3. Zone voor openbare voetwegen



[gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur']

Bestemming

De 'zone voor openbare voetwegen' is bedoeld voor voetgangers- en fietsersverkeer. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten tenzij voor onderhoud van de voetwegen en het landbouwgebruik van de aanpalende percelen.

De voormalige trambedding in het verlengde van de Tramstraat dient beschermd te worden als cultuurhistorisch element inclusief het huidige reliëf en de bestaande taluds

Inrichting

Het tracé van de 'zone voor voetwegen' is minimaal 2,00 m breed. Waar de voetwegen ook toegang geven aan de aanpalende landbouwgebruikspercelen kan de breedte aangepast worden in functie van de toegankelijkheid voor landbouwmachines.

De voetwegen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen.

Beheer

De voormalige trambedding tussen de Ziekenhuislaan en de Beertsestraat dient op een ecologische manier beheerd te worden.

Toelichting

De geëigende procedure voor het verplaatsen van voetwegen dient te worden opgestart uiterlijk bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van het ziekenhuis.

Onder ecologisch beheer wordt ondermeer het terugdringen van pesticidengebruik en het toepassen van een aangepast maaibeheer bedoeld.

art.2.4. Wandel- en fietstracés



[gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur']

Bestemming

De wandel- en fietstracés worden aangeduid op het grafische plan als overdruk, waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is.

Binnen deze zone zijn uitsluitend voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer van onderhoudsdiensten toegelaten.

Inrichting

Het tracé van de 'zone voor voetwegen' is minimaal 2,00 m breed.

De tracés zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan. De exacte situering ligt niet vast. Het tracé kan maximaal 25 m afwijken naar links of naar rechts ten opzichte van de indicatief aangeduide ligging.

Toelichting

De zones voor voetwegen dienen de doorwandelbaarheid van het gebied de Grote Weide te verbeteren.

De geëigende procedure voor het verplaatsen van voetwegen dient te worden opgestart uiterlijk bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van het ziekenhuis.

De tracés dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen en/of kunnen gerealiseerd worden als loopbruggen, houten vlonders en knuppelpaden.

Beheer

De tracés dienen op een ecologische manier beheerd te worden.

art.3. WOONZONES

art.3.1. Algemene bepalingen

Parkeervoorzieningen in de woonzones

De parkeervoorzieningen dienen verplicht op het eigen terrein te worden voorzien. Parkeervoorzieningen voor auto's en voor fietsers kunnen in of onder de gebouwen worden ondergebracht of worden aangelegd in open lucht.

Toelichting

Richtcijfers voor

autoparkeerplaatsen:

- woonentiteit 2 slaapkamers:
1 parkeerplaats;
- woonentiteit 3 slaapkamers
of meer: 2 parkeerplaatsen;
- met wonen verweefbare
functies:
 - 2 parkeerplaatsen per
100 m² kantoorvloer
 - 4 parkeerplaatsen per
100 m² verkoopsruimte
 - 1 parkeerplaats per
100 m² bedrijfsvloer

Richtcijfers voor

fietsparkeerplaatsen:

- ingeval van
meergezinswoningen:
minstens 2 plaatsen per
woonentiteit
- met wonen verweefbare
functies: 2 plaatsen per 100
m² vloeroppervlakte (dit
richtcijfer is afhankelijk van
de functie; een buurtwinkel
zal op een zelfde tijdstip
meer fietsers aantrekken dan
bijvoorbeeld een
kantoorgebouw met
baliefunctie)

art.3.2. Zone voor stedelijk wonen en gemengde functies



[gebiedsaanduiding 'wonen', subcategorie 'woongebied']

Bestemming

De zone is bestemd voor wonen en met wonen verweefbare functies zoals kantoren, handelsvestigingen, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en kmo's samen met tuinen, groenzones, parkings en toegangen.

Bij nieuwbouw dienen de met wonen verweefbare functies verplicht te worden gecombineerd met de woonfunctie op de verdiepingen. Daarbij wordt een minimale dichtheid nagestreefd van 25wo/ha.

Toelichting

De Auguste Demaeghtlaan in het gebied 'Grote Weide' wordt in het structuurplan weerhouden als 'stedelijke activiteiten voor wonen, winkels en diensten'. Hierbij dienen nieuwe ontwikkelingen beter aan te

Een afwijking wordt toegestaan voor de bestaande vergunde bedrijven. Deze kunnen in functie van de uitbreiding van de vergunde activiteiten nieuwbouw voorzien uitsluitend ten dienste van deze activiteiten zonder combinatie met de woonfunctie indien de uitbreiding niet meer bedraagt dan 40% van de huidige bebouwde oppervlakte.

Het bestaande pompstation van Aquafin op de hoek van de Ziekenhuislaan en de Auguste Demaeghtlaan kan behouden blijven. Ingrepen noodzakelijk voor het functioneren van het station zijn steeds toegelaten. Het geheel moet ten opzichte van de openbare wegenis en de aanpalende percelen worden gebufferd met een haagstructuur.

Overgangsmaatregel: de bestaande agrarische activiteiten kunnen worden verder gezet in de zone voor stedelijk wonen en gemengde functies in afwachting van de inrichting van het gebied als zone voor stedelijk wonen en gemengde functies. Hierbij zijn de voorschriften van art.3.5 van toepassing.

Inrichting

Verkavelen en herkavelen

Verkavelen en herverkavelen is toegelaten wanneer dit de gewenste dichtheid van de 'zone voor stedelijk wonen en gemengde functies' ten goede komt. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient zowel grafisch als tekstueel toegelicht te worden dat:

- het project zich op een verantwoorde wijze inpast in de stedenbouwkundige context van de gehele bestemmingszone (bouwblok, straatbeeld);
- het project rechtmatig wordt ontsloten op de openbare wegenis.

Bebouwde ruimte

Inplanting

Langsheen de N6 – Auguste Demaeghtlaan en de Fabriekstraat

- Bij nieuwbouw of herbouw dienen de gebouwen verplicht te worden ingeplant op minimaal 8 en maximaal 10,00 m ten opzichte van de bestemmingsgrens met de openbare wegenis.

Langsheen de Ziekenhuislaan

- De inplantingafstand ten opzichte van de rooilijn of de bestemmingsgrens met de openbare wegenis bedraagt minimaal 10,00m.

Maximale bouwdiepte

- Gelijkvloerse verdieping: 20 m
- Overige verdiepingen: 15 m

Er zijn maximaal 4 bouwlagen, inclusief de dakverdieping, en 4 woonlagen toegelaten. Bij een platte dakvorm dient de vierde bouwlaag opgetrokken te worden onder een hoek van maximaal 45° ten opzichte van de onderliggende bouwlaag.

Maximale bouwhoogte bij schuin dak:

- kroonlijsthoogte of afgewerkte rand dakprofiel: maximaal 11 m
- nokhoogte: maximaal 16 m.

Maximale bouwhoogte bij plat dak: 14 m.

Overige bepalingen

Overbouwingen van toegangen zijn toegelaten. Bij elke woongelegenheid dient een kwalitatieve buitenruimte voorzien te worden al dan niet als terras.

sluiten bij de kernstad met een compactere bebouwingsvorm die ruimtebehoevende toonzaalwinkels in concurrentie met het winkelaanbod in de kernstad uitsluit.

Bovenstedelijke activiteiten worden toegelaten voor zover ze niet binnen het historische centrum kunnen worden ingepast omwille van autogerichtheid, omvang...

De ongestructureerde rand van de Fabriekstraat en de Ziekenhuislaan dient als een volwaardige straatrand die de beleving van het gebied en de beeldkwaliteit positief beïnvloedt te worden uitgebouwd.

Als overgangsmaatregel voor de gewenste herstructurering van de bebouwing langsheen de Auguste Demaeghtlaan kunnen de bestaande functies behouden blijven. Nieuwe soortgelijke functies kunnen hier alleen uitgebouwd worden in combinatie met de woonfunctie en volgens de gegeven voorschriften.

Om de gewenste doelstelling om de Auguste Demaeghtlaan op termijn om te vormen naar een 'stedelijke boulevard' wordt er gestreefd naar een stedelijk woongebied met hoge dichtheid en een verplichte inplantingsafstand ten opzichte van de bestemmingsgrens met de openbare wegenis.

Overgangsbepalingen: bestaande bebouwing kan behouden blijven binnen zijn bestaande inplanting en volume en worden verbouwd. Indien meer dan 40% van het bouwvolume wordt aangepast dienen de voorschriften van het RUP te worden toegepast.

Niet-bebouwde ruimte

Indien er woonegelegenheden voorzien worden op het gelijkvloers wordt de buitenruimte aanpalend aan het gebouw langsheen de achtergevel over een diepte van minimaal 5 m verplicht ingericht als private tuin ten dienste van deze wooneenheden. De groen/terreinindex 0,7 voor deze zone. Alle inrichtingen die behoren tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten. De overige niet-bebouwde ruimte kan ingericht worden als collectieve groene ruimte voor de bewoners en gebruikers. De groenterrein-index van de niet-bebouwde ruimte bedraagt minimaal 0,3. Van deze resterende oppervlakte kan maximaal 70% gebruikt worden als gemeenschappelijke parkeerzone of als gemeenschappelijke cluster van carports met de noodzakelijke gemeenschappelijk toegang(en). Voor de parkeerplaatsen zijn enkel waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen zijn toegelaten.

Indien er op het gelijkvloers met wonen verweefbare functies zijn ingeplant dienen er geen private tuinen te worden voorzien en kan de gehele zone ingericht worden met ruimte voor parkings, carports en gemeenschappelijk groen waarbij:

- parkeervoorzieningen beperkt worden tot 60% van de onbebouwde ruimte;
- de groen/terreinindex minimaal 0,3 bedraagt.

De ontsluiting van de parkeervoorzieningen moet gebundeld gebeuren met een minimum van aansluitingen op de openbare wegenis.

Plantenmateriaal: streekeigen en inheemse laag- en hoogstammig groen.

Beheer

Het kwalitatief opwaarderen van de straatranden

Elke vergunningsplichtige activiteit langsheen de N6 – Auguste Demaeghtlaan, Fabriekstraat en Ziekenhuislaan dient de uitstraling van de 'zone voor stedelijk wonen en gemengde functies' te verbeteren. Activiteiten en functies die een minwaarde en/of een visuele hinder inhouden voor het straatbeeld, zoals weinig kwalitatieve parkeervoorzieningen, opslag en stockage in open lucht, blinde gevels, verwaarloosde afsluitingen en aaneengeschakelde garageboxen dienen omwille van hun aard en functie uit het straatbeeld geweerd te worden.

Reclame en publiciteit

Reclame en publiciteit moeten beperkt blijven tot het minimum en dienen esthetisch verantwoord te zijn. Deze mogen enkel worden aangebracht op de gevels van de gebouwen en mogen enkel betrekking hebben op de activiteiten die in het gebouw plaatsvinden.

De elementen die van toepassing zijn tot de 'normale tuinuitrusting' worden geregeld in het desbetreffende uitvoeringsbesluit(en).

art.3.3. Zone voor wonen – Tramstraat



[gebiedsaanduiding 'wonen', subcategorie 'woongebied']

Bestemming

De zone is bestemd voor wonen met inbegrip van tuinen, groenzones, parkings en toegangen. Op de gelijkvloerse verdieping is praktijkruimte voor vrije beroepen toegelaten. In de 'zone voor wonen - Tramstraat' wordt een minimale dichtheid nagestreefd van 25wo/ha.

Inrichting

Bebouwde ruimte

Inplanting

De inplantingafstand tot de rooilijn bedraagt minimaal 5,00 m en maximaal 7,00 m. De inplantingafstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00m. De bebouwing moet gekoppeld worden uitgevoerd met maximaal vier woningen in een aaneengesloten rij. Hierbij dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoogte afgewerkt dakprofiel en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op voorkomende aanpalende gebouwen.

Bouwdiepte, bouwhoogte en bouwlagen

De maximale bouwdiepte bedraagt 14,00m. Uitsprongen in het gevelvlak zijn toegelaten vanaf het eerste verdiep met een maximale uitsprong van 0,50 m. Een platte dakvorm is verplicht, de hoogte afgewerkt dakprofiel bedraagt maximaal 10,50 m.

Er dienen 3 bouwlagen gerealiseerd te worden, hierbij zijn maximaal 3 woonlagen toegelaten. Bij elke woonegelegenheid dient een kwalitatieve buitenruimte voorzien te worden al dan niet als terras. Bij aanleg van terrassen dient steeds de privacy van de omwonenden gegarandeerd te worden.

Niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde ruimte tussen de rooilijn en de voorgevellijn van het woongebouw – de voortuin – dient bij te dragen tot een kwalitatief straatbeeld. De groen/terreinindex bedraagt minimaal 0,6. Opritte en toegangen zijn toegelaten.

De overige niet-bebouwde ruimte dient ingericht te worden als private tuin of groene ruimte. De groenterreinindex van de niet-bebouwde ruimte bedraagt minimaal 0,7. Alle inrichtingen die behoren tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten. In deze zone zijn geen garages toegelaten.

Plantenmateriaal: streekeigen en inheemse laag- en hoogstammig groen.

Toelichting

De bebouwing langsheen de Tramstraat wordt gekenmerkt door een ritmiek van gekoppelde bebouwing met eenzelfde bouwgarabriet. Het RUP wenst het bestaande karakter en wegbeeld te bestendigen.



Bebouwing Tramstraat.



Aanduiding van de maximale afmetingen van het bebouwingsgarabriet

De elementen die van toepassing zijn op de 'normale tuinuitrusting' worden geregeld in het desbetreffende uitvoeringsbesluit(en).

art.3.4. Zone voor wonen – Grote Weide



[gebiedsaanduiding 'wonen', subcategorie 'woongebied']

Bestemming

De zone is bestemd voor eengezinswoningen met inbegrip van tuinen, groenzones, parkings en toegangen.

Inrichting

Bebouwde ruimte:

Inplanting

De inplanting van de voorgevel dient te gebeuren op maximaal 5 m van de bestemmingsgrens met de openbare wegenis.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m tenzij er wordt voorzien in gekoppelde bebouwing. In dit geval dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren naar materiaalgebruik, kleurenkeuze, bouwhoogte en dakvorm.

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 m op de gelijkvloerse verdieping en 12,00 meter op de verdiepingen. Uitsprongen in het gevelvlak zijn niet toegelaten. Dakkapellen zijn toegelaten op een afstand van 1,00 m vanaf de zijdelingse gevels en dienen minimaal 1,00m van elkaar verwijderd te zijn.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte of hoogte afgewerkt dakprofiel bedraagt maximaal 6,50 m en de nokhoogte bedraagt maximaal 10,50 m. Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten exclusief het dakverdiep.

Niet-bebouwde ruimte

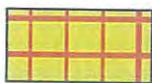
De niet-bebouwde ruimte dient ingericht te worden als private tuin of (semi)-publieke groene ruimte. De groenterreinindex van de niet-bebouwde ruimte bedraagt minimaal 0,7. De samenstelling van het plantenmateriaal dient overwegend te bestaan uit streekeigen en inheemse laag- en hoogstammig groen. Alle inrichtingen die behoren tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten.

Toelichting



De elementen die van toepassing zijn tot de 'normale tuinuitrusting' worden geregeld in het desbetreffende uitvoeringsbesluit(en).

art.3.5. Zone voor woonreserve



[gebiedsaanduiding 'wonen', subcategorie 'woongebied']

Bestemming

Deze zone is een reservegebied voor wonen dat slechts kan ontwikkeld worden na aantonen van de woonbehoeften op stedelijk niveau en mits herziening van het RUP. Tot dan is deze zone bestemd voor professionele landbouwuitbatingen. Deze bevatten oa: eigenlijke landbouw, boomkwekerijen, veeteelt, bijenteelt, fruitteelt, enz.

Intensieve tuinbouw onder glas is verboden, evenals para-agrarische en agrarische bedrijven voor intensieve veeteelt, gebouwen voor

Toelichting

Het agrarisch landgebruik tussen de Elbeekstraat en de Victor Demesmaekerstraat wordt in het RUP bestemdigd.

paardenfokkerijen en tuinen met particulier karakter.

Inrichting

Gebouwen zijn niet toegelaten, met uitzonderingen van schuilholken voor het vee. Deze constructies dienen uitgevoerd te worden in duurzame, en bij voorkeur natuurlijke materialen (bv. hout ...).

Afsluitingen zijn toegelaten in functie van de landbouwinrichting.

Verhardingen zijn verboden. Alleen streekeigen en inheemse laag- en hoogstammig groen zijn toegelaten.

Beheer

Omwille van de erosiegevoeligheid van het gebied dient het grasland behouden te blijven of het grasland dient gecombineerd te worden met teelten met minimum dezelfde permanente bodembedekking, bodemcaptatie en infiltratiecapaciteit als het grasland.

In geheel de zone staat het behoud en herstel van de bestaande kleine landschapselementen voorop. Eveneens kunnen deze langsheen de perceelsgrenzen op vrijwillige basis worden aangeplant door de beherende landbouwers in functie van de creatie van ecologische verbindingen.

Omwille van de erosiegevoeligheid van het gebied is het scheuren van het bestaande grasland niet toegestaan.

art.4. ZONES VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

art.4.1. Zone voor ziekenhuis



[gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen']

Bestemming

De zone voor ziekenhuis is bestemd voor de vereiste infrastructuur voor het ziekenhuis met inbegrip van de groene en verharde ruimten zoals toegangen, pleinen, parkings en groenzones.

De bestemmingszone is opgedeeld in zone A, B (B1 en B2) en C. In zone C is geen bebouwing toegelaten.

Bebouwing is uitsluitend toegelaten in de zones A, B1 en B2. Binnen deze zones zijn toegelaten:

- alle ziekenhuisactiviteiten en functies;
- ziekenhuisgebonden activiteiten vereist voor het functioneren van het ziekenhuis zoals bergruimten en opslagplaatsen, landingsplaats voor helikopters, technische ruimtes, parkeergebouwen enz;
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een ziekenhuis zoals personeelsruimte, horeca, recreatie, kleine kantoren, bezinning- en gebedsruimte...

Overgangsmaatregel: de bestaande agrarische activiteiten kunnen worden verder gezet in de zone voor ziekenhuis in afwachting van de inrichting van het gebied als zone voor ziekenhuis. Hierbij zijn de voorschriften van art.3.5 van toepassing.

Inrichting

Bebouwde ruimte

De bouwvolumes kunnen in één of meerdere volumes worden opgetrokken binnen de verschillende afgebakende zones.

Ondergrondse of halfondergrondse verdiepingen zijn toegelaten. Tot de bebouwde oppervlakte worden gerekend: alle gebouwen, alle overdekkingen, luifels en passerellen, overdekte fietsenstallingen en garages en/of carports.

Bebouwingsindex

B/T voor de zone A: 0,65

B/T voor de zone B1: 0,8

B/T voor de zone B2: 0,8

Bouwhoogte en bouwlagen

- in de zone A: de maximale bouwhoogte dakrandprofiel: 20,5 m - maximaal 5 bouwlagen toegelaten boven maaiveld;
- in de zone B: maximale bouwhoogte dakrandprofiel 9 m waarbij de vloerpas gemeten wordt:
 - voor de zone B1 ten opzichte van de Elbeekstraat;
 - voor de zone B2 ten opzichte van de Tramstraat.

Toelichting

De zone voor ziekenhuis bestaat uit reeds bestaande en nog op te richten ziekenhuisinfrastructuur. De uitbreiding van het huidige ziekenhuis dient zoveel mogelijk te gebeuren in aansluiting op de bestaande bebouwing. De bestaande en nieuwe infrastructuren dienen steeds functioneel verbonden met elkaar te zijn.

Zone A: Het ontwerp voorziet de uitbreiding in één noordwest-zuidoost georiënteerd bouwvolume met maximaal 5 bouwlagen en met een totale vloeroppervlakte van ca. 22.500 m². Het nieuwe bouwvolume wordt gekoppeld aan de hoofdgebouwen van het ziekenhuis met verschillende passerellen. Deze inplanting vrijwaart de zichtrelatie vanaf de bebouwing langsheen de Ninoofsesteenweg naar de Groebegrachtvallei.

Zone B2: Op korte termijn wordt hier het kinderdagverblijf voorzien in prefabcontainers om de huidige ruimtebehoeften voor deze functie op te vangen.

Zone B2: Samen met de bouw van de nieuwe ziekenhuisvleugel wordt een parkeergebouw ten oosten van het rondpunt gebouwd. Dit gebouw kan minimaal 1254 parkeerplaatsen aanbieden. Om de volledige parkeerbehoefte te kunnen opvangen in één parkeergebouw, dient het parkeergebouw te bestaan uit 3 ondergrondse

Inplanting

- voor zone B2:
 - het parkeergebouw wordt – voor zover een veilige verkeersafwikkeling ten opzichte van het rondpunt en een vlotte verkeersdoorstroming gegarandeerd blijft – zo dicht mogelijk ingeplant bij het rondpunt;
 - de minimale inplantingsafstand ten opzichte van de grens van het RUP met de woonbebouwing langsheen de Tramstraat enerzijds en de grens met de zone voor openbare voetwegen anderzijds wordt bepaald door de 45°-regel.

Om bestaande reliëfverschillen op te vangen in de zone A mag het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping zich boven het maaiveld situeren. Het uitwerken van een halfverzonken verdieping onder de gelijkvloerse verdieping is hierbij toegestaan. Als referentiepunt wordt het niveaupeil genomen van de gelijkvloerse verdieping van het centrale onthaal van het hoofdgebouw.

De dakvorm is vrij. Op het dak zijn de vereiste technische installaties toegelaten met een maximale absolute hoogte van 3,50 m. Een technische verdieping mag maximum 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedragen en dient opgetrokken te worden onder een hoek van 45° ten opzichte van de onderliggende bouwlaag.

Parkeer- en fietsvoorzieningen

In de zone voor ziekenhuis dienen voldoende parkeervoorzieningen te worden ingericht ten behoeve van de normale uitbating van het ziekenhuis(campus).

Het ziekenhuis zal één parkeergebouw oprichten in zone B2 om de parkeerbehoeften op te vangen. Het parkeergebouw wordt zodanig ontworpen dat de hinder voor de aanpalende woningen in de Tramstraat minimaal blijft:

- de inrichting en afwerking van het parkeergebouw moet resulteren in een geluidsarm parkeergebouw (bv. geluidsarme vloerafwerking, geluidsarme ventilatiesystemen ...);
- vanaf het parkeergebouw mag er geen rechtstreekse inkijk zijn naar de aanpalende bewoning in de Tramstraat.

In afwachting van de realisatie van het parkeergebouw kunnen bijkomend tijdelijk parkings in open lucht worden voorzien. Het parkeergebouw moet samen met de bouw van de nieuwe ziekenhuisvleugel gerealiseerd worden. Na de bouw van het parkeergebouw dienen de parkings in open lucht te worden opgeheven en dient de niet-bebouwde ruimte te worden hersteld en als park of tuin te worden ingericht (cf. niet-bebouwde ruimte). Een uitzondering wordt gemaakt voor het parkeren van ambulances en andere dienstvoertuigen en voor een beperkt aantal parkings voor mindervalide personen die aansluitend bij de toegangen van het ziekenhuisgebouw en de dagkliniek kunnen gerealiseerd worden en/of behouden blijven.

Overgangsmaatregel: er mogen enkel tijdelijke parkings voorzien worden in zone C om de parkeercapaciteit op te vangen die verloren gaat tijdens de bouw van de uitbreiding van het ziekenhuis en de eraan gekoppelde bouw van het parkeergebouw. Na ingebruikname van het parkeergebouw dient zone C ingericht te worden volgens onderstaande

parkeerlagen naast twee bovengrondse lagen en parkeermogelijkheden op het dak.

Onder een veilige verkeerssituatie wordt ook verstaan dat er voldoende opstelruimte is voor meerdere auto's tussen de inrit/uitrit van de parkeergarage en het rondpunt. Indien deze opstelruimte niet aanwezig is, blokkeert het verkeer op de rotonde en in de Ziekenhuislaan en is er ook geen vlotte verkeersstroom uit het parkeergebouw mogelijk.

In de toelichtingsnota werd uitgebreid toegelicht welke parkeerbehoeften het ziekenhuis heeft en welke bijkomende parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd om deze behoeften op te vangen.

Als er aangenomen wordt dat het aantal bedden evenredig stijgt met het aantal werknemers, dient er 1,6 parkeerplaats per bed voorzien te worden.

Bijkomend dient er 1 parkeerplaats per 1200 polikliniekbezoeken per jaar voorzien te worden.

Het minimale richtcijfer van 1,6 parkeerplaats per bed is een richtcijfer waarvan afgeweken kan worden. Indien duidelijk gemotiveerd kan worden dat dit richtcijfer te hoog is, kan het alsnog aangepast worden.

Er kunnen zowel overdekte fietsstapplaatsen als plaatsen in open lucht worden opgericht in de zones A, B1 en B2. De

voorschriften (cf. niet-bebouwde ruimte – zone C).

Niet-bebouwde ruimte

Binnen zone A en B (B1 en B2)

Alle niet-bebouwde ruimte kan aangewend worden voor:

- toegangen, circulatieruimte, parkeervoorzieningen, pleinen, paden, wandelwegen en zitgelegenheden;
- helihaven;
- wateropvang (voor buffering en bluswater) en groenvoorzieningen.

De niet-bebouwde ruimte die aansluit op de ziekenhuisgebouwen worden op een kwalitatieve manier ingericht en toegankelijk gemaakt voor patiënten en bezoekers. Aan de voorzijde en aan de centrale ingang van het gebouw wordt een ontvangstplein als een representatieve publieke ruimte ingericht.

Binnen zone C

Zone C, grenzend aan het open landschap wordt aangelegd als een overgangsgebied naar het omringende landschap van de vallei van de Groebegracht. Deze zone moet ingericht worden als park of als tuin en moet het landelijk karakter van de Groebegrachtvallei versterken.

De tijdelijke parkeerplaatsen (cf. supra overgangs-maatregel worden ingericht met natuurlijke, onverharde en halfverharde materialen. Daarbij wordt de toegankelijkheid voor mindervaliden gevrijwaard.

Algemeen

In functie van landschapsbeleving en natuureducatie in de vallei van de Groebegracht kunnen uitkijkplatformen, loopbruggen en houten vlonders, kleinschalig schuilhuizen en constructies, natuureducatieve panelen en bebordingen ingericht worden. Deze constructies dienen uitgevoerd te worden in duurzame, en bij voorkeur natuurlijke materialen (bv. hout ...)

Alle toegangen, pleinen, paden en wandelwegen dienen toegankelijk te zijn voor rolstoelgebruikers.

De samenstelling van het plantenmateriaal (bomen, heesters en hagen) dient te gebeuren op basis van streekeigen en inheems laag- en hoogstammig groen.

In afwachting van de realisatie van het parkeergebouw kunnen bijkomende parkings in open lucht worden voorzien. Deze parkeervakken, dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende en/of halfverhardingen, tevens dient iedere parkeerplaats te grenzen aan een onverharde groene berm. De parkeervoorzieningen dienen af te wateren in een grachtenstelsel dat geïntegreerd wordt in de totale aanleg van de niet-bebouwde ruimte. De grachten dienen ingericht volgens natuurvriendelijke principes.

Ontsluitingen uitsluitend voorzien voor de brandweer dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende en/of halfverhardingen.

Toegangen

De toegang voor gemotoriseerd verkeer is uitsluitend toegelaten vanaf de Ziekenhuislaan. De overige toegangen zijn noodtoegangen en zijn toegankelijk voor hulpdiensten en onderhoudsdiensten. Bij de toegang langsheen de Ziekenhuislaan dient er bijzondere aandacht uit te gaan naar de afstemming van het gemotoriseerd verkeer op het fiets- en

fietsstapplaatsen moeten zo dicht mogelijk bij de ingangen van de gebouwen ingeplant worden.

Het ziekenhuis dient een bedrijfsvervoerplan op te stellen om een modal split ten voordele van de fiets en het openbaar vervoer te realiseren.

Het voorzien van een parkeergebouw dient gecombineerd te worden met een consequent parkeerbeleid in de woonstraten binnen de perimeter van het RUP en in de ruimere omgeving. Mogelijke maatregelen zijn bewonerskaarten in de omgeving in combinatie met betaalparkeren aan minimaal vergelijkbaar tarief met parkeren op de ziekenhuissite.

Natuurvriendelijke principes voor het inrichten van de grachten bestaan uit brede en ondiepe grondwerken zodat ze de grachten maximaal infiltrerend zijn en zodat de grachtkanten zich op een ecologische wijze kunnen ontwikkelen.

De overige toegangen hebben enkel een noodfunctie (bv. bij brand in het ziekenhuis). Ze zijn

voetgangersverkeer.

Reliëf

Het bestaande reliëf van de Groebegrachtvallei dient maximaal benut te worden voor het inplanten van gebouwen, constructies, parkeer-voorzieningen en paden en pleinen.

Verlichting

Het plaatsen van verlichting is toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met het omliggende landschap van de Groebegrachtvallei.

Overgang naar het omringende landschap

De niet-bebouwde ruimte grenzend aan het open landschap moet worden aangelegd als een landschappelijk overgangsgebied naar het open weidelandschap.

Recht van voorkoop

In de 'zone voor ziekenhuis' geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:

- (1) de stad Halle;
- (2) het Regionaal Ziekenhuis Sint-Maria.

niet toegankelijk voor de reguliere spoedgevallendienst van het regionale ziekenhuis.

Daar waar de zone voor ziekenhuis grenst aan het 'open landschap' (cf. Elbeekstraat en voetweg nr. 58) dient er geen dichte buffer voorzien te worden. Er wordt een geleidelijke overgang gecreëerd naar het omringende open landschap.

art.4.2. Zone voor buffer



[gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen']

Bestemming

Deze zone is bedoeld als buffergebied.

Inrichting

De zone voor buffer dient aaneengesloten beplant te worden met streekeigen en inheemse laag- en hoogstammig groen.

De twee bestaande noodtoegangen tot het ziekenhuis kunnen integraal en als noodtoegang behouden blijven. De verbindende voetweg tussen voetweg nr. 49 en de Tramstraat blijft behouden en wordt ingericht volgens de voorschriften van artikel 2.3 'Zone voor openbare voetwegen'.

De buffers moeten naadloos overgaan in de inrichting van de niet-bebouwde ruimte van de zone voor ziekenhuis.

De groen-terreinindex (G/T) bedraagt minimaal 0,90. Bebouwing en verhardingen zijn niet toegelaten binnen deze zone met uitzondering voor kleinschalige nutsvoorzieningen en de bestaande noodtoegangen.

Beheer

Fasering en uitvoering

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de verdere ontwikkeling van de 'zone voor ziekenhuis', moeten de verplicht aan te leggen delen van de

Toelichting

De 'zone voor buffer' behoort integraal tot de ziekenhuis-campus en moet zowel functioneel als visueel de afscherming verzorgen van de 'zone voor ziekenhuis' tegenover de omliggende woonbebouwing.

zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

Het inrichten en beheer van de 'zone voor buffer' behoort tot de verantwoordelijkheid van de desbetreffende eigenaar(s) van het ziekenhuis.

Recht van voorkoop

In de 'zone voor buffer' geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:

- (1) de stad Halle;
- (2) het Regionaal Ziekenhuis Sint-Maria.

art.4.3. Zone voor zorginfrastructuur



[gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen']

Bestemming

De zone voor zorginfrastructuur is bestemd voor collectieve voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen in functie van de zorgsector en complementaire diensten aan het ziekenhuis met inbegrip van de groene en verharde ruimten zoals toegangen, pleinen, parkings en groenzones.

Volgende voorzieningen zijn eveneens toegelaten in zover deze complementair zijn aan de activiteiten in de zorgsector en aan het ziekenhuis: kleinschalige kantoren, horeca en recreatie, auditoriumruimte en opleidingslokalen, kinderopvang, praktijkruimte voor vrije beroepen.

De zorginfrastructuur kan gecombineerd worden met de woonfunctie op de verdiepingen (meergezinswoningen). Zuivere woonfuncties zijn niet toegelaten. Eengezinswoningen zijn niet toegelaten.

Grootschalige detailhandel is verboden.

Overgangsmaatregel: de bestaande agrarische activiteiten kunnen worden verder gezet in zone B van de zone voor zorginfrastructuur in afwachting van de inrichting van het gebied als zone voor zorginfrastructuur. Hierbij zijn de voorschriften van art.3.5 van toepassing.

Inrichting

Bebouwing

Zone A

- Inplanting:
 - Ten opzichte van de Ziekenhuislaan: minimaal 5 m.
 - Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens met de Tramstraat: minimaal 12 m en met de Fabriekstraat minimaal 20 m
 - Ten opzichte van de achterste perceelsgrens: minimaal 10 m
Indien er een totaalproject ontwikkeld wordt met de terreinen gelegen in artikel 4.5 kan over de perceelsgrens heen gebouwd worden.
- Bouwhoogte:
 - Kroonlijsthoogte of hoogte dakrandprofiel bij plat dak:

Toelichting

De zone voor zorginfrastructuur maakt deel uit van de globale ziekenhuiscampus. Hierbij kan de Ziekenhuislaan verder ontwikkeld worden als verzorgende as tussen het eigenlijke ziekenhuis en de stedelijke boulevard (A. Demaeghtlaan). De activiteiten die hier voorzien kunnen worden, bevatten activiteiten die complementair zijn aan het ziekenhuiswezen of de zorgsector. Toegelaten zijn ondermeer dagcentrum, kinderkribbe, funerarium, vrije beroepen verbonden aan de geneeskundige sector en de zorgsector

- maximaal 14 m;
- Nokhoogte ingeval van schuin dak: maximaal 14,5 m.
- Bouwlagen en dak: er wordt globaal gestreefd naar volumes met 3 bouwlagen en een plat dak. Om voldoende ritmering in het volume te garanderen zijn plaatselijke wijzigingen in het aantal bouwlagen of in de hoogte toegestaan. Als overgang naar het grootschalige gegeven van het ziekenhuis is over maximaal een derde van de lengte van het complex en uitsluitend voor het gedeelte van het gebouw aan de zijde aanpalend aan de Tramstraat, een vierde bouwlaag toegelaten.
- B/T:
 - maximaal: 0,5 indien er geen totaalproject ontwikkeld wordt met artikel 4.5;
 - maximaal 0,6 indien er een totaalproject ontwikkeld wordt met artikel 4.5.
- V/T:
 - maximaal: 1,68 indien er geen totaalproject ontwikkeld wordt met artikel 4.5;
 - maximaal: 2 indien er een totaalproject ontwikkeld wordt met artikel 4.5;

Zone B

- Inplanting:
 - Ten opzichte van de Ziekenhuislaan: minimaal 5 m
 - Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen: minimaal 15 m
 - Ten opzichte van de achterste perceelsgrens: minimaal 15 m
 - In de zone kunnen 2 bouwvolumes ingeplant worden met een maximale lengte van 35 m per volume. Tussen de bouwvolumes dient minimaal 20 m bouwvrije ruimte te worden voorzien.
- Bouwhoogte: maximaal 12 m
- Bouwlagen: maximaal 3 bouwlagen
- Dak: verplicht plat dak
- B/T: maximaal: 0,4
- V/T: maximaal: 1,2

Algemeen

Technische installaties zijn toegelaten boven de voorziene maximale bouwhoogte. Deze mogen maximaal 40% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedragen en dient opgetrokken te worden onder een hoek van 45° ten opzichte van de onderliggende bouwlaag.

Parkeervoorzieningen

Er dienen op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden voor bewoners, personeel en bezoekers. De parkeerplaatsen kunnen opgevangen worden in/of onder de gebouwen (maximaal 1 ondergrondse parkeerlaag) of in open lucht.

Toegangen

Het aantal toegangen voor het gemotoriseerd verkeer tot de zone voor zorginfrastructuur dient beperkt te worden tot het minimum. Hierbij dient zowel de verkeerskundige inrichting als de volledige ruimtelijke configuratie van deze zones in functie te staan van een eenduidige en verkeersveilige toegang. Bijzonderé aandacht dient te gaan naar de

Richtcijfers voor autoparkeerplaatsen:

woontiteit 2 slaapkamers: 1
parkeerplaats;
woontiteit 3 slaapkamers
of meer: 2 parkeerplaatsen;
zorgfuncties: minimaal 1
parkeerplaats per 100 m²
vloeroppervlakte

Richtcijfers voor fietsparkeerplaatsen:

ingeval van
meergezinswoningen:
minstens 2 plaatsen per
woontiteit
zorgfuncties: het richtcijfer

afstemming van het gemotoriseerd verkeer op het fiets- en voetgangersverkeer.

Niet-bebouwde ruimte

Alle niet-bebouwde ruimte kan benut worden voor:

- toegangen, verkeerscirculatie, parkeervoorzieningen ed.;
- pleinen, paden en wandelwegen;
- groenvoorzieningen.

De niet-bebouwde ruimte wordt op een kwalitatieve manier ingericht en toegankelijk gemaakt voor bewoners, patiënten en bezoekers. Ter hoogte van de Ziekenhuislaan wordt een representatieve publieke ruimte ingericht. De samenstelling van het plantenmateriaal (bomen, heesters en hagen) dient te gebeuren op basis van streekeigen en inheemse laag- en hoogstammig groen.

Alle toegangen, pleinen, paden en wandelwegen dienen toegankelijk te zijn voor rolstoelgebruikers.

De niet-bebouwde ruimte grenzend aan het open landschap worden aangelegd als een overgangsgebied naar het omringende landschap van de vallei van de Groebegracht. Bij de inrichting van de niet-bebouwde ruimte dienen doorheen de bouwvrije ruimte tussen de bouwvolumes zichtrelaties gerealiseerd te worden naar de vallei van de Groebegracht.

De parkeervakken dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende en/of halfverhardingen. De parkeervoorzieningen dienen af te wateren in een grachtenstelsel dat geïntegreerd wordt in de totale aanleg van de niet-bebouwde ruimte. Het is niet toegelaten om langsheen de Ziekenhuislaan individuele parkeervoorzieningen te ontsluiten.

Beheer

Verlichting

Het plaatsen van verlichting is toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met het omliggende landschap van de Groebegrachtvallei.

voor zorgfuncties wordt opgesplitst in een richtcijfer voor bezoekers en een richtcijfer voor werknemers. Voor bezoekers: tussen de 5 à 15 plaatsen per 100 wooneenheden. Voor werknemers: plaatsen voor het aantal werknemers die nu reeds met de fiets komen werken + een marge van 20%.

art.4.4. Zone voor politiediensten



[gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen']

Bestemming

De zone voor politiediensten is bestemd voor de bestaande en nog op te richten gebouwen en constructies in functie van de lokale politiediensten met inbegrip van de groene en verharde ruimten zoals toegangen, pleinen, parkings en groenzones.

Eveneens zijn toegelaten: gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de zone voor politiediensten zoals een conciërgewoning en toezichtwoningen exclusief voor politiepersoneel, kantoren, horeca, recreatie, personeelsruimte, oefenstanden, opleidingslokalen, werkplaatsen, garages, communicatie-

Toelichting

De voormalige rijkswachtkazerne ter hoogte van de Fabriekstraat biedt plaats aan de lokale politie van de zone Halle (satellietgebouw met wijkwerking, lokale recherche, verkeerscel ...).

infrastructuur ed.

Inrichting

Bebouwing

Tot de bebouwde oppervlakte worden gerekend: alle gebouwen, alle overdekkingen, luifels en passerellen, overdekte fietsenstallingen en garages en/of carports.

Inplanting

De inplantingsafstand bedraagt minimaal:

- langsheen de Fabriekstraat: 15,00 m en opzichte van de rooilijn;
- langsheen de 'zone voor zorginfrastructuur / zone voor politiediensten': 0,00 m. Indien er een totaalproject ontwikkeld wordt met de terreinen gelegen in artikel 4.5. kan over de perceelsgrens heen gebouwd worden;
- langsheen 'zone voor voetweg ter hoogte van de Tramstraat': 8,00 m.
- langsheen de overige bestemmingsgrens: 8,00 m voor gebouwen en constructies met meer dan één bouwlaag. Voor gebouwen met een enkele bouwlaag bedraagt de inplantingafstand ten aanzien van deze zijdelings bestemmingsgrenzen minimaal 3,00 m.

Bouwhoogte en bouwlagen

De maximale bouwhoogte bedraagt 16 m en er worden maximaal 4 bouwlagen toegelaten. De dakvorm is vrij. Voor communicatie-infrastructuur zoals zendmasten ed. wordt geen maximale hoogte vastgesteld. Een technische verdieping kan bovenop de bovenste bouwlaag worden opgericht maar mag niet meer dan 40% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedragen en dient opgetrokken te worden onder een hoek van 45° ten opzichte van de onderliggende bouwlaag.

B/T: maximaal 0,6

V/T: maximaal 2,4

Toegangen

Het aantal toegangen voor het gemotoriseerd verkeer tot de zone voor politiediensten dient beperkt te worden tot het minimum. Hierbij dient zowel de verkeerskundige inrichting als de volledige ruimtelijke configuratie van deze zones in functie te staan van een eenduidige en verkeersveilige toegang.

Niet-bebouwde ruimte

Alle niet-bebouwde ruimte kan aangewend worden voor:

- toegangen, verkeerscirculatie, parkeervoorzieningen ed.;
- pleinen, paden en wandelwegen;
- kleinschalige sportvoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

De samenstelling van het plantenmateriaal (bomen, heesters en hagen) dient te gebeuren op basis van streekeigen en inheemse laag- en hoogstammig groen.

De niet-bebouwde ruimte grenzend aan de woonbebouwing van de Tramstraat en de Auguste Demaegthlaan dient te worden voorzien met een strook aaneengesloten beplanting van struiken en hoog- en laagstammig groen met een minimale gewaarborgde breedte van 3,00 m.

De parkeervakken dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende en/of halfverhardingen.

art.4.5. Zone voor zorginfrastructuur / politiediensten



[gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen']

Bestemming

In deze zone mogen zowel de stedenbouwkundige voorschriften voor 'zone voor zorginfrastructuur' als voor 'zone voor politiediensten' toegepast worden.

Inrichting

In deze zone mogen zowel de stedenbouwkundige voorschriften voor 'zone voor zorginfrastructuur – zone A' als voor 'zone voor politiediensten' toegepast worden.

Beheer

Recht van voorkoop

In de 'zone voor zorginfrastructuur / zone voor politiediensten' geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:

- (1) de stad Halle;
- (2) Het OCMW van Halle

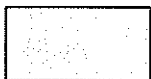
Toelichting

Het gebied met de voormalige rijkswachterswoningen ter hoogte van de Fabriekstraat kan binnen de bestemmingen van het RUP een bestemming krijgen voor zorginfrastructuur of worden ingericht in functie van de naastliggende politie-infrastructuur.

De woonfunctie kan behouden blijven in afwachting van de inrichting van het gebied als zone voor zorginfrastructuur of als zone voor politiediensten. Voor deze bestaande hoofzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies gelden de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals opgenomen in de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

art.5. OPEN RUIMTE BESTEMMINGEN

art.5.1. Zone voor waterberging met natuurontwikkeling



[gebiedsaanduiding 'overig groen']

Bestemming

De hoofdbestemming van deze zone is de inrichting van een gecontroleerd overstromingsgebied in functie van de waterbeheersing van de Groebegracht. Eveneens wordt natuurontwikkeling, beheerslandbouw en natuureducatie voorzien als nevenbestemming.

Overgangsmaatregel: de bestaande agrarische activiteiten kunnen worden verder gezet in de zone voor waterberging met natuurontwikkeling in afwachting van de inrichting van het gebied als gecontroleerd overstromingsgebied. Hierbij zijn de voorschriften van art.3.5 van toepassing.

De bestaande vergunde authentieke hoevegebouwen kunnen behouden blijven. Wanneer de agrarische activiteiten stoppen, kunnen de bestaande vergund of vergund geachte authentieke hoevegebouwen ingevuld worden met een nabestemming voor zorginfrastructuur. De nabestemming is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van artikel 4.3 Zone voor zorginfrastructuur.

Inrichting

Alle inrichtingen en handelingen in functie van de waterbeheersing zijn toegestaan. Deze dienen in eerste instantie te gebeuren om wateroverlast stroomafwaarts van de Groebegracht te verhelpen en in functie van vrijwaring van de aanpalende gebieden. De zone wordt ingericht in functie van spontane natuurontwikkeling, in zover dit beheer de werking van het gecontroleerd overstromingsgebied niet in het gedrang brengt. In functie van de natuurontwikkeling zijn enkel streekeigen en inheemse groen toegelaten.

Het oorspronkelijk reliëf dient te worden hersteld en kan alleen worden aangepast in functie van de realisatie van een natuurlijk overstromingsgebied en teneinde de waterbergings-capaciteit en de infiltratiemogelijkheden van het gebied maximaal te benutten.

Het is toegelaten in geheel de zone om dijken aan te leggen in functie van de waterbeheersing. De dijken kunnen tevens benut worden om het gecontroleerde overstromingsgebied toegankelijk te maken in functie van natuureducatie. De aanleg van de dijken blijft in elk geval beperkt tot wat strikt noodzakelijk is in functie van de waterbeheersing. Taluds met steilere helling dan 1/4 dienen vermeden te worden. De hoogtepeilen in het algemeen en de hellingsgraden en dijkhoogtes in het bijzonder dienen verantwoord te zijn vanuit natuurtechnische milieubouw en het verhogen van de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied. Uitgravingen dienen zodanig te gebeuren dat op bepaalde plaatsen permanent water aanwezig blijft waardoor natte biotopen en

Toelichting

De laagst gelegen gronden binnen de vallei van de Groebegracht worden aangeduid als gecontroleerd overstromingsgebied. Deze inkleuring omvat een maatregel om de wateroverlast stroomafwaarts de Groebegracht te verhelpen en het stadscentrum van overstroming te vrijwaren.

De authentieke hoevearchitectuur wordt gekenmerkt door een gebruik van traditionele bouwmaterialen en historische bouwtypologieën. Recentere grootschalige loodsen en kapconstructies voor de stockage van landbouwmaterialen worden niet beschouwd als onderdelen van het authentieke hoevegebouwen

In het gebied werden een aantal weidegronden opgehoogd. Hiervan dient het oorspronkelijk reliëf zoveel mogelijk te worden hersteld. Voor een aantal van technieken voor de inrichting van het gecontroleerd overstromingsgebied kan verwezen worden naar het Natuurtechnische Handboek.

vochtige overgangszones ontstaan zoals plas- en drasbermen.

De ruimte grenzend aan de 'zone voor ziekenhuis' en 'zone voor zorg-
infrastructuur' worden aangelegd als een overgangsgebied naar de
bebouwde ruimte van de 'Ziekenhuiscampus'. Hier dienen de nodige
taluds te worden aangelegd om deze gebieden van wateroverlast te
vrijwaren.

In geheel de zone staat het behoud en herstel van het permanente
grasland met zijn bestaande kleine landschapselementen voorop.
Wanneer in gevolge van de aanleg van het gecontroleerd overstromings-
gebied kleine landschapselementen geroid worden, moeten deze
heraan geplant worden ten laatste tijdens het eerste plantseizoen volgend
op de beëindiging der werken.

Bebouwing en constructies zijn niet toegelaten met uitzondering van:

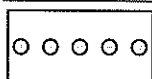
- in functie van landschapsbeleving en natuureducatie kunnen
uitkijkplatformen, loopbruggen en houten vlonders, wandelpaden,
knuppelpaden, zitbanken, kleinschalig schuilhuizen en constructies,
natuureducatieve panelen en bebordingen ingericht worden in zover
de waterbeheersing van het gebied niet in het gedrang komt. Deze
constructies dienen uitgevoerd te worden in duurzame, en bij
voorkeur natuurlijke materialen (bv. hout...)
- technische constructies in functie van de waterbeheersing zoals
stroomdeflectoren, getrapte uitvoeringen, knijpconstructies, stuwen
en noodoverlaten...
- Afsluitingen zijn toegelaten in functie van de beheerlandbouw.

De bestaande voetweg nr. 48 blijft behouden en wordt binnen de
onderliggende bestemmingszone ingericht volgens de voorschriften van
artikel 2.3 'Zone voor openbare voetwegen'.

Beheer

Het beheer van de gehele zone behoort tot de verantwoordelijkheid van
de eigenaar(s) en de beheerder van de waterloop. Het inrichten en
beheer van de maatregelen in functie van de waterbeheersing behoort tot
de verantwoordelijkheid van de beheerder van de waterloop.

art.5.2. Zone voor waterloop



[gebiedsaanduiding 'overig groen']

Bestemming

De 'zone voor waterloop' is een bestemming in overdruk waarbij de
basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. De zone
is bestemd voor de Groebegracht in open bedding. De Groebegracht kan
vrij meanderen in de volledige zone voor waterberging met
natuurontwikkeling.

Inrichting

Alle handelingen en inrichtingen zijn toegestaan voor de natuurlijke
inrichting en beheer van de waterloop en haar oevers. De waterloop kan
vrij meanderen en dient begeleid te worden door streekeigen en inheemse

*De toegelaten constructies
dienen tot een minimum beperkt
worden.*

Toelichting

*Deze zone is bestemd voor de
natuurlijke inrichting en beheer
van de Groebegracht en haar
oevers gelegen in een open
bedding. De waterloop kan vrij
meanderen binnen deze zone en
begeleid worden door inheemse
streekeigen vegetaties zoals
hooilanden, ruigten, rietkragen....*

laag- en hoogstammig groen.

Aanpassingen aan de breedte, de diepte of de loop van de Groebegracht zijn toegestaan in functie van de waterbeheersing en/of ecologische aspecten. Bebouwing en constructies zijn niet toegelaten tenzij anders vermeld in de basisbestemming.

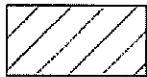
Beheer

Langsheen de Groebegracht wordt een onderhoudsstrook van 5 m voorzien. Binnen deze zone zullen restricties gelden inzake beplantingen. Het inrichten en beheer van de Groebegracht behoort tot de verantwoordelijkheid van de waterloopbeheerder.

Onder aanpassingen aan de waterloop wordt verstaan: de aanleg van meanders in de waterloop, de natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers volgens de principes van natuurtechnische milieubouw, de aanleg van de verbredingen van de waterloop. De natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.

art.6. SPECIFIEKE BESTEMMINGEN

art.6.1. Groenstructuur Ziekenhuislaan



[gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen']

Bestemming

De 'Groenstructuur Ziekenhuislaan' is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. Deze bestemming wordt toegevoegd om een lineaire groenstructuur te creëren vanaf de ziekenhuissite tot aan de A. Demaeghtlaan. Deze groenstructuur moet mee de landschappelijke integratie van de 'Ziekenhuiscampus' ondersteunen.

Inrichting

Bebouwing is niet toegelaten in de 'groenstructuur' tenzij expliciet anders aangegeven in de onderliggende bestemmingen.

De groen/terreinfoëfficiënt in deze zonering bedraagt minimaal 0,4.

Binnen de groenstructuur dienen aan weerszijde van de Ziekenhuislaan minstens 1 rij uniforme inheemse hoogstammige bomen te worden aangeplant. Deze bomen dienen op volwassen leeftijd een hoogte te bezitten van minimaal 15,00m en dienen zorgvuldig gekozen te worden op basis van vorm, karakter, ziektegevoeligheid, uniformiteit en (vochtige) standplaats.

Beheer

De stad zal in haar vergunningenbeleid de gewenste lineaire groenstructuur verwezenlijken.

Toelichting