
RUP Lembeek dorp herziening 1

Versie GR2



Stad Halle

Oudstrijdersplein 18 - 1500 Halle

d+aCONSULT.
ruimte voor ideeën



colofon

RUP Lembeek dorp

Opdrachtgever:

Stad Halle

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26 – 1500 Halle – info@daconsult.be – www.daconsult.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Thomas Van den Boogaerde
Erkend ruimtelijk planner

Ann Lambrechts
Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	voorstudie – conceptfase – schetsontwerp	januari 2012 – tvb	ala	1.2
2	schetsontwerp – versie m.e.r.-screening – dienst MER	10/09/2012 – jt	evl	2.1
	schetsontwerp – versie m.e.r.-screening – verzoek tot raadpleging	19/09/2012 – jt	evl	2.2
3	voorontwerp – plenaire vergadering	01/02/2013 – tvb	ala	3.1
4	ontwerp – GR1	08/07/2013 – tvb	ala	4.1
5	ontwerp – GR2	14/05/2014 – tvb	ala	5.1

Inhoudstafel

0.	Leeswijzer	5
1.	Inleiding.....	6
1.1.	Aanleiding tot de opmaak van het RUP. 6	
2.	Bestaande ruimtelijke toestand.....	7
2.1.	Situering van het plangebied.....	7
2.2.	Beschrijving	8
3.	Relatie met de structuurplannen.....	11
3.1.	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen... 11	
3.1.1.	Informatief deel.....	11
3.2.	Provinciaal structuurplan Vlaams Brabant	11
3.2.1.	Richtinggevend gedeelte	11
3.3.	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Halle	14
3.3.1.	Informatief gedeelte.....	14
3.3.2.	Richtinggevend gedeelte	16
4.	Planningscontext.....	20
4.1.	Bestaande juridisch-administratieve aspecten	20
4.1.1.	Bestemmingsplannen.....	20
4.1.2.	Sectorale aspecten.....	21
4.2.	Bestaande juridisch-technische aspecten	23
4.3.	Relevante plannen en studies.....	24
4.3.1.	Kleinstedelijk gebied Halle (visienota april 2012).....	24
4.3.2.	Mobiliteitsplan Halle.....	26

5.	Ruimtelijke knelpunten en potenties	30
5.1.	Knelpunten	30
5.2.	Potenties	30
6.	Concepten – visie	31
6.1.	Visie	31
6.1.1.	Afwerken van de randen.....	31
6.1.2.	Reliëf als leidraad voor nieuwe ontwikkeling.	31
6.1.3.	Ontwikkelen van een groen netwerk tot de Zenne.....	31
6.1.4.	Aandacht voor duurzame mobiliteit.	32
6.2.	Concepten	33
6.2.1.	Voorstudie site Fonteinstraat	33
6.2.2.	Studie Bronsgieterij	35
7.	Indicatief inrichtingsplan.....	37
8.	Gevolgen voor de juridisch bestaande toestand	39
8.1.	Gewijzigde juridische-administratieve aspecten	39
8.1.1.	Strijdige en op te heffen voorschriften	39
8.1.2.	Ruimtebalans.....	40
8.2.	Mogelijke planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensaties... ..	41
8.3.	Gewijzigde juridisch-technische aspecten	41
8.3.1.	Wijziging rooilijnplannen	41
8.3.2.	Wijziging wegenis	41
8.3.3.	Gevolgen voor waterlopen.....	41
9.	Effecten van het RUP	42
9.1.	Onderzoek tot m.e.r.	42
9.2.	Watertoets	42
9.2.1.	Oppervlakte- en grondwaterhuishouding.....	42
9.2.2.	Besluit.....	46

10. Administratieve inlichtingen – overleg en inspraak	47
10.1. M.e.r.-screening	47
10.1.1. Advies van de dienst MER.....	47
10.1.2. Verzoek tot raadpleging.....	47
10.1.3. Besluit dienst MER	48
10.2. Plenaire vergadering	48
10.3. Openbaar onderzoek.....	50
10.3.1. Administratieve inlichtingen	50
10.3.2. Advies gecoro.....	50
10.3.3. Advies College.....	50
11. Bijlagen	52

0. LEESWIJZER

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand in tekst en op kaart;
4. een toelichtingsnota met:
 - een beknopte situering en afbakening van het RUP en duiding van het initiële programma van ruimtelijke acties voor het plangebied;
 - de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
 - de relatie met de bestaande juridische context en de planningscontext;
 - een overzicht van knelpunten en potenties;
 - een visie op de gewenste ruimtelijke structuur en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling;
 - het onderzoek tot significante milieueffecten (= m.e.r.-screening). De screening betreft het onderzoek naar het al dan niet voorkomen van aanzienlijke milieueffecten ten gevolge van het voorgenomen plan of programma. Bij elke beslissing over een plan, programma of vergunning moet de bevoegde overheid eveneens nagaan of er schade kan ontstaan aan het watersysteem. Dit wordt onderzocht met behulp van de watertoets;
 - in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van het ruimtelijk veiligheidsrapport, het plan-MER, passende beoordeling en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
 - een overzicht van wijzigingen ten opzichte van de vroegere juridische toestand. Dit overzicht bevat een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
 - in voorkomend geval een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing zoals bedoeld in de codex ruimtelijke ordening of een compensatie zoals omschreven in het grond- en pandenbeleid;
 - een overzicht van de administratieve inlichtingen. De gevolgen voor de juridisch-administratieve en juridisch-technische aspecten worden gevaloriseerd bij goedkeuring van het voorliggende RUP.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding tot de opmaak van het RUP

Het doel van de opdracht bestaat uit de opmaak van een RUP in de kern van de deelgemeente Lembeek:

Het bestaande BPA nr. 36 Lembeek dorp goedgekeurd bij MB 05.04.2005 voorziet een zone voor gezamenlijk ontwerp en een zone voor half-open bebouwing. De voorschriften van het BPA voldoen niet meer aan de huidige ontwikkelingsperspectieven voor het gebied.

De sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Zennevallei neemt de ontwikkeling van het plangebied RUP Lembeek dorp herziening 1 op zich en vraagt een ruimere zone voor woonontwikkeling dan vandaag voor handen is.

Verder is een betere link met de Zenne vanuit het dorp en in het bijzonder vanuit het plangebied gewenst. Verschillende scenario's werden reeds opgemaakt en moeten als leidraad voor het RUP dienen.

2. BESTAANDE RUIMTELIJKE TOESTAND

2.1. Situering van het plangebied



Het plangebied bevindt zich in de kern van Lembeek dorp tussen de Zenne en het spoor. De centrale ligging nabij de kerk en het bijhorende Claesplein versterkt het kerngevoel van het plangebied.

2.2. Beschrijving

Claesplein

Het Claesplein is een typisch rustig dorpsplein met bijhorende handelszaken en horeca. De verschillende wooneenheden en handelszaken zijn in relatief kleine aaneengesloten woningen gevestigd. Opvallend is het braakliggend terrein op de hoek van het Claesplein en de J. & C. Colruytstraat.



Zicht op de woningen binnen het plangebied uitgevend op het Claesplein



Braakliggend terrein op de hoek van het Claesplein en de J. & C. Colruytstraat

Stationstraat

De Stationstraat loopt van het Claesplein naar de stationsomgeving. De straat is aan weerszijden bebouwd met aaneengesloten woningen. Verspreid in de straat zijn een aantal handelszaken gevestigd. Het meest opvallende gebouw in de straat is de pastorie die een insprong maakt ten opzichte van de rooilijn. Ook de maat van het gebouw wijkt met zijn 2 hoge woonverdiepen sterk af van de overige gebouwen in de Stationstraat.



Zicht op de pastorie in de Stationstraat

Ongeveer te midden van de Stationstraat vertrekt een doodlopende steeg. Deze maakt de verbinding met de achterliggende pastorijs tuin.



Hoek van de Stationstraat en de Zuiderstraat

Zuiderstraat

De Zuiderstraat is zo goed als niet bewoond met uitzondering van een tweetal woningen die aansluiten bij het stationsplein.

De Zuiderstraat ligt parallel met de spoorweg tussen Brussel en Bergen. Door het intensieve treinverkeer op deze lijn is een hoge geluidsmuur gebouwd tussen het spoor en de straat. De overzijde van de straat grenst aan parkeergelegenheden en braakliggende terreinen. Het geheel is zeer desolaat en onafgewerkt. De verschillende terreinen hellen vanuit de Zuiderstraat sterk af naar de lager gelegen Fonteinstraat.



Overzicht van de parkings en achterliggende braakliggend terreinen vanuit de Zuiderstraat

Gieterijstraat

De Gieterijstraat loopt van de Zuiderstraat naar de Zenne af. De straat is vrij open en geeft uit op een geheel van weiden, natuur, woningen en industriële bedrijven (brouwerij Boon).



Zicht naar de Fonteinstraat vanaf de hoek met de Gieterijstraat

Fonteinstraat

De Fonteinstraat loopt van de Gieterijstraat op naar het Claesplein. Nabij het kruispunt van de Fonteinstraat met de Gieterijstraat zijn verschillende alleenstaande woningen terug te vinden die uitkijken op de overstaande weide. Deze weide sluit op haar beurt aan bij de Zenne.



Overzicht van het open natuurgebied dat tot de Zenne reikt vanuit de Fonteinstraat

Naarmate de Fonteinstraat verder richting het Claesplein loopt, verhoogt de bebouwingsdichtheid. De woningen in het tweede deel van de straat zijn eerder aaneengesloten en evolueren naar een klassiek straatbeeld.



Oude kleine dorpswoningen in de Fonteinstraat

Een aantal woningen in de Fonteinstraat grenst met hun tuin aan de pastortuin. Deze woningen zijn zeer klein en bevinden zich in een slechte staat. De algemene kwaliteit van deze woningen kan zeker in vraag worden gesteld.



Zicht op de Kerk vanuit de Fonteinstraat

3. RELATIE MET DE STRUCTUURPLANNEN

3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

3.1.1. Informatief deel

Problemen en potenties

Versnippering van de open ruimte

De versnippering van de open ruimte heeft betrekking op het verlies aan onbebouwde ruimte, op de versnippering van het landbouwareaal, op de versnippering van bossen, op de versnippering van natuurgebieden, op de versnippering van rivier- en beekvalleien en op versnippering van populaties van dieren en planten (= het ecologisch functioneren). De oorzaken zijn versnijding door infrastructuren, versnijding door bebouwing voor woningen en economische activiteiten (verspreide bebouwing en linten) en zelfs de versnippering door biologische landschapselementen zoals lijnvormige kleine landschapselementen. Deze versnippering heeft gevolgen voor de mens, o.a. het verlies aan omgevingsperceptie en beeldwaarde en het verlies aan cultuurhistorisch erfgoed en archeologisch patrimonium. Versnippering heeft ook gevolgen voor ecosystemen en populaties, met name ten aanzien van optredende randeffecten, verlies aan biodiversiteit, verlies aan ruimtelijke samenhang en de vorming van nieuwe biotopen.

Aantasting van ecologisch waardevolle systemen

Ecologisch waardevolle systemen zoals riviervalleien, grotere boscomplexen, moerasgebieden, ... worden door uitwaaiing van bebouwing en activiteiten zowel kwantitatief als kwalitatief aangetast. Zij genieten onvoldoende bescherming. Er treedt een degeneratie op van het watersysteem.

Niet optimaal ruimtegebruik in de periferie

De onsamenhangende en geïndividualiseerde bebouwing in de periferie leidt tot een weinig efficiënt ruimtegebruik en tot hogere maatschappelijke kosten (onderhoud, draagvlak voorzieningen, ...).

3.2. Provinciaal structuurplan Vlaams Brabant

3.2.1. Richtinggevend gedeelte

Het ruimtelijke structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB) werd op 7 oktober 2004 bij ministerieel besluit goedgekeurd. Het RSVB situeert Lembeek dorp in de deelruimte **Verdicht Netwerk**.

Lembeek in het Verdicht Netwerk

De deelruimte 'Verdicht netwerk' wordt ingedeeld in subgebieden waarvoor specifieke ontwikkelingsperspectieven gelden. Lembeek behoort tot het subgebied Halle-Waterloo-Brussel.

- Open ruimte: De provincie opteert om Halle als scharnierfunctie tussen het verstedelijkte gebied en het open ruimtegebied (Landelijke Kamer West) uit te bouwen en te versterken.
- Nederzettingsstructuur: Voldoende woonaanbod en voorzieningenniveau moeten behouden blijven. De woonclusters dienen goed afgesloten te worden van industriële activiteiten door middel van groene buffers en open ruimteverbindingen.
- Ruimtelijk-Economische structuur: Voor de economische revitalisering wordt de zone ter hoogte van het kanaal te Lembeek onderzocht als locatie voor bedrijvigheid. De mogelijkheid tot watergebonden bedrijvigheid op de bestaande bedrijventerreinen wordt onderzocht. Een nieuw regionaal bedrijventerrein kan ontwikkeld worden ten zuiden van de E429 en ten westen van het kanaal. In het kader van de afbakening van Halle en de uitwerking van het economisch netwerk "Verstedelijkte Zennevallei" zal gekeken worden hoe het aanbod aan kleinhandel buiten het stedelijk gebied Halle een aanvulling betekent voor het voorzieningenniveau te Halle. De verschillende concentraties van grootschalige kleinhandel te Drogenbos, Sint-Pieters-Leeuw en Halle zullen in samenhang geanalyseerd en geherstructureerd worden.
- Mobiliteit (Lijninfrastructuur): De leefbaarheid van de bestaande kernen moet verbeteren. De aanpak van de verkeersleefbaarheidsproblemen is hierbij primordiaal. Nieuwe alternatieven voor de auto dienen maximaal ingezet te worden. Er wordt voor de wegontsluiting van de bedrijvenszones in de Zuidelijke Zennevallei een kamstructuur voorgesteld die vertrekt vanaf de E19 als hoofddrager, waardoor de N6 een meer structurerende rol zal kunnen opnemen op het vlak van openbaar vervoer.
- Toeristisch-recreatieve structuur: Het subgebied bezit onmiskenbaar een aantal toeristische potenties met onder andere het Hallerbos en de aanwezigheid van een aantal toeristische bezienswaardigheden en voorzieningen. Er moet gewerkt worden aan een betere spreiding van de recreanten over het hele gebied maar een verdere toeristische ontwikkeling is niet gewenst. De doortochten van de Zenne en het kanaal bieden een aanknopingspunt voor de toeristisch-recreatieve verkenning van de streek.

Gewenste Open ruimtestructuur

Op provinciaal niveau wordt de Diestiaanrug in de zuidelijke rand van Brussel (ten oosten van Halle) geselecteerd als structuurbepalende reliëfcomponent. De Zenne wordt aangeduid als één van de belangrijkste componenten binnen de landschappelijke basisstructuur van rivier- en beekvalleien. De structuurbepalende bosgebieden zoals de grote en kleine boscomplexen van het Brabants plateau (met o.a. het Hallerbos) worden versterkt.

Op provinciaal niveau worden in Halle de volgende gave landschappen geselecteerd:

- de Brabantse Ardennen met het Lembeekbos en Hallerbos-Zevenbronnen;
- het kleinschalige landschap van het Pajottenland met zijn holle wegen;
- de Kastelengordel Vlaamse rand rond Brussel (zuid) rond Halle, Beersel en Dworp. Het RSVB besteedt speciale aandacht aan de kasteelsites in de groene rand rond Brussel die een belangrijke structuurondersteunende rol spelen in het landschap.

Op provinciaal niveau wordt het kanaal Brussel-Charleroi geselecteerd als landschappelijk baken.

Voor de ontwikkeling van de **gewenste natuurlijke structuur** bakent de provincie **natuurverbindingsgebieden** (tussen GEN's, GENO's en de natuurverwevingsgebieden) en

de ecologische structuur van bovenlokaal belang af. De Zenne wordt beschouwd als een drager van de natuurlijke structuur die moet versterkt worden en waarvan de verbindende rol moet worden ondersteund.

Onder de rivier- en beekvalleigebonden natuurlijke gebieden (natte sfeer) worden de “Zennevallei en haar bijrivieren” geselecteerd als natuurverbindingsgebied. De functie van de Zennevallei kan door een verbinding met onder andere het Lembeekbos (via de Mussenberg) worden versterkt. Daardoor wordt ook de gehele uithoek van Lembeekbos en Hallerbos opgewaardeerd nadat die door de het Kanaal naar Charleroi en de E19-autosnelweg enigszins geïsoleerd is komen te liggen. Concreet werden op provinciaal niveau de volgende natuurverbindingsgebieden (natte sfeer) bindend geselecteerd:

- de zuidelijke Zennevallei als belangrijk element naar boscomplex Brabants Plateau;

Voor de bosgebonden natuurlijke gebieden (droge sfeer), met daarin het Hallerbos, het Lembeekbos en de vele kleine(re) bosfragmenten ten noorden en noordoosten van deze beide bossen, wordt gestreefd naar een onderlinge verbinding tussen de grote en kleine boscomplexen. Concreet werden op provinciaal niveau de volgende natuurverbindingsgebieden (droge sfeer) bindend geselecteerd:

- verdichting van de bossen (gebied tussen Dwergbos - domein Huizingen – Kapittelbos – Kleetbos).

Gewenste Nederzettingsstructuur

In het buitengebied (RSV) selecteert de provincie (RSVB) de volgende **woonkernen**:

- Essenbeek;
- Lembeek.

Binnen de woonkernen staan opvang en bundeling van de plaatselijke woonbehoeften voorop. Het wonen is prioritair ten opzichte van andere functies. Niet uitgeruste woongebieden kunnen worden aangesneden, woonuitbreidings- en reservegebieden kunnen niet worden benut tenzij er geen andere mogelijkheden zijn. De natuurlijke structuur wordt versterkt en in de mate van het mogelijke uitgebouwd in functie van het medegebruik. In woonkernen kan bedrijvigheid enkel voor zover maximale verweving met het wonen mogelijk is. De basismobiliteit dient prioritair te worden uitgebouwd.

Ruimtelijk-Economische structuur

De provincie beschouwt **grootschalige kleinhandelsconcentraties** als een specifieke vorm van (regionale) bedrijventerreinen. Aangezien de bestaande concentratie van grootschalige kleinhandel langsheen de Bergensesteenweg en Brusselsesteenweg in Halle reeds zo ver ontwikkeld is, wordt ze door de provincie geselecteerd en zal ze in een ruimtelijk uitvoeringsplan worden geconsolideerd. Er zal een restrictief beleid gevoerd worden, waarbij de grondoppervlakte niet kan uitbreiden. Nieuwe ontwikkelingen kunnen zich binnen de bestaande perimeter voordoen, indien ze bijdragen tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zoals verdichting, optimalisatie, ontsluiting, landschappelijke inpassing en kwaliteit van de publieke ruimte). Aansnijden van de open ruimte (voor nieuwe grootschalige kleinhandelsconcentraties) kan niet.

Bij de inrichting van de gewenste ruimtelijk-economische structuur zal steeds aandacht moeten besteed worden aan de relatie met de omliggende woonclusters, de natuurlijke en landschappelijke fragmenten en de potentiële recreatievere uitbouw van het kanaal.

Gewenste lijninfrastructuur: ruimte voor mobiliteit en transport

In gevolg van het RSV verfijnt de provincie (RSVB) de categorisering van de secundaire wegen. In Halle worden de volgende selecties gemaakt:

- secundaire weg type I (verbinden op provinciaal niveau):
 - N28 van Halle tot grens Oost-Vlaanderen (Ninove);
- secundaire weg type II (verzamelen en ontsluiten op provinciaal niveau):
 - N6 van aansluiting 3 op de E429/N203a tot de N7 (Halle);
 - N7 van aansluiting 22 op de A8/E429 (Halle) tot de N6 (Halle);
 - Alsebergsesteenweg van N6 (Halle) tot aansluiting 20 van de A7/E19 (Huizingen);
- Secundaire weg type III (openbaar vervoers- en langzaam verkeersas):
 - N6 van aan de N7 (Halle) tot aan de grens met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
 - N7 van aansluiting 22 op de A8/E429 (Halle) tot grens Waals-Brabant (Tubek);
 - N28 van grens Waals-Brabant tot Stationsplein (Halle);
 - Suikerkaai-Deboecklaan van N6 (Halle) tot station Halle;
 - De Kerckhove D'Exaerdestraat-Vandenpeereboomstraat van station Halle tot Alsebergsesteenweg (oost-west).

De provincie selecteert de N203a (ten zuiden van Halle) als aan te leggen hoofdweg.

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur: Halle als scharnier tussen 3 netwerken

Het kanaal Brussel-Charleroi wordt geselecteerd als een lijnelement waarlangs parallel een recreatief fietsroutenetwerk moet worden aangelegd. In het *netwerk van kanalen en rivieren* kunnen nieuwe watergebonden toeristisch-recreatieve activiteiten de bestaande toeristisch-recreatieve structuur versterken. Hoogdynamische infrastructuur zal geconcentreerd worden in de toeristisch-recreatieve knooppunten van het netwerk. Naast Halle zijn dit Vilvoorde en Grimbergen. Hier kunnen intensieve recreatievormen worden toegelaten.

3.3. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Halle

3.3.1. Informatief gedeelte

Deelgebieden, Lembeek

Beschrijving

Lembeek kan opgedeeld worden in twee zones: enerzijds het compacte, aaneengesloten dorpscentrum, oostelijk van de Bergensesteenweg, en anderzijds de uitbouw in westelijke richting.

De *dorpskern van Lembeek* heeft een landelijk (woon)karakter en is historisch ontwikkeld langs de westelijke flank van de Zennevallei nabij het kasteeldomein en de meanders van de Zenne. De infrastructuurbundel van de spoorlijn Brussel-Bergen, het kanaal Brussel-Charleroi en de N6-Bergensesteenweg zorgen voor een fysieke barrièrewerking waarbij de dorpskern wordt opgesplitst. Het eigenlijke dorpscentrum ligt hierdoor relatief geïsoleerd

maar heeft een typische geleding van aaneengesloten kernbebouwing met centraal aan de kerk kenmerkende pleinen en een goed uitgebouwd primair voorzieningsniveau (handel, gemeenschapsvoorzieningen, diensten). De draagkracht van deze woonkern is echter duidelijk van een ander niveau dan dat van Halle. Het stedelijke karakter komt veeleer naar voren door de bedrijvenzones in de Zennevallei die Lembeek flankeren en de gemengde steenwegontwikkeling langs de N6 dan van de dorpskern zelf.

Het oosten van de dorpskern leunt aan bij een groene zone waarin de Zenne en het kanaal gelegen zijn. Deze zone vormt een overgang naar het VEN-gebied dat gelegen is in een oude Zennemeander, met als markant punt de Malakofftoren, en de verder gelegen open ruimte ten oosten van het kanaal Brussel-Charleroi. In het kasteeldomein is een sportzaal aanwezig (turnen, judo- en pingpongaccommodatie). Nabij de verbreding van het kanaal is tevens een voetbalveld gelegen.

Knelpunten en kwaliteiten subentiteit Lembeek

Knelpunten

- *Barrièrewerking:* De Bergensesteenweg en de spoorweg vormen fysieke barrières langs het dorpscentrum ten nadele van het woonweefsel gelegen langs Prinsenbos en de Arthur Puesstraat. Deze woningen zijn hierdoor 'geïsoleerd', net zoals het dorpscentrum zelf. De voorzieningen bevinden zich in het dorpscentrum en op de steenweg.
- *Ontbreken van een ruimtelijke geleding langs de N6:* De N6 is te eenzijdig afgestemd op het gebruik met de auto. In de diverse ruimtelijke entiteiten (wonen, handel, kernzone, bedrijven,...) biedt de steenweg hetzelfde profiel en uitzicht wat de verblijfs- en ontmoetingskwaliteit ondermijnt.
- *Verkeersdruk op de steenwegen:* Doortochten door Lembeek en Hondzocht zijn autogericht, waardoor de leefbaarheid onder druk staat.
- *Bouwdruk op de beekvalleien:* Effecten van de toenemende bebouwing monden uit in rechtstreeks ruimtebeslag en versnippering van de valleien en landschapseenheden. De bestaande natuur- en landschapswaarden worden teruggedrongen.
- *Doorgaand verkeer in de dorpskern:* Ondanks de uitbouw van de nieuwe omleidingsweg 'Zuiderstraat', zoekt het doorgaand verkeer de N6 op via de dorpskern. Hierdoor blijft de druk op de verkeersleefbaarheid van de kern ins tand gehouden.

Kwaliteiten

- *Natuur in bebouwde omgeving:* In de bebouwde gebieden is er ruimte om aan natuurontwikkeling te doen. Bij de uitbouw van groenassen dient uitgegaan van de bestaande natuurlijke elementen die nabij het woonweefsel aanwezig zijn. Daarnaast kunnen ook de bestaande beekvalleien en open ruimten als uitgangspunt genomen worden voor de realisatie van groenelementen in de bebouwde omgeving en de creatie van een groennetwerk. Dit verhoogt de kwaliteit van de woon- en werkomgeving. De Zennevallei biedt hier tal van mogelijkheden.
- *Compact dorpscentrum:* Het centrum van Lembeek heeft zijn eigenheid behouden dit mede door de gebufferde ligging tussen de spoorweg en de Zenne. Er is een mooi dorpscentrum met tal van voorzieningen en een ligging nabij de natuurzones van de Zennevallei.
- *Resterende binnenruimten binnen de bouwblokken:* Door middel van inbreidingsprojecten (BPA's) kunnen de nog bestaande binnenruimten, tussen de Bergensesteenweg en de Edingensesteenweg ingevuld worden. Zo wordt

tegemoet gekomen aan de vraag naar nieuwe woningen en wordt gekozen om het bestaande woonweefsel te verdichten in plaats van uit te breiden in de omliggende open ruimtegebieden. De inbreiding moet wel gebeuren in overeenstemming met het karakter en de draagkracht van de omgeving. De identiteit van deze entiteit kan versterkt worden rekening houdend met de volledige zone en de relatie met het stadscentrum.

- Aandacht voor openbaar domein in kernen: Door de heraanleg van de belangrijke centrumstraten en pleinen kan een bijkomende impuls gegeven worden tot kernversterking. Door reorganisatie en doortochtherinrichting wordt een aangenaam en aantrekkelijk centrumgebied gecreëerd met verblijfs- en ontmoetingsruimten.
- Doortochten voor de N6-Bergensesteenweg: Door de op til staande uitbouw van het openbaar vervoersnet 'Regionet' met trein en snelbussen kan het wonen gemengd met de bestaande activiteiten opgewaardeerd worden. De potenties zijn aanwezig om op basis van de bestaande geleiding in de steenwegontwikkeling een doortochtherinrichting te realiseren door meer ruimte te geven aan het openbaar vervoer

3.3.2. **Richtinggevend gedeelte**

Gewenste nederzettingsstructuur

De stad Halle heeft een aanzienlijke oppervlakte open ruimtegebied. De aanwezigheid van zowel stedelijkheid als landelijkheid, vereist een gedifferentieerde benadering voor de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur. De afbakening van stedelijk gebied versus buitengebied vormt een belangrijke onderlegger voor de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur.

Stedelijke ontwikkelingen en functies dienen geconcentreerd te worden binnen het stedelijk gebied. In het buitengebied wordt gestreefd naar het behoud van het kleinschalige karakter van de landelijke kernen, naast prioritaire aandacht voor de open ruimte functies landbouw en natuur.

Voor alle kernen en wijken wordt een beleid gevoerd gericht op kernversterking, inbreiding en de afwerking van de bebouwingsrand met oog voor het specifieke karakter van de kernen of wijken en met aandacht voor het creëren van een kwalitatief woonmilieu. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar het integreren van een kindgerichte publieke ruimte. Inbreidingsprojecten dienen het behoud van de nodige speelruimte te garanderen en - in verhouding tot de schaal van het project - bij te dragen aan de inrichting van gemeenschappelijke speelruimte.

Buitengebied met zijn kernen

In het buitengebied staat de verdere versterking van de open ruimtestructuur voorop. De karakteristieken van de grootschalige agrarische gebieden, doorsneden met valleistrukturen en aangevuld met bosgebieden, worden veilig gesteld en versterkt. In het buitengebied zijn Essenbeek en Lembeek aangeduid als woonkernen. Voor deze kernen wordt gestreefd naar het behoud van het kleinschalige karakter. De ontwikkeling van de voorzieningen wordt afgestemd op de lokale bevolking.

Woonbeleid in buitengebied

In alle woonkernen en kernen van het buitengebied kunnen alleen de woonbehoeften van de eigen bevolking van deze kernen worden opgevangen. Hierbij kan alleen nog nieuwbouw voorzien worden in de bestaande woongebieden of reeds vergunde nog geldige verkavelingen. Aansnijden van reservegebieden voor wonen kan alleen in de woonkernen en uitsluitend na aantonen van de behoeften. Bij de invulling van de woongebieden staat het behoud van het landelijke woonkarakter voorop.

De stad wil ook in de woonkernen dezelfde sociale mix die gehanteerd wordt voor het stedelijk gebied, nastreven met als doel een homogene spreiding over haar globale grondgebied te bekomen van alle woontypes. Dit impliceert dat voor nieuwbouwprojecten (verkavelingen en meer grootschalige herbestemmingsprojecten) gestreefd wordt naar:

- 7% sociale woongelegenheden, specifiek gericht op de lagere inkomensklasse en bestaande uit huur- en koopwoningen;
- 60% woongelegenheden voor de middenklasse;
- een hoger aanbod aan appartementen voor 65-plussers (tot 10%);
- een hoger aanbod aan voorzieningen voor bejaarden en zorgbehoevende personen (tot 10%).

Deze verdeling is wederom richtinggevend (grootteorde). Van deze verdeling kan worden afgeweken indien in de onmiddellijke omgeving van het te realiseren project reeds grote concentraties van sociale woongelegenheden voorkomen.

Invulling van het woongebied in het buitengebied

De invulling van het woongebied in het buitengebied gebeurt fasegewijs en in functie van de lokale behoeften van elke kern. In eerste instantie dient kernversterkend ontwikkeld te worden (aaneengesloten woongebied), pas daarna komen meer excentrisch gelegen gebieden (residentieel woongebied) aan bod. Restgebieden worden ingevuld en de bebouwingsranden van de landelijke kernen worden afgewerkt

Gewenste open ruimtestructuur

Natuur- en valleigebieden

Een groot aandeel aan biologisch zeer waardevolle gebieden bevindt zich in de valleistrukturen. Het behoud van deze percelen, gekoppeld aan het afsluiten van vrijwillige beheersovereenkomsten en eventueel een verwervingspolitiek kunnen garanties bieden om deze terreinen veilig te stellen. Naar de toekomst toe wordt zo het natuurlijke netwerk verder uitgebouwd en verstevigd. Hierbij aansluitend kunnen er verbindingen tussen geïsoleerde biotopen gecreëerd worden. Natuurontwikkeling en landschapsopbouw hebben in deze gebieden de prioriteit. de realisatie van een netwerk van kleine landschapselementen en het versterken van de extensieve open graslanden en verschillende broekbostypes staat hierbij centraal.

Voor de valleistrukturen moet gestreefd worden naar openhouden, herstel en bewaren van de beekstrukturen naast een kwalitatieve versterking van de valleistrukturen en het voorzien van voldoende ruimte voor de waterloop (beheersing van de waterkwantiteit). De waterlopen dienen begeleid te worden met natte vegetaties zoals hooilanden, ruigten, rietkragen, struwelen en broekbosjes. Deze vegetaties vormen eveneens de buffer tussen de intensieve landbouwgebieden – woongebieden en de eigenlijke beek.

De landbouwfunctie wordt in de gebieden ondergeschikt aan natuurfunctie. Extensieve landbouw moet echter mogelijk blijven (agrarisch natuurbeheer, nulbemesting...) derhalve de openheid van het gebied te vrijwaren.

Harde recreatievormen zijn niet toegelaten in biologisch waardevolle gebieden. Recreatief medegebruik zoals wandelen en fietsen kan selectief worden toegelaten in de natuurgebieden-valleigebieden doch uitsluitend op reeds bestaande of geplande netwerken.

Verbindingen voor stapstenen en beekvalleien

Tal van gebiedjes bevinden zich min of meer geïsoleerd in de open ruimte en maken geen deel uit van een verbonden netwerk. Daarom wenst de stad stapstenen en gewenste verbinding van waardevolle natuurlijke entiteiten aan te duiden. Het is de bedoeling om via aandacht voor kleine landschapselementen, natuurgericht beheer van bermen, kleine aanplanten... de natuurwaarde in deze gebieden te verhogen. Deze gebieden verbeteren de link tussen de bestaande natuurentiteiten en stimuleren de biodiversiteit, de vergroting van het habitat en de migratie van organismen. Waar aaneengesloten groenverbinding niet mogelijk zijn, wordt er gewerkt met groene stapstenen.

- S.1.: Lembeekbos-Hallerbos via Kasteelbrakel
- S.2.: Maasdal-Malheide-Lembeekbos
- S.7.: Lembeekbosbeek – Vraimont – Kanaal
- S.8.: de Zenne

Onderzoek naar bijkomende groene stapstenen doorheen het agrarische en het bebouwde landschap.

In aanvulling van de geselecteerde 'verbindingen door stapstenen en beekvalleien' zal de stad onderzoek voeren om na de realisatie van deze geselecteerde lokale natuurverbindingen het groene netwerk van natuurverbindingen verder uit te breiden. Dit onderzoek dient uit te monden in een oplistings van:

- potentieel te realiseren veelal 'droge' natuurverbindingen;
- stapstenen tussen de verschillende waardevolle natuurverbindingen doorheen agrarisch en bebouwd gebied;

en dit aansluitend op de in dit structuurplan geselecteerde verbindingen.

Gewenste ruimtelijke economische structuur

Lokale voorzieningen op niveau van de overige kernen

Voor de overige stedelijke kernen en de kernen in het buitengebied moeten de voorzieningen op maat van deze kernen worden uitgebouwd. Door het hoge voorzieningenniveau van het stadscentrum kunnen de voorzieningen in deze kernen beperkt tot een primair voorzieningenniveau. Het concentreren en versterken van dit primaire handels- en dienstenapparaat in de centra van de overige kernen wordt nagestreefd.

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Selectie van wegen

Lokale verzamelwegen

- De weerstandsstraat Lembeek

Optimaliseren openbaar vervoer

Het openbaar vervoer moet versterkt en uitgebouwd worden om als alternatief te fungeren voor het toenemende autoverkeer. Hiertoe dient het openbaar vervoer op cruciale plaatsen prioriteit te krijgen. Dit kan zich bijvoorbeeld vertalen in vrije busbanen. Dergelijke ingrepen verbeteren de doorstroming. Concrete ingrepen worden gevraagd voor de N6, de N7 en de

N28. Ook de invoering van doseerpunten op de belangrijkste invalswegen naar de kern van Halle en de instelling van een verkeerslichtenbeïnvloeding zal de doorstroming van het OV verbeteren.

Lokale stations

De stations van Buizingen en Lembeek worden eveneens opgewaardeerd en kunnen beschouwd worden als kleinschalige openbaar vervoerknooppunten. De stad pleit bij de openbare vervoersmaatschappijen voor een betere bediening van de stations te Lembeek en Buizingen.

Creëren van een langzaam verkeersnetwerk

Optimalisatie voetwegennetwerk

Halle heeft een schat aan landelijke voetwegen. Deze kunnen terug actief worden ingeschakeld in een functioneel en recreatief voetwegennetwerk. Het fijnmazige karakter van het voetwegennet dient meer benadrukt en bekendgemaakt, opdat het functioneel en recreatief functioneren ervan kan uitbreiden.

Deelstructuren

De verstedelijkte Zennevallei

Meer ruimte voor groen en wonen in het zuiden

- *Ruimte voor groen* Het zuidelijke deel van de verstedelijkte Zennevallei heeft een groener karakter waardoor de bedrijvigheid meer wordt ingebed in de omgeving. In het zuidelijke deel van de verstedelijkte Zennevallei krijgt de Zenne een vrije rol waarbij op een aantal strategische plaatsen (kasteeldomein, Malakofftoeren, onder Lembeek-Zuid) aan natuurontwikkeling kan worden gedaan in samenwerking met terreinbeherende organisaties.
- *Afbakenen van bedrijvigheid* De bovenlokale bedrijvigheid in Lembeek-Noord, de kern van Lembeek en de baanontwikkelingen langs de Bergensesteenweg domineren deze zone. De stad wenst de bestaande bedrijvigheid te behouden als aparte clusters tussen de steenweg en het kanaal. Een verdere onderlinge vergroeiing wordt eenduidig stopgezet.
- *Wonen met landelijk karakter* Lembeek Dorp werd mee opgenomen in de deelruimte "Verstedelijkte Zennevallei". Het wonen heeft hier wel een eerder landelijk karakter en kent niet dezelfde densiteit en bouwtypologie als in het stedelijke gebied rond Halle Centrum. De principes van wonen in het buitengebied zijn hier van toepassing.

4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. Bestaande juridisch-administratieve aspecten

4.1.1. Bestemmingsplannen

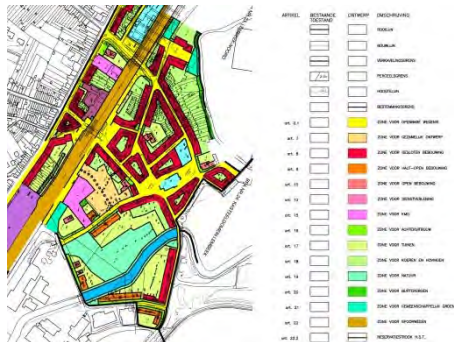
Gewestplan



Het plangebied bestaat grotendeels uit woongebied. Overige delen van het plangebied zijn opgenomen in zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven.

Plannen van Aanleg

BPA Lembeek dorp



Het BPA Lembeek dorp structureert woongebied en bedrijvenzone en laat een zone tussen de Fonteinstraat en de Zuiderlaan open als zone voor gemeenschappelijk project.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Halle (KSG Halle)

De provincie heeft het proces voor de afbakening van KSG Halle gestart. Op termijn zal dit resulteren in een RUP (cf. infra).

4.1.2. Sectorale aspecten

Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	n.v.t.
habitatrichtlijngebieden	n.v.t.
VEN- en IVON-gebieden	In de omgeving van het plangebied bevinden zich het Grote Zenne-Berendries-Maasdalbos opgenomen als GEN gebied binnen het Vlaams ecologisch netwerk
Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	n.v.t.
biologische waarderingskaart	Binnen het plangebied zijn geen biologisch waardevolle gebieden aangeduid. De Zenne en haar oevers aan de rand het plangebied worden wel als biologisch waardevolle gebieden gemarkeerd.

Water

overstromingskaart	
van nature overstroombare gebieden (NOG)	Het plangebied is niet van nature overstroombaar
recent overstroomde gebieden (ROG)	Delen van het plangebied zijn recent overstroomd
zoneringsplan	n.v.t.
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	n.v.t.

Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	
beschermde monumenten	In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is het Koor Sint-Veronus kerk (KB 12-20-1947) opgenomen als beschermd erfgoed
beschermde landschappen	n.v.t.
beschermde stad- en dorpsgezichten	n.v.t.

landschapsatlas	
ankerplaatsen	Een deel van het plangebied is gelegen in de ankerplaats Hallerbos – Lembeekbos – Maasdalbos te Halle en Beersel goedgekeurd MB 4 januari 2013
relictzones	In de onmiddellijke omgeving van het plangebied ligt de relictzone Mussenberg-Krekelenberg-Pipaanshoek-Vijverbeek-Maasdalbeek
lijnrelicten	De Zenne en het kanaal Brussel-Charleroi zijn opgenomen als lijnrelicten
puntrelicten	n.v.t.
traditionele landschappen	Het plangebied ligt op de grens tussen twee traditionele landschappen: - Het Pajottenland - Het land van Dworp
inventaris van het bouwkundige erfgoed	Dorpswoningen Fonteinstraat 13-27 Kleine huisje vermeldenswaard omwille van hun brede éénlaagse volumes onder stompe zadeldaken (pannen). Houten muurankers tussen nrs. 21-23 en nr. 13 wijzen op vroegere leembouw, waarvan nr. 17 in de zijgevel nog resten bewaart.

Verkeer

openbaar vervoer	Lijn 156 Lembeek-Halle (De Lijn) Lijn 116 Soignies – Braine-le-Compte – Tubize – Halle (TEC)
spoorwegen	Lijn 96 Brussel-Bergen
fietsroutenetwerk	Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk N6 en kanaaldijk

4.2. Bestaande juridisch-technische aspecten

Vergunningen

verkavelingsvergunningen	n.v.t.
stedenbouwkundige vergunningen	n.v.t.

Wegenis

rooilijnplannen	n.v.t.
wegen	- Buurtweg nr. 22: Fonteinstraat - Zuiderstraat
voetwegen	Sint Veroongang

Waterlopen

bevaarbare waterlopen	In de omgeving ligt het kanaal Brussel - Charleroi
onbevaarbare waterlopen	Op de grens van het plangebied is de Zenne geselecteerd als waterloop 1e categorie

Zones met recht van voorkoop i.f.v.

natuur	n.v.t.
water	Het volledige plangebied ligt in gebied met recht van voorkoop voor Waterwegen en Zeekanaal.
wonen	n.v.t.

4.3. Relevante plannen en studies

4.3.1. Kleinstedelijk gebied Halle (visienota april 2012)



Lembeek dorp is opgenomen in het KSG Halle en volgt de vooropgestelde visie en normen van het kleinstedelijk beleid.

Wonen uitdagingen en visie

Het stedelijk gebied beleid houdt onder andere een aanbodbeleid in wat betreft ruimte voor bijkomende woningen. In het RSVB is een taakstelling voorgerekend voor het stedelijk gebied Halle voor de periode tot 2007 en in de herziening van het RSV is de taakstelling (tot op het niveau van de provincies) tot 2012 geactualiseerd. Er zijn natuurlijk al heel wat woningen bijgekomen in Halle. Er zijn ook nog heel wat onbebouwde percelen die de volgende jaren op de markt zullen komen. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is bovendien een woonprogrammatie opgenomen van bijkomend te ontwikkelen gronden. In bijlage 1 is een taakstelling doorgerekend voor het stedelijk gebied Halle. Hierin worden de eerdere taakstellingen doorgerekend tot 2025. Tussen 2010 en 2025 zouden er 600 à 850 woningen moeten bijkomen. Uit deze oefening blijkt dat het voorziene aanbod (onbebouwde percelen en reeds voorgestelde ontwikkelingen in het gemeentelijk structuurplan) ruim voldoende zijn om de taakstelling tot 2025 op te vangen. De doorrekening van de taakstelling geeft wel lagere resultaten dan prognoses van het aantal bijkomende gezinnen tot op het niveau van de gemeente. De dynamiek zou dus hoger kunnen liggen dan de taakstellingen laten vermoeden. Uitgaande van de prognoses zou in de periode 2020-2025 wel een behoefte kunnen ontstaan aan bijkomende ontwikkelingen, naast de huidige beschikbare voorraad aan onbebouwde percelen en de programmatie van bijkomende ontwikkelingen in het structuurplan.

De uitdaging inzake bijkomende woonegelegenheden kan echter niet louter kwantitatief worden benaderd. De aard van het aanbod en de woonomgevingskwaliteit moet afgestemd zijn op de woonwensen van de verschillende bevolkingsgroepen. Door demografische evoluties zullen ook de woonwensen in de toekomst enigszins anders zijn dan de huidige

samenstelling van het woonaanbod. Uit de bevolkingsprognoses kunnen volgende te verwachten evoluties in Halle worden afgeleid.

- Het aandeel 60-plussers werd in 2010 geraamd op 24%; dit aandeel zal in 2025 oplopen tot 30%. Deze toename situeert zich vooral in het aandeel 60 tot 79-jarigen. Dit is een bevolkingsgroep die in eerste instantie gekenmerkt wordt door de ontwikkeling van een 'leeg nest': de kinderen gaan de deur uit, nieuwe activiteiten buiten of na het werk dienen zich aan. Op termijn zal dit worden gevolgd door een toenemende behoefte in de zorg.
- In 2010 wordt het aandeel alleenstaande geraamd op 31%, het aandeel gezinnen met twee personen op 35%. Bij een sterke gezinsverdunding nemen deze aandelen in 2025 verder toe tot 34% en 37%.

Op zich zijn dit eerder kleine verhogingen (+6% senioren, +2 à 3% kleine gezinnen). Het aantal bijkomende woningen tot 2025 is echter ook maar een toename van 4 à 6% ten opzichte van het bestaande woningpatrimonium. Een groot deel van het bijkomend woningaanbod zal dus ingeschakeld moeten worden om tegemoet te komen aan veranderende woonwensen.

Naast wijzigende behoeften door demografische evoluties, moet in Halle ook rekening worden gehouden met een bijkomende behoefte voor sociale doelgroepen.

In uitvoering van het decreet grond- en pandenbeleid worden objectieven opgelegd inzake sociaal wonen. De sociale objectieven inzake bijkomend te voorzien aanbod tegen 2020 bedragen voor Halle:

- 250 sociale huurwoningen
- 119 sociale koopwoningen
- 6 sociale kavels.

Alhoewel er strikt genomen geen bijkomende gronden meer moeten worden vrijgegeven voor woonontwikkelingen – behoudens die al in het gemeentelijk structuurplan zijn geprogrammeerd – zullen in het stedelijk gebied beleid voor Halle toch plekken met zeer grote potenties voor woonontwikkelingen als mogelijke woongebieden worden aangeduid. De taakstelling die in het ruimtelijke beleid voor stedelijke gebieden worden gehanteerd, betreft immers een minimale taakstelling. Het ruimtelijk beleid is er op gericht om woonontwikkelingen zo veel mogelijk te concentreren in de stedelijke gebieden, onder andere om bijkomende woonzones in het buitengebied te voorkomen.

Plekken met uitzonderlijke potenties t.o.v. woonlocaties in het buitengebied combineren meerdere van volgende kenmerken:

- Gelegen vlakbij een groot aanbod aan stedelijke voorziening (nabij stadscentrum)
- Zeer goed ontsloten met het openbaar vervoer (nabijheid van station, buscorridor)
- Zeer specifieke omgevingskwaliteit (zicht op kanaal, aan een park en zicht op kwaliteitsvolle ruimte ...)

In functie van de realisatie van de objectieven voor sociale woningbouw, kunnen de eigendommen van sociale huisvestingsmaatschappijen en overheden voor ontwikkeling vrij worden gegeven.

Het concentreren van wonen in de stad sluit ook aan op de demografische ontwikkelingen. Senioren en kleine gezinnen zijn veelal geïnteresseerd in woonomgevingen met een hoog voorzieningenaanbod in de onmiddellijke omgeving en een goede ontsluiting met het openbaar vervoer. Door vooral plekken aan te duiden waar hogere dichtheden mogelijk zijn, wordt ingespeeld op de toenemende behoefte aan kleinere woongelegenheden en/of

woongelegenheden met minder onderhoudsbehoefte (geen of kleinere tuin). Zo kan ook worden voorkomen dat vooral in het stedelijk woonweefsel (te sterke) verdichting optreedt, ten koste van de eigenheid en omgevingskwaliteit van de verschillende woonlobben. Dit beleid betekent niet dat er in het stedelijk gebied geen ruimte meer wordt voorzien voor jonge gezinnen en gezinnen met kinderen. Er zijn duidelijk verschillende woonsferen te herkennen in Halle, zelfs binnen één woonlob op zich. Het geheel van deze woonsferen zorgt voor een divers aanbod waarin welhaast iedereen een aanbod kan vinden dat aan de eigen woonwensen tegemoet komt. Dit moet ook in de toekomst mogelijk blijven. Daarom moet omzichtig omgegaan worden met sterke verdichting in bestaande weefsels. De woonprogrammatie in het gemeentelijk structuurplan en bijhorende vooropgestelde dichtheden geeft duidelijk aan dat een divers woonaanbod zal worden gecreëerd. Ook in de bijkomende aangeduide stedelijke woongebieden zal ruimte worden gevonden voor verschillende woningtypologieën, ook al ligt de nadruk er op hogere woondichtheden. Een aantrekkelijk aanbod voor senioren maakt dat deze sneller geneigd zullen zijn om hun huidige (gezins)woning te verlaten. Deze woningen komen op hun beurt op de markt en vormen zo terug een aanbod voor jongere gezinnen.

4.3.2. Mobiliteitsplan Halle

Ruimtelijke ontwikkelingen

Tegemoet komend aan de uitgangspunten van het RSV zal Halle in haar ruimtelijke ontwikkelingen de volgende principes hanteren:

- De kernen van Lembeek en Buizingen worden verdicht in functie van de eigen behoefte. Dit betekent zowel voor Lembeek als voor Buizingen verdichting binnen of rondom de bestaande centra van die deelgemeenten en een verdere selectieve uitbreiding of 'invulling' van het gebied tussen de Alsebergsesteenweg en de Kerckhove d'Exaerdestraat (te Buizingen) en een verdere ontwikkeling tussen de N6 en de N7 te Lembeek.
- Halle denkt met de vigerende en in opmaak zijnde RUP's, haar woonbehoefte te realiseren, waarin zelfs het proportioneel groter deel van de woonbehoefte kan worden opgevangen.

Wegenstructuur – categorisering der wegen

Afgezien van de maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening denkt het bestuur de groei van het autoverkeer te beheersen door:

- een optimalisering van de bereikbaarheid van de gemeente met het openbaar vervoer (zowel lokaal als regionaal)
- een uitbreiding en aanpassing van het fietsroutenetwerk.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer moet worden versterkt en uitgebouwd om op termijn als alternatief te fungeren voor het als maar toenemende autoverkeer, door méér en beter openbaar vervoer, prioriteit voor dat vervoer, tariefintegratie tussen De Lijn, de NMBS, de MIVB en de TEC, en promotie.

Halle heeft een IC/IR station, voorts hebben Lembeek en Buizingen eveneens een station/halte die door een stoptrein wordt bediend.

Hiermee heeft de stad een belangrijke troef in handen die ook zijn negatieve zijden heeft (verkeersaanrekkende en parkeerproblematiek).

Om een te hoge verkeersdruk op het Halse station (en dus het centrum) te voorkomen, zal het streven gericht zijn op:

- het op termijn vervangen van de huidige stoptrein door een (pre)metro of andere vorm van openbaar spoorvervoer, waardoor het mogelijk wordt om meerdere haltes te voorzien, zowel op lijn 96 als op lijn 94 (Dassenveld). Teneinde optimaal te renderen als pre-stedelijk vervoer moet deze maatregel niet worden beperkt tot Vlaanderen, maar worden gecontinueerd in Wallonië.
- De mogelijkheid tot méér haltes wordt ruimtelijk ondersteund door een lineaire verdichting in het haltebereik van het openbaar (spoor)vervoer. (Roggemanskaai, Lembeek Noord en Zuid, kernverdichting en versterking nabij de stations/halteplaatsen).

Openbaar busvervoer

Halle wenst bijkomende stopplaatsen voor het regionaal vervoer te creëren ter hoogte van Dassenveld en Lembeek. Op deze manier kan vermeden worden dat de druk op het station van Halle (en dus haar centrum) verder toeneemt.

Trage Wegen

Trage wegen vormen een belangrijk onderdeel voor het bekomen van een modal shift richting voetgangers en fietsers. Strategisch en doordachte verbindingswegen die voornamelijk bestemd zijn voor voetgangers en fietsers kunnen deze overstap alleen maar ten goede komen.

In het kader van het project Trage Wegen gebeurt een inventarisatie van de beschikbare trage wegen en hun toestand. Recent rondde de Stad Halle een pilootproject rond Trage Wegen af in Buizingen. De doelstelling is om dit project over de ganse stad te realiseren

Wegcategorisering

Secundaire wegen type III

De hoofdfunctie van deze weg is een belangrijke fiets- en openbaar vervoersas voor lokale (fiets) en regionale (openbaar vervoer)verbindingen. Dit type weg wordt toegepast op verbindingen waarbij er via het hoofd- en primair wegennet een alternatief bestaat voor het autoverkeer.

Gezien de parallelle ligging met de autosnelweg A7/E19 kan de N6 – Brusselsesteenweg – A. Demaeghtlaan – Bergensesteenweg geselecteerd worden als secundaire weg type III.

Lokale verzamelwegen (type II)

Deze geven ontsluiting van woonwijken/entiteiten naar de gemeentelijke en bovengemeentelijke verbindingswegen. Hun functie is het verzamelen op woonkern/wijkniveau met als aanvullende functie het toegang geven.

Voor Halle werden de volgende routes/wegen als lokale verzamelwegen geselecteerd:

- Prinsbos, de Weerstandstraat, de Heldenstraat, de Dokter Spitaellaan, Maasdal, Warande, Arenbergstraat en Krabos, voor de ontsluiting van de N7 Edingensesteenweg over Lembeek, over de N6 Bergensesteenweg, over Maasdal, doorheen Essenbeek richting Dworp.
- De Klabbeksesteenweg welke Lembeek met Klabbek verbindt.

Ontsluitingswegen voor de verschillende tewerkstellingszones (type III)

- De Zuiderstraat ontsluit de zone Lembeek Zuid;

Fietsroutenetwerk

Het fietsnetwerk vertrekt van het bovenlokaal fietsroutenetwerk zoals bepaald door de provincie Vlaams-Brabant. Dit bovenlokaal netwerk met zowel functionele als recreatieve fietsroutes wordt vervolledigd door lokale fietsroutes die op lokaal niveau de verschillende woonkernen en attractiepolen met elkaar verbinden. Fietsvoorzieningen dienen prioritair op deze geselecteerde routes aangelegd te worden. Op die manier komt men tot een volwaardig en continu netwerk van hoogwaardige fietsvoorzieningen zodat er een optimale bereikbaarheid bekomen wordt van de verschillende scholen en bedrijventerreinen. De openbaar vervoerknooppunten worden mee in het fietsnetwerk gebracht.

Trage wegen die daartoe voldoende uitgerust zijn, kunnen het fietsnetwerk verder aanvullen. Zij kunnen ingeschakeld worden als missing link of als veiliger alternatief voor een drukke weg of voor recreatieve doeleinden.

Fietsroutenetwerk

Het fietsroutenetwerk bestaat uit hoofdroutes, bovenlokale en lokale fietsroutes.

Aansluitend op het bovenlokaal net wordt een lokaal netwerk uitgebouwd, dat binnen de grotere woonkernen zorgt voor veilige fietsverbindingen tussen de verschillende bovenlokale fietsassen en tevens instaat voor alternatieve routes. Een aantal wegen zal bovendien enkel toegankelijk worden gemaakt voor het fietsverkeer (in combinatie met het openbaar vervoer), zodat goede interne fietsverbindingen worden gerealiseerd.

Belangrijke aandachtspunten binnen deze hele structuur zijn:

- De aansluitingen van de fietsroutes op het openbaar vervoer: stations en bushaltes voorzien van veilige, comfortabele en overdekte fietsstallingen;
- De continuïteit van de fietsroutes: de verschillende fietsroutes (zowel de primaire als de secundaire) dienen gemeentegrensoverschrijdend uitgebouwd te worden, teneinde de beoogde intergemeentelijke verbindingen te garanderen. Dit vereist bijgevolg bovengemeentelijk en zelfs bovengewestelijk overleg.



5. RUIMTELIJKE KNELPUNTEN EN POTENTIES

5.1. Knelpunten

- Sterke reliëfovergangen in een deel van het plangebied maken ontwikkelingen moeilijker
- Een groot deel van het plangebied is gevoelig voor overstroming
- Het deel van het plangebied tussen de Fonteinstraat en de Zuiderstraat heeft een sterk versnipperde eigendomsstructuur en bevat een aantal kleine 'waardevolle' woningen in slechte staat die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het gebied
- De gronden van de voormalige brongsieterij aan de Fonteinstraat zijn vervuild

5.2. Potenties

- De grote hoogteverschillen tussen de Fonteinstraat en de Zuiderstraat bieden kansen voor het bouwen op verschillende plateaus en het inweken van ondergrondse parkeerplaatsen onder de hoogst gelegen plateaus
- De pastorie en de bijhorende pastortuin kunnen worden geïntegreerd in het openbaar netwerk van het binnengebied tussen de Fonteinstraat en de Zuiderstraat
- Nieuwe woonprojecten versterken de structuur van Lembeek dorp en werken de dorpsrand af
- Er kan een nieuwe link vanuit de dorpskern naar de Zenne gemaakt worden via het plangebied.

6. CONCEPTEN – VISIE

6.1. Visie

6.1.1. Afwerken van de randen.

Het plangebied is in grote mate omgeven door achterkanten van woningen. Dit zorgt voor een zeer onafgewerkte en rommelige indruk. Bij de ontwikkeling van het terrein moet maximaal worden gezocht naar de afwerking van deze achterkanten. Op deze manier bekomt men binnen het projectgebied een interessante voorgevel die samen met de publieke ruimte een kwalitatief geheel vormt.

De dorpsomgeving van Lembeek bestaat hoofdzakelijk uit aaneengesloten bebouwing. Het is daarom aangewezen een gelijkaardige typologie binnen de ontwikkeling van het plangebied verder te zetten. Op deze manier wordt het dorpscentrum duidelijk afgebakend en worden duidelijke bouwblokken gedefinieerd.

Een aaneengesloten bouwtypologie biedt de kans om een variatie aan woontypologieën mogelijk te maken. Het is belangrijk dat binnen de nieuwe ontwikkelingen genoeg aandacht wordt besteed aan verschillende woonvormen. Binnen het KSG Halle worden nieuwe richtcijfers voorgesteld. Binnen het KSG Halle gaat de voorkeur duidelijk naar verdichting van kernen met een duidelijk uitgebouwd voorzieningsniveau en in nabijheid van openbaar vervoer. Lembeek dorp komt hiervoor in aanmerking.

6.1.2. Reliëf als leidraad voor nieuwe ontwikkeling.

Het plangebied helt vanaf de Zuiderstraat af naar de Zenne. Het hoogteverschil tussen de Zuiderstraat en de Fonteinstraat moet als een troef worden gebruikt. Het biedt de kans om half-ondergronds te parkeren in deze zone. Door het gebruik van nieuwe typologieën, die het reliëf maximaal benutten, kan de dichtheid in deze zone sterk verhogen, zonder de draagkracht van het gebied te overschrijden.

Voor het terrein van de voormalige bronsgieterij tussen de Fonteinstraat en de Zenne is het door lokale vervuilingproblematiek niet aangewezen om ondergrondse of half-ondergrondse constructies te voorzien. De vorm en inplanting van het gebouw worden best zo geconcipeerd dat de meest vervuilde zones van de bodem 'ingekapseld' worden. Daarenboven zijn deze percelen nagenoeg vlak en is het bijgevolg economisch minder interessant om te werken met ondergrondse constructies.

6.1.3. Ontwikkelen van een groen netwerk tot de Zenne.

De Zuiderstraat heeft in zijn huidige configuratie een groen uitzicht. De verschillende achterliggende verruigde terreinen die aflopen naar de Fonteinstraat versterken dit beeld nog meer. Het lijkt opportuun om in de toekomst dit groen uitzicht deels te behouden en door te trekken naar de Zenneoever. De ontwikkeling van een groen netwerk waarbij de oude pastorijtuin als centrale openbare groene ruimte fungeert, moet bij de ontwikkeling van het plangebied als uitgangspunt worden genomen.

Achter de nieuwe ontwikkeling op de site van de oude bronsgieterij moet een andere groene ruimte worden opengelaten tot aan de Zenne. Dit vormt op zijn beurt een stapsteen in het groene netwerk doorheen het plangebied. Deze laatste stapsteen herstelt het contact tussen de dorpskern van Lembeek en de Zenne waarlangs het dorp ontstond.

Tussen deze groene polen door moet in het openbaar domein worden gewerkt aan een groene omgeving zodat de verschillende groene stapstenen letterlijk met elkaar verbonden worden. Op deze manier ontstaat een duidelijk groen publiek netwerk doorheen het plangebied.

6.1.4. Aandacht voor duurzame mobiliteit.

Naast aandacht voor het gebruik van openbaar vervoer is het belangrijk dat het mobiliteitsvraagstuk integraal wordt bekeken. De geplande ontwikkeling aan de rand van de kern van Lembeek zal ondanks de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer toch een zekere mobiliteitsdruk op de kern uitoefenen. Daarom is het belangrijk dat de verschillende aspecten worden gereguleerd.

De nieuwe ontwikkeling in de dorpskern van Lembeek moet speciaal aandacht hebben voor duurzame mobiliteit. Het gebruik van duurzame transportmodi moet worden aangemoedigd. Dit kan probleemloos dankzij de aanwezigheid van openbaar vervoer op zeer geringe afstand van het projectgebied, in de vorm van een treinverbinding en een busverbinding.

Om sluijverkeer doorheen de kern en het plangebied onmogelijk te maken wordt geopteerd om de openbare wegenis in het binnengebied niet als een doorlopende straat te ontwikkelen. Door het niveauverschil handig te gebruiken kan de verbinding tussen de Fonteinstraat en de Zuiderstraat onmogelijk worden gemaakt voor gemotoriseerd verkeer. De straten zullen fungeren als toegangsserven voor de nieuwe wooneenheden. Speciale aandacht moet gaan naar het kwalitatief inrichten van de openbare ruimte. Niet alleen groen maar ook verblijfkwaliteit moeten in de eerste plaats komen.

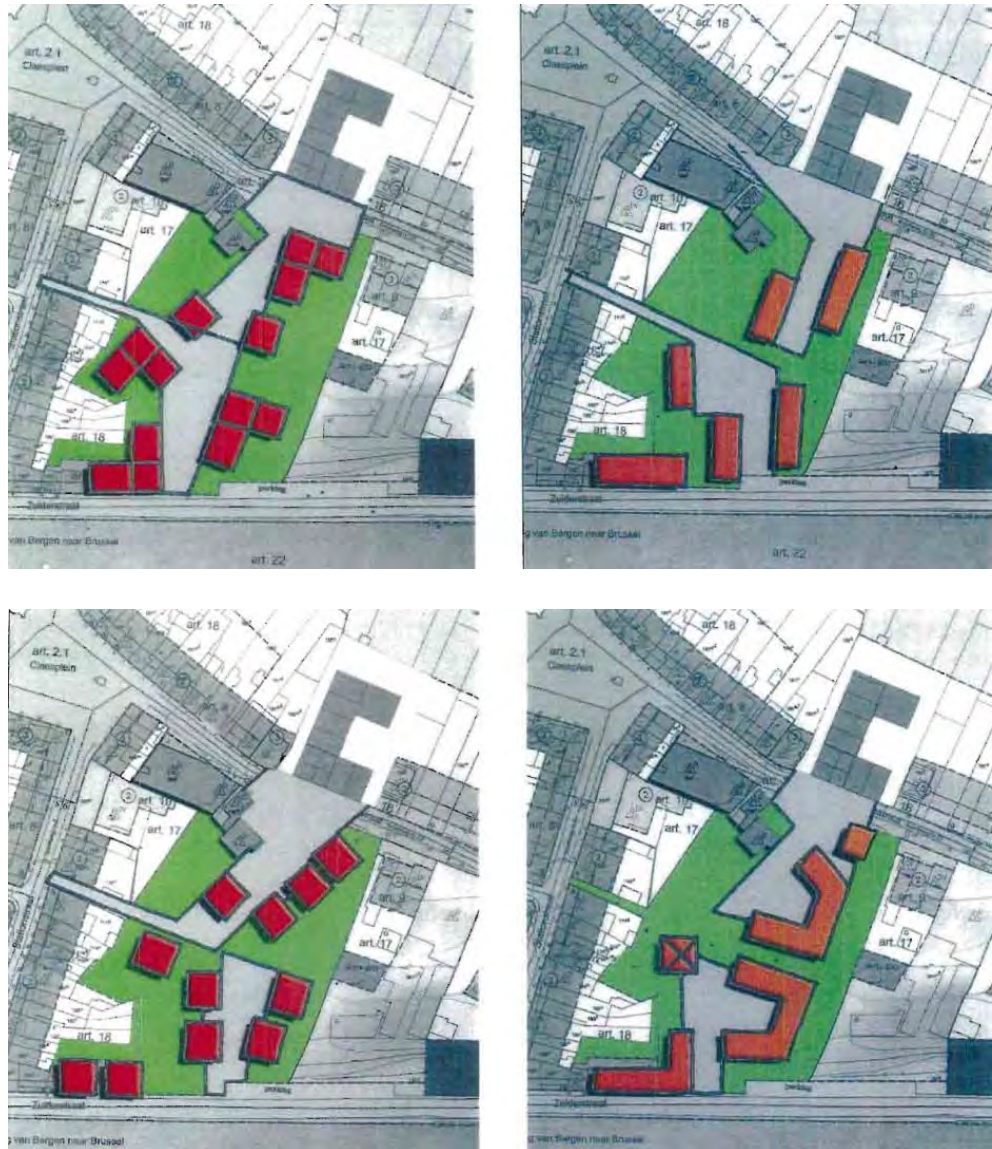
Binnen het netwerk van woonerven moet de bestaande doorsteek naar de Stationstraat worden geïntegreerd. Op deze manier wordt het netwerk samengebracht met de nieuwe ontwikkeling en vormen beide een eenheid.

6.2. Concepten

6.2.1. Voorstudie site Fonteinstraat

Voorafgaand aan de opmaak van het RUP werd door het studiebureau Out-site een stedenbouwkundige studie uitgewerkt. Uit deze studie zijn conceptuele ruimtelijke onderzoeken voortgevloeid die als basis dienen voor de uitgangspunten van het RUP.

Binnen het stedenbouwkundige concept van het studiebureau Out-site werd onderzoek gedaan naar de schakeling van verschillende volumes en dichtheden. Telkens werden de verschillende kwaliteiten en nadelen van de verschillende ruimtelijke schikkingen overlopen.



Overzicht van de verschillende ruimtelijke voorstellen door het studiebureau Out-site.

Een voorkeur gaat uit naar de maximale ontwikkeling van de randen van het gebied. Het aansluiten bij de bestaande woningen is telkens een uitgangspunt. Op deze manier wordt de nieuwe ontwikkeling opgenomen in de bestaande omgeving. Een maximum aan ruimte kan zo worden opengelaten in de vorm publieke ruimte. Ook het maximaal koppelen van bouwvolumes geniet om deze zelfde reden de voorkeur. Tevens kan met een aaneengesloten bouwtypologie een hoger aantal wooneenheden worden voorzien zonder de draagkracht van het gebied te overschrijden.

Binnen het concept wordt ruimte voorzien voor de ontwikkeling van een aaneengesloten groene ruimte die de pastorijs tuin in een groen netwerk binnen het gebied verbindt met het groengebied aan de Zenne. Binnen deze groene ruimte wordt een netwerk van woonerven, groene publieke pleintjes en doorsteken ontwikkeld. Deze maken binnen het plangebied de groene verbinding tussen de Fonteinstraat, de Zuidstraat en de Stationstraat mogelijk.

Bij de plaatsing van de verschillende volumes werd rekening gehouden met het openhouden van de zichten op de kerktoren en de pastorijs tuin. Dit zorgt voor een open en groene ontwikkeling dicht bij de kern van het dorp.

Bij de ontwikkeling van het binnengebied is het noodzakelijk om een aantal woningen af te breken. Enkele kleine woningen langs de Fonteinstraat zijn opgenomen in de lijst van waardevol erfgoed. Het bestendigen van deze woningen lijkt echter weinig zinvol, aangezien ze in slechte bouwfysische toestand verkeren en de schaal niet overeenstemt met de eisen van modern wooncomfort. Om die redenen zijn de woningen opgenomen in de projectzone.

Door gebruik te maken van het reliëf wordt de site opgedeeld in niveaus. Deze zorgen voor een duidelijke opdeling van de straten en maken een link voor het gemotoriseerd verkeer onmogelijk. De verbinding voor voetgangers en fietsers moet wel worden verzekerd zonder dat deze onmogelijke obstakels tegenkomen.

6.2.2. Studie Bronsgieterij



voorstel voor de ontwikkeling van de site van de voormalige Bronsgieterij door Woonpunt Zennevallei

Het projectgebied tussen de Fonteinstraat en de Zenne is gelegen op gronden van de oude bronsgieterij Tassignon. Door deze voormalige activiteit is de grond van dit terrein sterk vervuild. Het is bij de ontwikkeling van deze site van belang dat deze vervuilde grond 'ingekapseld' wordt. Het architecturale concept blijft daarom grotendeels binnen de huidige bouwcontouren van het voormalige bedrijf. Op deze manier wordt de vervuilde grond niet meer dan nodig verstoord en wordt de vervuiling maximaal overbouwd. Graafwerken zijn op de site onmogelijk, ondergronds parkeren is bijgevolg niet mogelijk. De nodige parkeerruimte wordt op het terrein zelf vrijgemaakt.

De stad Halle wenst een sterkere link tussen de dorpskern van Lembeek en de Zenne. Op deze site van de voormalige bronsgieterij is bijgevolg ook de nodige aandacht besteed aan het ontwikkelen van een link met de achtergelegen Zenne.

De combinatie van vervuilde grond en de groene verbinding heeft bijgevolg de vorm van het gebouw grotendeels bepaald. Om vanuit de Fonteinstraat de link met de Zenne visueel mogelijk te maken is een onderdoorgang voorzien waarboven een aantal appartementen

worden gerealiseerd. Deze onderdoorgang geeft uit op een groene gemeenschappelijke ruimte. Deze ruimte sluit aan bij een doorlopende groene vinger naar de Zenne.

Woonpunt Zennevallei wil binnen de projectzone van de bronsgieterij inzetten op sociale appartementen en woningen voor senioren. De nood aan huisvesting voor deze groep is groot en wordt in het KSG Halle aangehaald als een van de prioriteiten rond woonbeleid.

7. INDICATIEF INRICHTINGSPLAN



Het indicatief inrichtingsplan voorziet een sterke verdichting binnen het RUP. Deze is deels gebaseerd op de bevindingen van de voorstudie. Verschillende elementen uit de voorgestelde mogelijkheden van de voorstudie zijn bijeengebracht tot een samenhangend geheel. Hierbij zijn een aantal genomen pistes behouden en anderen door nader onderzoek verlaten.

De voor ontwikkeling van het gebied tussen de Fonteinstraat en de Zuiderstraat is in het schetsontwerp gekozen voor het gebruik van louter aaneengeschaalde woontypologieën op deze manier kan een samenhangende structuur worden verkregen die onmiddellijk aansluit bij het dichte karakter van Lembeek dorp. Om tot de voorgestelde structuur te komen is in tegenstelling tot de voorstudie gekozen voor het scenario van de maximale onteigening binnen het RUP. De twee eengezinswoningen en de meergezinswoningen in de Fonteinstraat aansluitend op de woningen langs het Claeyssplein worden vervangen door een nieuw volume. Het nieuwe volume volgt de aangegeven richting van de hoekwoning tussen het Claeyssplein en de Fonteinstraat. Dit biedt de mogelijkheid op de blinde muur die vandaag aanwezig is ten gevolge van het teruggetrokken bouwvolume volledig weg te werken. Ook worden de sterk achteruitgebouwde en bijgevolg de zeer ongelukkig ingeplante villa en aansluitende verkrotte woning binnen het schetsontwerp vervangen. De afwijking van het schetsontwerp op de voorstudie is noodzakelijk om een goed gestructureerde ruimte te ontwikkelen en de pastortuin en de voetweg van de Stationstraat maximaal te laten aansluiten op het publieke domein. De bouw van dit nieuwe volume kan eventueel in een latere fase gebeuren zonder dat hierbij de ontwikkeling van andere elementen in het plangebied in gevaar worden gebracht.

De ontwikkeling binnen het indicatief inrichtingsplan van het binnengebied tussen de Fonteinstraat en de Zuiderstraat voorziet één centraal plein rond de pastortuin. Binnen het plein wordt het niveauverschil tussen de Fonteinstraat en de Zuiderstraat wordt opgevangen aan de hand van trappen. De trappen lopen over in zowel de voormalige pastortuin, ingericht als park als op een aaneensluitend plein met erfkarakter dat uitgaat op de Fonteinstraat. Dit geeft het geheel een eenvoudige structuur waarbij geen overbodige hoekjes en kantjes worden gevormd wat de sociale controle en het overzicht op de ruimte bevordert.

Het centrale plein samen met het park van de pastortuin vormen samen een groen geheel dat verbonden wordt met het project van de Bronsgieterij aan de overkant van de Fonteinstraat. Op deze manier ontstaat als vanzelf een link met het achtergelegen park aan de Zenne.

Binnen het binnengebied tussen de Zuiderstraat en de Fonteinstraat is verder in tegenstelling tot de voorstudie gekozen voor een invulling met enkel aaneengesloten volumes. Binnen deze aaneengeschaalde bouwvolumes kunnen zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen worden geïntegreerd. Daarnaast is binnen het gebied voldoende ruimte vrijgehouden voor tuinen zodat verschillende doelgroepen binnen het gebied een ideale woonomgeving kunnen vinden.

8. GEVOLGEN VOOR DE JURIDISCH BESTAANDE TOESTAND

Het RUP Lembeek dorp herziening 1 heeft een totale oppervlakte van 2ha 17a 40 ca

8.1. Gewijzigde juridische-administratieve aspecten

8.1.1. Strijdige en op te heffen voorschriften

Zie kaart 'Afwijkingen ten opzichte van het BPA

Bestemming BPA	Bestemming RUP	Oppervlakte
Zone voor achteruitbouw	Half-open bebouwing	129 m ²
Zone voor tuinen	Half-open bebouwing	789 m ²
Zone voor achteruitbouw	Park aan de Zenne	28 m ²
Zone boot half-open bebouwing	Park aan de Zenne	80 m ²
Zone voor tuinen	Park aan de Zenne	159 m ²
Zone voor achteruitbouw	Projectgebieden	168 m ²
Zone voor half-open bebouwing	Projectgebieden	366 m ²
Zone voor tuinen	Projectgebieden	1 265 m ²
Zone voor natuur	Park aan de Zenne	4 335 m ²
Zone voor KMO	Projectgebieden	1 267 m ²
Zone voor openbare wegen	Projectgebieden	104 m ²
Zone voor gesloten bebouwing	Projectgebieden	313 m ²
Zone voor tuinen	Projectgebieden	236 m ²
Zone voor gesloten bebouwing	Wonen in de kern	1 827 m ²
Zone voor tuinen	Wonen in de kern	1 225 m ²
Zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp	Wonen in de kern	85 m ²

Zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp	Openbare voetwegen	83 m ²
Zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp	Projectgebieden	5799 m ²
Zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp	Pastorijtuin	725 m ²
Zone voor tuinen	Pastorijtuin	401 m ²
Zone voor open bebouwing	Pastorijtuin	20 m ²
Zone voor open bebouwing	Voormalige pastori	306 m ²
Zone voor achteruitbouw	Pastorijtuin	203 m ²

Motivatie van afwijkingen t.o.v. de bestaande bestemmingsplannen

Het bestaande BPA Lembeek dorp bood de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een gezamenlijk project in de zone tussen de Zuiderstraat en de Fonteinstraat. Bij de opmaak van het BPA waren naast deze zone nog een aantal kmo's actief aan de rand van het dorp. Ondertussen zijn een aantal gronden binnen deze kmo zone vrij gekomen die in functie van een mogelijk woonproject in aanmerking konden komen. Het RUP moet deze mogelijkheden juridisch bestendigen.

Daarnaast wenst de huisvestingsmaatschappij Woonpunt Zennevallei een aantal nieuwe wooneenheden te voorzien in Lembeek dorp. De concrete plannen voor de bouw van een 20-tal appartementen liggen reeds voor en kunnen niet worden uitgevoerd omdat het bestaande BPA te restrictieve bouwnormen op de voorziene gronden legt

8.1.2. Ruimtebalans

Het gedetailleerde overzicht van de afwijkingen van het geldende algemeen plan van aanleg zijn opgenomen op kaart in bijlage. Binnen onderstaande ruimtebalans worden enkel de afwijkingen van zachte naar harde bestemmingen (en omgekeerd) gekaderd.

Zacht naar hard	0 m ²
Hard naar zacht	1 616 m ²
Totaal ruimtebalans hard naar zacht	1 616 m ²

De meeste bestemmingen van het BPA waren reeds harde bestemmingen waardoor de overgrote meerderheid van de bestemmingswijzigingen van hard naar hard gaan. Binnen het plangebied wordt wel een positieve ruimtebalans gecreëerd in functie van openbaar groen en natuur. Hierbij wordt 1349 m² binnen het plangebied omgezet in een openbaar park ter hoogte van de voormalige pastori. Deze zone heeft een gebiedscategorie gemeenschapsfuncties maar wordt enkel in gebruik genomen als een publiek p ark en werd daarom opgenomen als een zachte bestemming

Daarnaast wordt nog 267 m² bijkomende groenzone voorzien in de zone Park aan de Zenne. Deze zone heeft een uitgesproken natuurlijk karakter.

8.2. Mogelijke planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensaties

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in voege sinds 1 september 2009 wordt een register opgesteld van de percelen gelegen in het RUP waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (art. 2.6.1 van de codex), planbatenheffing (art. 2.6.4 van de codex) of een bestemmingswijzigingscompensatie zoals vermeld in het grond- en pandenbeleid (boek 6, titel 2 en 3 van het decreet grond- & pandenbeleid van 27 maart 2009).

Mogelijke planbaten/planschade en bestemmingswijzigingscompensaties zijn grafisch weergegeven (zie bijlage – kaartmateriaal: 'Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn').

8.3. Gewijzigde juridisch-technische aspecten

8.3.1. Wijziging rooilijnplannen

Er worden geen nieuwe rooilijnplannen opgemaakt binnen het RUP

8.3.2. Wijziging wegenis

De Fonteinstraat wordt in het RUP verbreed ter hoogte van de bestaande projectgebieden. Hierbij wordt een deel van de bestaande percelen ingenomen zodat de Fonteinstraat overall een minimale breedte van 9m heeft

Naast het verbreden van de Fonteinstraat wordt de Sint-Veroongang opgenomen als een openbare voetweg die zal aansluiten op het te ontwikkelen openbaar domein van het plangebied

Binnen de projectgebieden worden verder nieuwe woonerven ontwikkeld. Hierbij moet worden aangegeven dat er in geen geval een verbinding voor gemotoriseerd verkeer mag worden ontwikkeld tussen de Fonteinstraat en de Zuiderstraat. Voor voetgangers fietsers en rolstoelgebruikers wordt deze verbinding wel mogelijk gemaakt.

8.3.3. Gevolgen voor waterlopen

n.v.t.

9. EFFECTEN VAN HET RUP

De effecten van het RUP werden onderzocht op basis van de versie voorontwerp dd. 19/09/2012. Ten aanzien van deze versie kent voorliggend dossier nauwelijks wijzigingen en bijstellingen. De wijzigingen en bijstellingen zijn bovendien geenszins van die aard dat zij zullen resulteren in een toename van de potentiële negatieve milieueffecten.

De volledige m.e.r.-screening is terug te vinden in bijlage.

9.1. Onderzoek tot m.e.r.

Zie bijlage

9.2. Watertoets

9.2.1. Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

Overstromingsgevoelige gebieden

De onderstaande tekst werd in beperkte mate bijgestuurd ten opzichte van de versie voorontwerp dd. 19/09/2012. Dit gebeurde naar aanleiding van adviezen uit het verzoek tot raadpleging.

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk effecten van ingrepen op overstromingsgevoeligheid zijn. Binnen het plangebied is bijna de helft gecategoriseerd als effectief overstromingsgevoelig gebied (AGIV, 2012). Bij de realisatie van de woonunits voor woonproject moet dan ook de nodige aandacht geschonken worden aan dit gegeven conform de vigerende wetgeving.

Het zuidelijk deel van het plangebied is nagenoeg volledig overstromingsgevoelig. Hier wordt voorzien in een grote groenzone en een zone voor halfopen woningen. De bebouwing binnen zone voor woonproject B bevindt zich nagenoeg volledig buiten het overstromingsgevoelig gebied. Bovendien is hier momenteel reeds bebouwing aanwezig. Globaal kan gesteld worden dat de bijkomende bebouwingen en verhardingen in het zuidelijk deel van het plangebied beperkt zijn. Toch dienen hier de nodige maatregelen in functie van de overstromingsgevoeligheid genomen te worden (cf. infra). De Zenne zal bijkomende ruimte krijgen waardoor haar waterbergend vermogen kan vergroot worden.

Het noordelijk deel van het plangebied is gedeeltelijk effectief overstromingsgevoelig. Hier zijn twee zones te onderscheiden op basis van de hoogteligging en de overstromingsgevoeligheid. Deze twee zones kennen een verschillende hoogteligging met een niveauverschil van ca. 5 m tussen de Fonteinstraat en de Zuiderstraat. Zoals te zien is op de topografische kaarten en ook op de hellingenkaart snijdt de hoogtelijn van 40 m TAW het noordelijk deel van het plangebied ter hoogte van de steile helling. Dit verschil in hoogteligging wordt tevens weerspiegeld in de overstromingsgevoeligheidskaart. Het zuidelijk deel is effectief overstromingsgevoelig, het noordelijk deel is niet overstromingsgevoelig. Beide zones zullen in de stedenbouwkundige voorschriften dan ook andere bepalingen m.b.t. bebouwingsmogelijkheden (ondergrondse constructies, overstromingsveilig bouwen...) krijgen.

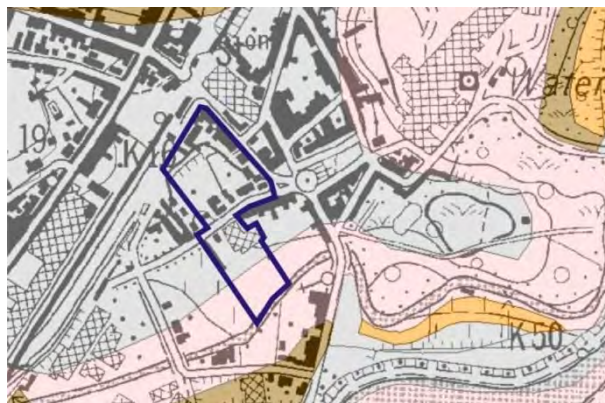
De stedenbouwkundige voorschriften zullen zodanig worden opgesteld dat er bijkomende bepalingen gelden in de effectief overstromingsgevoelige zones. Volgende aspecten zullen hierbij minimaal worden opgenomen:

- (half)ondergrondse benutte kelders zijn niet toegelaten;
- de principes van overstromingsveilig bouwen dienen te worden toegepast (cf. advies VMM en brochure overstromingsveilig bouwen en wonen, CIW)



| Overstromingsgevoelige gebieden (AGIV, 2012)

De oeverzone van de Zenne wordt verder gekenmerkt door een van nature overstroombaar gebied door overstroming vanuit een waterloop. Deze zone krijgt in voorliggend RUP een groene bestemming. Bij eventuele overstromingen zal de mogelijk aangerichte schade dan ook beperkt zijn.



| Van nature overstroombare gebieden (AGIV, 2012)

Vlaamse Hydrografische Atlas

In het kader van de watertoets is het belangrijk om de aanwezige waterlopen in en/of nabij het plangebied te identificeren. De Zenne grenst in het zuiden aan het plangebied. Het is een geklasseerde waterloop van eerste categorie en stromend in het Dijlebekken. Ze wordt beheerd door de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer Leuven.

Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. De infiltratiegevoeligheid wordt hoofdzakelijk bepaald door de bodemtextuur en de bodemvochtigheid. Infiltratiegevoelige

bodems hebben een grove textuur, zoals grind of zand, en het zijn geen waterverzadigde bodems.

Het plangebied van het voorliggende RUP bevat uitsluitend niet-infiltratiegevoelige bodems. De infiltratie van regenwater boven deze gronden gebeurt dus relatief moeilijk omwille van de aldaar gecategoriseerde bebouwde zone op de bodem- en drainagekaart. Door een toename aan bebouwing en verharding zal deze infiltratie verder bemoeilijkt worden. Er dienen dan ook de nodige maatregelen voorzien te worden om negatieve effecten op de infiltratie tot een minimum te beperken. Zo dient het hemelwater op de bebouwde of verharde oppervlaktes opgevangen en vertraagd afgevoerd te worden (de voorkeur gaat evenwel uit naar hergebruik).

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming zijn. Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. In het hele plangebied geldt dat de onverzadigde zone minder dan 10 m diep is (AGIV, 2012), bijgevolg situeert de grondwatertafel zich niet erg diep. Bij de watertoets gaat de aandacht in de eerste plaats naar de ondiepe grondwaterstroming.

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. In het plangebied van het RUP zullen dergelijke constructies evenwel niet opgericht worden. In het van nature overstroombaar gebied is de grondwaterstroming zeer gevoelig (type 1). Voor deze zone dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie wanneer een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m. In het voorliggend RUP zal er hier geen bebouwing gerealiseerd worden. Ondergrondse constructies zijn bijgevolg uitgesloten.



Legende

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

| grondwaterstromingsgevoeligheidskaart (AGIV, 2012)

Winterbedkaart

De winterbedkaart duidt gebieden aan waar verandering in bodemgebruik aanleiding kan geven tot een gewijzigd afvoergedrag bij overstromingen. Aangezien dit gewijzigd afvoergedrag enkel relevant is voor omvangrijke overstroomingsgebieden, werd de

winterbedkaart beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Binnen het plangebied bevindt zich geen afbakening van de winterbedkaart.

Hellingenkaart

De hellingenkaart werd opgemaakt om de gevoeligheid voor overstroming en erosie van het gebied te kunnen beoordelen. Steile hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiend regenwater, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.

De hellingenkaart illustreert dat het plangebied hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door een vlak of erg zwak reliëf. Ter hoogte van de meergezinswoningen (Fonteinstraat 9) en ter hoogte van de garageboxen aan de Zuiderstraat bevinden zich een aantal hellingen die zorgen voor een niveauverschil. In de visie van het RUP werd hier de nodige aandacht aan besteed (zie 6.1.2). De inplanting van de bebouwing dient afgestemd te worden op het reliëf.

Een sterke helling vergroot de erosiegevoeligheid van de gebieden. Dit wordt besproken in de volgende paragraaf.



| Hellingenkaart (AGIV, 2012)

Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.



| Erosiegevoelige gebieden (AGIV, 2012)

Algemeen kan men stellen dat het plangebied overwegend niet-erosiegevoelig is. Enkel in de zone met de steilere hellingen (cf. supra), situeren zich erosiegevoelige oppervlakten.

Met dit gegeven houdt men rekening bij de inrichting van de woonunits in zone voor woonproject A. De nodige maatregelen dienen genomen te worden om erosie tegen te gaan. Onbebouwde en onverharde zones dienen een permanente bodembedekking te kennen zodat erosie tot een minimum beperkt wordt.

De potentiële erosiegevoeligheid geeft een gradatie in deze erosiegevoeligheid weer. Voor een het plangebied zijn er geen gegevens voorhanden (DOV, 2012).

9.2.2. Besluit

De watertoets toont voor het RUP Lembeek dorp - herziening 1 aan dat de oppervlakte- en grondwaterhuishouding matig gevoelig is. Er dient hierbij gewezen te worden op een aantal speciale aandachtspunten waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentieel nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden voor ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m in type 2 gebied en voor ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m in type 1 gebied;
- parkeervoorzieningen, toegangswegen en andere verhardingen moeten in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halverharde materialen;
- voor de bebouwde zone wordt een afdoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer voorzien;
- wat betreft de erosiegevoeligheid (op de steile hellingen) moet de nodige maatregelen genomen worden om de mogelijke erosiegevolgen te beperken;
- elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater;
- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

10. ADMINISTRATIEVE INLICHTINGEN – OVERLEG EN INSPRAAK

10.1. M.e.r.-screening

In het kader van de m.e.r.-screening werd het dossier overgemaakt aan de dienst MER waarna die zijn adviezen overbracht. In een volgende fase werden de betrokken instanties, die worden opgenomen op de lijst met te raadplegen instanties zoals aangeleverd door de dienst MER, om advies gevraagd. Deze adviezen werden verwerkt in een nota voor de dienst MER, welke vervolgens een besluit uitbracht. Na advies van de dienst MER werden de nodige aanpassingen doorgevoerd in het dossier.

10.1.1. Advies van de dienst MER

In het advies van 18/09/2012 van de dienst MER wordt er geadviseerd om een aantal aanpassingen te maken aan het ontwerpdocument, dit ten einde te garanderen dat het definitieve verzoek tot raadpleging zou voldoen aan alle decretale formele vereisten en opdat het alle informatie zou bevatten die de dienst MER nodig heeft om al dan niet te kunnen besluiten dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

In de beoordelingstabel staat een positief effect voor lucht voor deelplan A. De dienst MER geeft aan dat dit vermoedelijk een negatief effect moet zijn.

Dit werd aangepast.

Op p. 50 staat er foutief 'niet' in de 1^{ste} zin van de beoordeling van de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie.

Dit werd aangepast.

De dienst MER stelt dat er dient nagegaan te worden of er zich een seveso-bedrijf binnen de 2 km van het plangebied bevindt.

Dit werd nagegaan en opgenomen onder de discipline mens en ruimte.

10.1.2. Verzoek tot raadpleging

Volgende relevante betrokken instanties worden momenteel geraadpleegd om hun mening te formuleren over de vraag of het voorliggend RUP mogelijk aanzienlijke milieueffecten kan genereren. Deze lijst van relevante betrokken instanties werd aangeleverd door de dienst MER:

- provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening;
- Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant;
- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant;
- agentschap Wonen-Vlaanderen;
- departement MOW;
- agentschap voor Natuur en Bos – Vlaams-Brabant;
- OVAM – afdeling Bodembeheer;

- VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer;
- Waterwegen en Zeekanaal nv.

10.1.3. Besluit dienst MER

Dossiernummer SCRPL12204

De dienst MER stelt dat het screeningsdossier de nodige informatie bevat over het voorgenomen plan en dat de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken werden. Ze concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieueffecten en dat de opmaak van een plan-MER dan ook niet nodig is.

De beslissing van de dienst MER en de nota aan de dienst MER betreffende de behandeling van de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage (ontheffingsaanvraag plan-MER plicht) werden toegevoegd in bijlage.

10.2. Plenaire vergadering

Het verslag van de plenaire vergadering dd. 27/06/2013 en de schriftelijke adviezen zijn toegevoegd in bijlage.

Het RUP Lembeek dorp herziening 1 werd door alle adviesinstanties gunstig geadviseerd. De verschillende adviserende instanties hebben hierbij een aantal opmerkingen geformuleerd. Om in belangrijke mate tegemoet te komen aan de adviezen van verschillende instanties zijn volgende elementen aangepast in het dossier van het RUP Lembeek dorp herziening 1.

- Op vraag van de provincie is de voorafgaande bepaling rond archeologisch erfgoed aangepast aan de laatste rechtspraak van het Hof van Cassatie.
- Naar aanleiding van de opmerking gemaakt door de VMM worden in de voorschriften de normen voor overstromingsvrij bouwen beter beschreven. Dit is gedaan op basis van het door de VMM geleverde typevoorschrift meegeven in het advies van de VMM. De verplichting tot overstromingsvrij bouwen is eveneens verder uitgebreid tot de recent overstroomde gebieden.
- De vraag van de gecoro omtrent het invullen van de zone voor half open bebouwing op te nemen als een projectgebied met gelijkaardige voorschriften werd niet ingelost. Er wordt hierbij verwezen naar het verslag van de plenaire vergadering dat duidelijk stelt dat deze zone op deze manier is ingevuld in de lijn van de continuïteit met het voorgaande RUP en als overgangszone naar het naastliggende openruimtegebied.
- Om tegemoet te komen aan de bezorgdheid van de gecoro wordt in de voorschriften voor het park aan de Zenne toegevoegd dat het interregionaal Zennepad deel uitmaakt van en kan gerealiseerd worden binnen de in te richten verbindingen binnen de zone.
- Er wordt niet ingegaan op de vraag van de gecoro om in de voorschriften expliciet op te nemen dat er voldoende maatregelen moeten worden getroffen voor het mogelijk maken van het parkeren van LPG wagens. Hierbij wordt erop gewezen dat de voorschriften niet verhinderen dat de garage wordt ingericht in functie van LPG wagens.
- Het advies van Ruimte Vlaanderen met betrekking tot het opnemen van striktere voorschriften in functie van de privacy van de omwonenden in projectgebied B

wordt niet gevolgd. Er wordt hierbij verwezen naar het verslag van de plenaire vergadering waarin wordt gesteld door de provincie dat dergelijke materie in de latere bouwaanvraag kan worden geregeld en dat dit bijgevolg niet verder moet worden gespecificeerd in de voorschriften.

- De vraag van Ruimte Vlaanderen om parkeernormen op te nemen in het projectgebied A werd ingewilligd. Hierbij zijn de normen van minimaal 1 parkeerplaats per wooneenheid zoals in het projectgebied B overgenomen.
- De opmerking van Ruimte Vlaanderen in verband met de minimale woonoppervlaktes werd niet gevolgd daar dit de flexibiliteit van het RUP in de weg kan staan. Er is momenteel nog geen duidelijk zicht rond de exacte invulling van het gebied. Door minimale woonoppervlaktes vast te leggen worden bepaalde keuzes op voorhand gehypothekeerd. Een beoordeling van deze elementen zal moeten gebeuren door de Stad bij de beoordeling van de bouwaanvraag.
- Het advies van Ruimte Vlaanderen om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te verhogen werd niet gevolgd aangezien het gabarit niet van die aard is dat deze aanleiding zou geven tot het afwijken van de standaardmaten.
- De vraag van Ruimte Vlaanderen om het architecturale accent in oppervlakte te beperken en grafisch te duiden wordt niet ingewilligd. Dit zou evenals de minimale oppervlakte van de wooneenheden de flexibiliteit uit het projectgebied afzwakken. Doch zal er worden gespecificeerd dat de architecturale accenten rekening dienen te houden met de 45° - regel ten opzichte van de bestemmingsgrenzen van het projectgebied.
- De vraag van ANB om binnen het projectgebied B vooral langs de Fonteinstraat te verdichten wordt niet ingewilligd aangezien dit het principe van groene visuele verbinding naar de Zenne verhindert en ook de kwaliteit van het woonproject (woonbebouwing ingeplant rond een groen plein) nivelleert.
- De opmerking rond het verharden van de ruimte achter de gebouwen van het projectgebied B wordt niet ingevolg om de groene visuele verbinding te vrijwaren. Er wordt hierbij verwezen naar het verslag van de plenaire vergadering.
- De afstand tot de achterste perceelsgrens in de zone voor half-open bebouwing wordt niet vergroot aangezien dit in de realiteit niets verandert. De opgenomen maat is de voorschriften moet worden gelezen als een minimummaat. In combinatie met de bouwdiepte en de feitelijk diepe percelen is er voldoende afstand.
- De door ANB gestelde uitbreiding van perimeter van het RUP met de aanpalende percelen om een aaneengesloten park te maken wordt niet ingewilligd. Er kan voldoende garantie worden geboden voor de ontwikkeling van het park aan de Zenne vanuit de vergelijkbare stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Lembeek Dorp, concreet "zone voor natuur".
- De verklarende woordenlijst van de voorschriften is op aanvraag van ANB aangevuld met de termen aanbouw en uitbouw.
- Op vraag van ANB wordt bij de voorschriften van de art. 7 toegevoegd dat het waardevol opgaand groen bij rooien moet worden vervangen in het volgend plantseizoen.
- Diverse suggesties zoals aangegeven door LNE zijn in de voorschriften opgenomen.

10.3. Openbaar onderzoek

10.3.1. Administratieve inlichtingen

Het dossier RUP Lembeek dorp herziening 1 werd in openbaar onderzoek voorgelegd aan de bevolking van 20/09/2013 tot en met 18/11/2013. Doordat de aankondiging van het openbaar onderzoek niet werd gepubliceerd in de kranten van de persgroep werd het openbaar onderzoek overgedaan tussen 22/11/2013 tot 20/01/2014

Er werden 4 bezwaarschriften ingediend.

Volgend advies werd ingediend en is toegevoegd in bijlage:

- Advies van de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant

10.3.2. Advies gecoro

Het advies van de gecoro is toegevoegd in bijlage.

De gecoro heeft het ingediende advies en de bezwaren behandeld en hierover advies uitgebracht. De gecoro verleent een gunstig advies aan het RUP en stelt dat het dossier en de stedenbouwkundige voorschriften zullen worden aangepast aan de voorwaarden gesteld in haar advies.

Behandeling van adviezen

Advies provincie Vlaams-Brabant

Het advies van de provincie is opgenomen in bijlage.

De gecoro adviseert om de voorschriften rond duurzaamheid aan te passen zodat deze evenwichtig en als voldoende proportioneel kunnen worden beschouwd. Verder zijn een aantal elementen uit de voorschriften reeds onderdeel van flankerend beleid en hoeven deze niet te worden vermeld in de voorschriften.

Behandeling van de bezwaarschriften

De behandeling van de individuele bezwaren door de gecoro is opgenomen in bijlage.

De verschillende ingediende bezwaren zijn door de gecoro niet gevolgd. Algemeen bevatten de bezwaren geen ruimtelijke elementen of worden de opmerkingen reeds geregeld door bestaande flankerende wetgeving. Bijgevolg dienden deze elementen niet opgenomen te worden in het RUP.

10.3.3. Advies College

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gecoro en motiveert bijkomend de behandeling van het bezwaarschrift van het Agentschap Onroerend Erfgoed als volgt:

- De mer-screening werd gevoerd volgens de geijkte procedures en de vigerende wetgeving. Hierbij werd advies gevraagd aan het agentschap Onroerend erfgoed. Het toenmalige advies van het agentschap verstuurd op 05/10/2012 gaf aan het eens te zijn met de conclusies van het mer-screeningsrapport indien het

erfgoedlandschap zou worden vermeld in de toelichtingsnota (4 Planningscontext, 4.1.2 sectorale aspecten, landschap) en werd opgenomen op het plan feitelijke-juridische toestand. De gegevens van de definitief goedgekeurde ankerplaats werden opgenomen in de toelichtingsnota.

- De begrenzing van de definitief goedgekeurde ankerplaats zal worden opgenomen op het grafisch plan. Deze begrenzing is nu immers ook een feit.
- In de voorschriften zal worden toegevoegd dat voor de panden gelegen in de definitief goedgekeurde ankerplaats de daarbij overeenkomstige geldende wetgeving van toepassing is.
- De voorschriften voor de oude pastorie in het RUP zijn reeds streng en geven aan dat er enkel structurele aanpassingen kunnen indien de stijl en vormgeving van het gebouw worden behouden. Aangezien de oude pastorie in de definitief goedgekeurde ankerplaats gelegen is moet de bestaande regelgeving hieromtrent toegepast worden.
- In de voorschriften zal worden toegevoegd dat de panden gelegen in de definitief goedgekeurde ankerplaats. De wetgeving terzake is van toepassing. Een bijkomende bescherming door de stad is niet gewenst.

Het College legt het dossier RUP Lembeek dorp herziening 1 voor definitieve vaststelling voor aan de gemeenteraad.

11. BIJLAGEN

Bijlage 1: Kaartmateriaal

- Afwijkingen ten opzichte van het BPA
- Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Legende

Bestemming BPA	Bestemming RUP	Oppervlakte
Zone voor achteruitbouw	1 - Half-open bebouwing	129 m ²
Zone voor tuinen	2 - Half-open bebouwing	798 m ²
Zone voor achteruitbouw	3 - Park aan de Zenne	28 m ²
Zone voor half-open bebouwing	4 - Park aan de Zenne	80 m ²
Zone voor tuinen	5 - Park aan de Zenne	159 m ²
Zone voor achteruitbouw	6 - Projectgebieden	168 m ²
Zone voor half-open bebouwing	7 - Projectgebieden	366 m ²
Zone voor tuinen	8 - Projectgebieden	1265 m ²
Zone voor natuur	9 - Park aan de Zenne	4335 m ²
Zone voor KMO	10 - Projectgebieden	1267 m ²
Zone voor openbare wegen	11 - Projectgebieden	104 m ²
Zone voor gesloten bebouwing	12 - Projectgebieden	313 m ²
Zone voor tuinen	13 - Projectgebieden	236 m ²
Zone voor gesloten bebouwing	14 - Wonen in de kern	1827 m ²
Zone voor tuinen	15 - Wonen in de kern	1225 m ²
Zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp	16 - Wonen in de kern	85 m ²
Zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp	17 - Openbare voetwegen	83 m ²
Zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp	18 - Projectgebieden	5799 m ²
Zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp	19 - Pastorijtuin	725 m ²
Zone voor tuinen	20 - Pastorijtuin	401 m ²
Zone voor open bebouwing	21 - Pastorijtuin	20 m ²
Zone voor open bebouwing	22 - Voormalige pastorie	306 m ²
Zone voor achteruitbouw	23 - Pastorijtuin	203 m ²

Afwijkingen ten opzichte van het huidige BPA

RUP Lembeek Dorp
RUP_23027_214_00007_00001



d+aCONSULT

0 10 20 30 40m

bron: stad Halle + elgen verwerking


opgemaakt: januari 2013




Legende


 Grens RUP

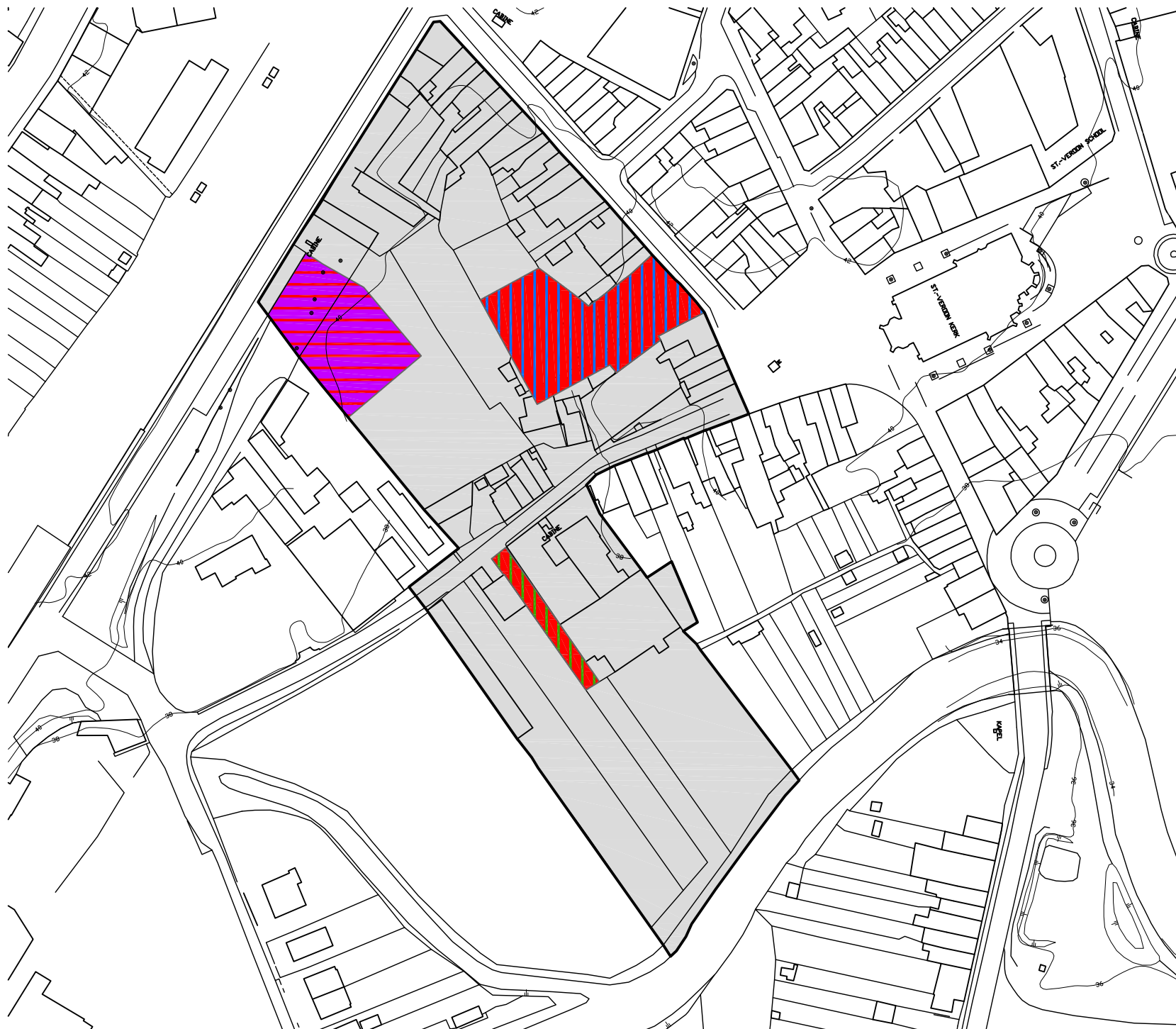
Mogelijke planbaten

 bedrijvigheid -> wonen

Mogelijke planschade

 wonen -> groen

 wonen -> openbaar nut



Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

RUP Lembeek Dorp
RUP_23027_214_00007_00001



d+aCONSULT.

0 10 20 30 40m

bront: stad Halle + elgen verwerking

opgemaakt: januari 2013

Bijlage 2: M.e.r.-screening

- Onderzoek tot m.e.r.
- Lijst met aan te schrijven adviesinstanties
- Adviezen van de verschillende instanties
- Nota aan de dienst MER met behandeling van de verschillende adviezen
- Besluit van de dienst MER

8. EFFECTEN VAN HET RUP

8.1. Onderzoek tot m.e.r.

De m.e.r.-screening (onderzoek tot m.e.r.) wordt hier integraal geïntegreerd in de toelichtingsnota van het voorliggende RUP. Deze dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van de toelichtingsnota, de bestaande toestand, het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Op deze wijze heeft de lezer steeds volledige inzage in het RUP en specifiek in de bestaande toestand als referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het RUP Lembeek dorp – herziening 1 kadert.

8.1.1. Methodiek

Een eerste stap in het onderzoek tot m.e.r. is nagaan of het RUP niet ‘van rechtswege’ plan-MER-plichtig is volgens de regelgeving zoals vastgelegd in het plan-MER-decreet van 27 april 2007. Indien dit niet het geval is, kan overgegaan worden tot de beschrijving en evaluatie van de te verwachten significante effecten van het voorgenomen plan en de redelijke alternatieven.

Om het onderzoek naar de milieueffecten op een kwalitatieve en eenduidige wijze te kunnen voeren, wordt het plangebied onderverdeeld in verschillende planonderdelen. Deze worden zodanig gekozen dat de ontwikkelingsmogelijkheden geboden door voorliggend RUP binnen eenzelfde planonderdeel sterk gelijkaardig zijn. Voor elk planonderdeel wordt het afwegingskader ingevuld samen met de kwetsbaarheid van de verschillende disciplines¹. Dit afwegingskader doet dienst als toetsing van de relevantie van de verschillende disciplines waarbinnen milieueffecten kunnen optreden. De beoordeling kan variëren tussen zeer relevant, relevant, beperkt relevant en niet relevant. Afhankelijk van deze beoordeling zullen de disciplines meer of minder uitgebreid onderzocht en besproken worden.

Bij het onderzoek van de milieueffecten worden er per discipline volgende stappen ondernomen.

- In een eerste fase wordt de referentiesituatie besproken. Deze geeft een indicatie van de kwetsbaarheid van het plangebied.
- In een tweede fase worden de milieueffecten en milderende maatregelen besproken. Afhankelijk van het oordeel in het afwegingskader kan het gaan om een zeer beknopte, beknopte of uitgebreide bespreking.
- Ten slotte wordt een besluit getrokken over het al dan niet aanwezig zijn van significantie negatieve milieueffecten.

¹ De kwetsbaarheid van de verschillende disciplines wordt afgeleid uit de referentiesituatie in het plangebied. De bespreking hiervan gebeurt bij de beoordeling van de milieueffecten.

8.1.2. Toepassingsgebied

Het RUP is niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig omwille van volgende redenen:

- Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor een project dat behoort tot de bijlage I en II van het project-m.e.r.-besluit van 10/12/04. Het RUP vormt wel een kader voor een project opgesomd in de bijlage bij omzendbrief LNE 2011/1 van 22/07/11, namelijk voor rubriek 10b (stadsontwikkelingsprojecten). Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Het gaat geenszins om een grootschalig stadsontwikkelingsproject maar eerder om een kernversterkend lokaal project met woongelegenheden (maximaal 60 in de projectzones), opwaardering van de voormalige pastorij...Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
- Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door het artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.

Omwille van bovenstaande motivering dient besloten te worden dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Naargelang het resultaat van het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten, wordt er een oordeel geveld over de noodzaak van de opmaak van een plan-MER:

- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;
- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

8.1.3. Planonderdelen en afwegingskader

Om het onderzoek tot m.e.r. op een kwalitatieve wijze te kunnen voeren, worden onderstaande planonderdelen afgebakend binnen het RUP Lembeek dorp – herziening 1 dat een totale oppervlakte van zo'n 2ha 17a 45ca beslaat.

De planonderdelen in het plangebied zijn:

- A: wonen – +/- 1,47 ha:
 - A1: woongebied – +/- 0,31 ha;
 - A2: zone voor half-open woningen – +/- 0,13 ha;
 - A3: zone voor woonproject A – 0,79 ha;
 - A4: zone voor woonproject B – 0,21 ha;
 - A5: voormalige pastorij – 0,03 ha.
- B: groen – +/- 0,58 ha:
 - B1: groenzone – +/- 0,45 ha;
 - B2: site voormalige pastorij (exclusief pastorijwoning) – +/- 0,13 ha.
- C: wegenis – +/- 0,11 ha:
 - C1: zone voor openbare wegenis – +/- 0,10 ha;
 - C2: zone voor openbare voetwegen – +/- 0,01 ha.

Onderstaande tabel geeft een synthese van de te verwachten milieueffecten per planonderdeel. Ze vormt eveneens de basis om te bepalen of het noodzakelijk is om een discipline aan een uitgebreid, beknopt, zeer beknopt of geen nader onderzoek te onderwerpen. De invulling van deze tabel wordt verklaard in de tekstuele bespreking van de verschillende disciplines.

	Bodem	Energie- en grondstoffenvoorraden	Grond- en oppervlaktewater	Geluid en trillingen	Lucht	Atmosfeer en klimatologische factoren	Licht	Fauna en flora	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	Mens en ruimte
referentiesituatie	o	oo	o/x	o	o	oo	oo	o	o	o
beoordeling effect		nvt				nvt	nvt			
A	-		-	-	-			+/-	+/-	+/-
A1	+/-		+/-	+/-	+/-			+/-	+/-	+/-
A2	-		-	-	-			+/-	+/-	+/-
A3	-		-	-	-			+/-	-	+
A4	+/-		+/-	+/-	-			+/-	+/-	+
A5	+/-		+/-	+/-	+/-			+/-	+/-	+/-
B	+/-		+	+	+			+	+	+/-
B1	+		+	+	+			+	+	+
B2	+/-		+/-	+/-	+			+/-	+	+/-
C	+/-		+/-	+/-	+/-			+/-	+/-	+/-
C1	+/-		+/-	+/-	+/-			+/-	+/-	+/-
C2	+/-		+/-	+/-	+/-			+/-	+/-	+
relevant?	x	o	x	o/x	o/x	o	o	x	x	x
<p><u>referentiesituatie</u>: kwetsbaarheid van de discipline xx = zeer kwetsbaar x = kwetsbaar o/x = matig kwetsbaar o = niet uitgesproken kwetsbaar oo = niet kwetsbaar</p> <p><u>beoordeling effect</u>: mate waarin binnen het planonderdeel effecten op een specifieke discipline kunnen verwacht worden nvt = niet van toepassing -- = een significant negatief effect - = een negatief effect +/- = geen effect + = een positief effect ++ = een significant positief effect t = het effect is tijdelijk van aard</p> <p><u>relevant?</u>: relevantie van discipline bij beoordeling milieueffecten xx = zeer relevant – uitgebreide bespreking aangewezen x = relevant – beknopte bespreking aangewezen o/x = beperkt relevant – zeer beknopte bespreking aangewezen o = niet relevant – bespreking niet aangewezen</p>										

8.1.4. Beoordeling milieueffecten

Bodem

Referentiesituatie

Fysische bodemtoestand



| Bodemkaart (AGIV, 2012)

De bodem in het plangebied is verstoord door menselijk ingrijpen. De volledige oppervlakte is gecategoriseerd als bebouwde zone (OB) en bijgevolg kent ze een antropogeen karakter. Plaatselijk is het plangebied erosiegevoelig (zie watertoets). Er kan gesteld worden dat de fysische bodemtoestand in het plangebied niet kwetsbaar is.

Bodemkwaliteit

Bij de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de gevoeligheidskaarten voor verzuring, verdroging en eutrofiëring belangrijke informatiebronnen. Het plangebied is overwegend niet kwetsbaar voor verzuring, verdroging en eutrofiëring. Een zeer kleine strook aan de Zenne is weinig kwetsbaar tot kwetsbaar voor de drie vermelde variabelen.



| Ecosysteemkwetsbaarheidskaart – verzuring, verdroging en eutrofiëring (AGIV, 2012)

Ten zuiden van de Fonteinstraat is er een beschrijvend bodemonderzoek gebeurd (dossiernr. 7570.0). Op een aantal locaties werd vervuiling vastgesteld. Bodemverstoringen dienen hier beperkt te worden.



| Bodemonderzoeken OVAM (OVAM, 2012)

Conclusie

Globaal kan gesteld worden dat het plangebied hoofdzakelijk niet kwetsbaar is wat betreft de discipline bodem. Een beperkt onderzoek naar de effecten van voorliggend RUP op de bodem is aangewezen omdat een toename aan bebouwing en verhardingen gerealiseerd kan worden.

Milieueffecten en milderende maatregelen

Fysische bodemtoestand

De fysische bodemtoestand in het plangebied zal gewijzigd worden door een toename aan bebouwing en verharding en verstoring van de bodem. In de planonderdelen A1 (woongebied) en A5 (pastorijwoning) blijft de actuele toestand grotendeels ongewijzigd. Hier zijn immers reeds woningen en verhardingen aanwezig. Planonderdelen B1 (groenzone) en B2 (site voormalige pastorij) dienen ingericht te worden als groene ruimte. Verhardingen mogen enkel worden aangebracht in functie van paden en verbindingen. In deze planonderdelen zal er dan ook geen sprake zijn van een negatief effect op de fysische bodemtoestand.

In planonderdeel A3 (zone voor woonproject A) wordt er ruimte voorzien voor maximaal 40 bijkomende wooneenheden (seniorenvoorzieningen, eengezins- en meergezinswoningen). Hierbij zijn ondergrondse of half-ondergrondse verdiepingen toegestaan. Ook de parkeergelegenheid voor de bewoners zal zoveel mogelijk (half)ondergronds worden gerealiseerd, gebruik makend van het reliëf. In de stedenbouwkundige krachtlijnen wordt er een maximale B/T index voorzien van 0,4. Verder is er aandacht voor voldoende groen tussen de woonunits aansluitend bij de te behouden pastorietuin (planonderdeel B2). Ten opzichte van de bestaande toestand zullen de garageboxen aan de Zuiderstraat afgebroken worden, zullen woningen in slechte staat en enkele appartementen aan de Fonteinstraat verdwijnen en zal het braakliggend terrein deels bebouwd en verhard worden. Globaal genomen zal er sprake zijn van een toename aan bebouwing en verhardingen. Ten opzichte van het geldend BPA nr. 36 "Lembeek Dorp" worden delen van de zones voor gezamenlijk ontwerp en voor KMO omgezet naar zone voor woonproject A. In vergelijking met het BPA is een gelijkaardig aandeel aan verhardingen en bebouwingen mogelijk binnen het voorliggend RUP.

In planonderdeel A4 (zone voor woonproject B) plant men de realisatie van maximaal 20 wooneenheden (sociale seniorenvoorzieningen en/of meergezinswoningen). In deze zone zijn geen ondergrondse bouwlagen of constructies toegelaten. Een aantal constructies en gebouwen zullen plaats maken voor nieuwe projecten die een kleinere oppervlakte beslaan in vergelijking met de huidige situatie.

Planonderdeel A2 (zone voor half-open woningen) is bestemd voor de realisatie van half-open een- en/of meergezinswoningen. T.o.v. de actuele situatie kan er sprake zijn van een toename in de oppervlakte onder bebouwing en verhardingen.

Bodemkwaliteit

Wat betreft bodemkwaliteit is enkel het uiterst zuidelijke deel, langsheen de Zenne matig kwetsbaar. Dit deel krijgt een bestemming als groenzone (planonderdeel B1) wat de bodemkwaliteit ten goede zal komen. In het overige deel van het plangebied is de bodem niet kwetsbaar. Voorliggend RUP maakt ook geen activiteiten mogelijk die een significant negatief effect op de bodemkwaliteit teweeg kunnen brengen.

De site van de voormalige brongsieterij is lokaal vervuild. De vorm en inplanting van het gebouw worden daarom zo geconcipieerd dat de meest vervuilde zones van de bodem 'ingekapseld' worden. Bodemverstoringen worden geminimaliseerd door de oprichting van ondergrondse ruimtes niet toe te laten. Op deze wijze worden eventuele negatieve gevolgen van de bodeverontreiniging tegen gegaan.

Beoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de uitvoering van voorliggend RUP de bodem bijkomend zal verstoren en zal resulteren in een toename aan de oppervlakte onder bebouwing en verharding. De bodem is evenwel niet uitgesproken kwetsbaar en de effecten zijn niet van die aard dat er sprake zal zijn van significant negatieve milieueffecten op de discipline bodem. Het geldend BPA maakt deze verstoring van de ondergrond bovendien ook al mogelijk.

Energie- en grondstoffenvoorraden

De uitvoering van het RUP zal geen significante wijzigingen in de aanwezige energie- en grondstoffenvoorraden veroorzaken.

Grond- en oppervlaktewater

Referentiesituatie

Grond- en oppervlaktewaterhuishouding

Volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA) stroomt de Zenne ten zuiden van het plangebied van voorliggend RUP "Lembeek dorp herziening 1". Deze waterloop van eerste categorie, binnen het Dijlebekken, grenst aan het plangebied (AGIV, 2012) maar wordt niet opgenomen in het RUP.

De drainagekaart toont aan dat het plangebied volledig gecategoriseerd is als bebouwde zone (AGIV, 2012). Andere aspecten van de grond- en oppervlaktewaterhuishouding zullen besproken worden onder de watertoets (8.2).

Kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

Binnen het plangebied komen geen grondwatervergunningen, beschermingszones voor grondwaterwinning of waterwingebieden voor. Op een afstand van ca. 175 m vanaf de Fonteinstraat treft men een vergunde grondwaterput aan op het terrein van Brouwerij Boon. Op ca. 100 m ten zuiden van het plangebied, bevinden zich vier vergunde grondwaterputten van DAL.

De Vlaamse Milieumaatschappij analyseert de waterkwaliteit in onze waterlopen. De PIO en de BBI vormen twee indexen om de algemene kwaliteit van onze waterkopen kwantitatief te

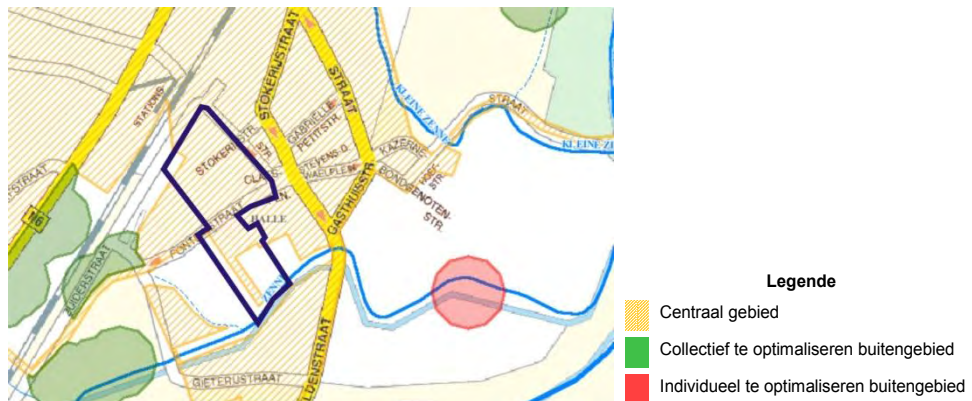
kunnen beoordelen. De PIO² wordt beoordeeld als matig verontreinigd en de BBI³ kent een matige kwaliteit.

Er zijn geen waardevolle bodems aanwezig (bron: DOV, 2012). Wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid⁴ is het plangebied kwetsbaar (Ab) of uiterst kwetsbaar (Aa1). Ab-gronden hebben een lemige deklaag. Aa1-gronden hebben een zandige en/of < 5 m deklaag. Voor beiden geldt dat de watervoerende laag bestaat uit krijt, kalksteen, zandsteen of mergel.



| Grondwaterkwetsbaarheidskaart (AGIV, 2012)

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij bevindt het plangebied van voorliggend RUP zich voornamelijk in centraal gebied. Dit betekent dat er een aansluiting is op een operationele afvalwaterzuiveringsinstallatie via een rioleringsstelsel.



| Zoneringsplan (VMM, 2012)

Conclusie

Uit dit alles kan geconcludeerd worden dat het plangebied matig kwetsbaar is wat betreft de discipline grond- en oppervlaktewater.

² De Prati Index zuurstof (PIO) geeft aan of er al dan niet een probleem is met de zuurstofverzadiging in het water. Dit kan zowel gaan om zuurstofgebrek als verzadiging. (0,1 - 1: niet verontreinigd; 1 - 2: aanvaardbaar; 2 - 4: matig verontreinigd; 4 - 8: verontreinigd en >8: zwaar verontreinigd)

³ De Belgische Biotische Index (BBI) evalueert de kwaliteit van een waterloop als biotoop. Deze index is gebaseerd op de aan- of afwezigheid van met het blote oog zichtbare ongewervelde waterdierjes. De BBI integreert twee factoren: de aan- of afwezigheid van verontreinigingsgevoelige soorten en het totale aantal aangetroffen soortengroepen. (9 - 10: zeer goede kwaliteit; 7 - 8: goede kwaliteit; 5 - 6: matige kwaliteit; 3 - 4: slechte kwaliteit; 1 - 2: zeer slechte kwaliteit en 0: uiterst slechte kwaliteit)

⁴ De grondwaterkwetsbaarheid van een gebied is een code die het risico op verontreiniging van het grondwater in de bovenste watervoerende laag aangeeft (bron: DOV, 2012).

Milieueffecten en milderende maatregelen

Grond- en oppervlaktewaterhuishouding

De effecten op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding en de milderende maatregelen worden hier kort besproken en zullen uitgebreider aan bod komen in de watertoets (8.2). Bebouwing en verhardingen hebben een grote invloed op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding. Een toename in bebouwing en verharde oppervlakte resulteert immers in een toename in de hoeveelheid afvloeiend hemelwater. Onder de discipline bodem werd reeds gesteld dat de uitvoering van het RUP Lembeek Dorp - herziening 1 zal resulteren in een toename aan bebouwing en verhardingen ten opzicht van de bestaande toestand. De nodige maatregelen dienen dan ook genomen te worden om het afvloeiend hemelwater op te vangen, te hergebruiken of vertraagd af te voeren. Hiertoe dienden de nodige bepalingen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Prioriteit gaat naar hergebruik boven buffering met vertraagde afvoer. Indien de nodige maatregelen worden genomen zoals voorzien in de vigerende wetgevingen en vertaald in het RUP, kan er gesteld worden dat er geen sprake zal zijn van een negatief effect op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding.

Specifiek voor het zuidelijk bebouwbare deel van het plangebied (tussen de Fonteinstraat en de Zenne) worden ondergrondse of halfondergrondse constructies geweerd. Verder zuidwaarts opteert men om een groene ruimte open te laten tot aan de Zenne. Deze zone zal zeker een positieve bijdrage doen aan de grond- en oppervlaktewaterhuishouding.

Kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

Wat betreft de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater moeten enkele aspecten in rekening genomen worden. De deklaag bovenop de watervoerende laag zorgt ervoor dat het grondwater kwetsbaar is. In het noordelijk deel van het plangebied is de deklaag niet dikker dan 5 m of heeft ze een zandige samenstelling waardoor het grondwater uiterst kwetsbaar is. De bestemmings- en inrichtingsbepalingen vanuit het voorliggend RUP maken echter geen activiteiten mogelijk die zouden kunnen resulteren in de vervuiling van het grond- en oppervlaktewater. Bovendien zal de opvang en afvoer van het afval- en hemelwater gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. De delen van het plangebied die zich momenteel niet in een zone met aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel bevinden, hebben een groene bestemming.

Beoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP niet zal resulteren in significante negatieve milieueffecten op de discipline grond- en oppervlaktewater. Het grond- en oppervlaktewater in het gebied is matig kwetsbaar maar het voorliggend RUP maakt de ontwikkeling van activiteiten met een significant negatief effect op het grond- en oppervlaktewater niet mogelijk.

Geluid en trillingen

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte en de discipline fauna en flora.

Een uitgebreide bespreking van de discipline geluid en trillingen voor het RUP Lembeek Dorp - herziening 1 is niet aan de orde. De enige geluidsbelasting wordt veroorzaakt door plaatselijk verkeer en het passeren van treinen.

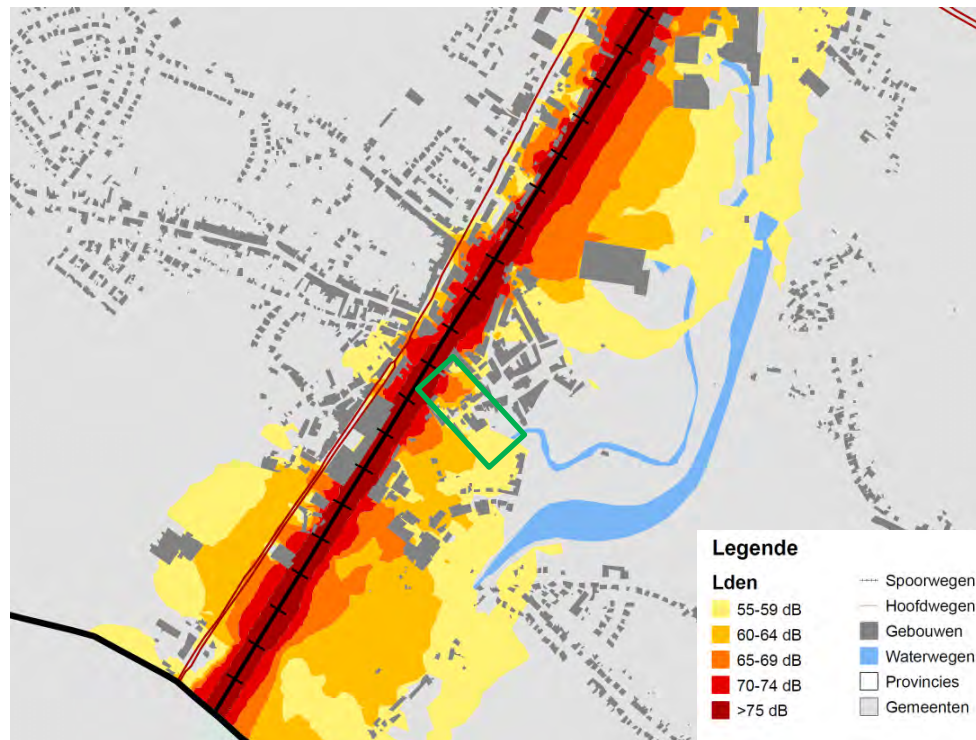
Treinverkeer

Om de impact van het treinverkeer te beperken werden reeds geluidsmuren geplaatst langsheen de spoorlijn. Grenzend aan de spoorweg zijn er geluidsniveaus van meer dan 75

decibellen gemeten. Door de aanwezigheid van de Zuiderstraat grenst de nieuw te realiseren woonzone (planonderdeel A3) niet onmiddellijk aan de spoorweg. In combinatie met het geluidsscherm verkleint dit de potentiële geluidshinder. Toch dient gesteld te worden dat de woningen langsheen de spoorweg onvermijdelijk zullen geconfronteerd worden met het geluid van de spoorweg en de trillingen van zware goederentreinen. Dit kan evenwel niet gezien worden als een significant negatief effect. Door aangepaste materialen te gebruiken met een hoge geluidsisolatie kan dit effect bovendien bijkomend gemilderd worden.

De geluidshinder voor het achterliggende gebied zal verkleinen t.o.v. de actuele situatie. Door de relatieve open ruimte van het terrein kan het geluid van passerende treinen zich momenteel dieper in het plangebied verspreiden. Na de realisatie van het voorliggend RUP zullen de woonunits aan de Zuiderstraat voor een geluidsbuffering zorgen voor het achterliggend gebied.

De geluidskaart heeft betrekking op de situatie overdag. 's Nachts is de frequentie van het treinverkeer lager, aangezien er dan geen passagierstreinen rijden.



| Geluidskaart, spoorwegen (LNE, 2012)

Autoverkeer

Voorliggend RUP kan resulteren in een stijging van het plaatselijk verkeer. Gelet op de woontypologieën, het aantal woongelegenheden (waaronder (sociale) seniorenvoorzieningen)... zal het extra geluid en de trillingen door het toegenomen plaatselijk verkeer eerder gering zijn. Verder worden er in de voorschriften en het grafisch plan een aantal bepalingen opgenomen die er zullen in resulteren dat geluidsoverlast tot een minimum beperkt wordt. Het gaat dan om de doordachte invulling van de zones in het grafisch plan en het verbod tot doorgang voor gemotoriseerd verkeer tussen de woonblokken gelegen aan de Zuider- en Fonteinstraat (planonderdeel A3).

Hieronder zal dieper ingegaan worden op de stijging in het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de uitvoering van het RUP en de consequenties voor het geluidsniveau in de

omgeving. Overige aspecten van deze toename in verkeer zullen besproken worden onder de discipline mens en ruimte.

De toename in verkeersbewegingen zal resulteren uit de invulling van de twee zones voor woonproject in het centrum van Lembeek. Een groot deel van de ontsluiting voor beide woonprojecten zal gebeuren via de Fonteinstraat, een éénrichtingstraat, en verder geleid worden naar de Gieterijstraat om de weg verder te zetten via de Zuiderstraat in het westen of de Heldenstraat in het oosten. Het overige deel zal ontsloten worden via de Zuiderstraat waarna het verkeer in het zuiden naar de Bergensesteenweg kan. De Bergensesteenweg kan in het noorden ook nog bereikt worden via de Stationstraat-Stokerijstraat-Weerstandstraat. In totaal kunnen er maximaal 66 wooneenheden gerealiseerd worden wat maximaal zal resulteren in ca. 200 vervoersbewegingen per dag en maximaal 20 per uur tijdens de spitsuren.

Voor de berekening werd het aantal woongelegenheden vermenigvuldigd met de gemiddelde gezinsgrootte en het gemiddeld aantal verplaatsingen per dag per hoofdvervoerswijze. De gemiddelde gezinsgrootte te Lembeek bedraagt 2,38 personen⁵ en het gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon in het gebied Halle-Vilvoorde is 2,5⁶. Van al deze verplaatsingen gebeurt 51% als autobestuurder⁷. Voor maximaal 66 woongelegenheden⁸ resulteert dit in 200 vervoersbewegingen per dag. In verhouding zal er een groter aandeel van deze vervoersbewegingen gedurende de spitsuren plaatsvinden. Hier wordt gerekend met een percentage van 10%. Dit resulteert in een maximale toename van het aantal vervoersbewegingen per uur met 20.

Realistischer zou men het maximaal aantal bijkomende vervoersbewegingen per dag kunnen verminderen met ongeveer 58. Hiervoor dient men abstractie te maken van het verkeer dat wordt gegenereerd door de ongeveer 15 garageboxen in de Fonteinstraat. Daarnaast dient men rekening te houden met het verdwijnen van enkele woningen en met het gegeven dat de halfopen bebouwing niet snel zal worden gerealiseerd.

Om het maximaal aantal vervoersbewegingen te begroten werd uitgegaan van het gegeven dat alle woningen eengezinswoningen zouden zijn. Dit is echter een overschatting omdat er tevens seniorenvoorzieningen zullen voorzien worden. Ten tweede dient men rekening te houden met reeds aanwezige woongelegenheden in het gebied. Dit maakt dat de geschatte bijkomende vervoersbewegingen een worst-case scenario zijn. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de toename in verkeersbewegingen niet van die aard zijn dat ze kunnen resulteren in een significant negatief effect op de discipline geluid en trillingen.

Lucht

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte.

Een uitgebreide bespreking van de discipline lucht is niet aan de orde. De gegevens van de dienst lucht van de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot de luchtkwaliteit in Vlaanderen geven een beeld van de luchtkwaliteit in het plangebied⁹. Het jaargemiddelde

⁵ De gemiddelde gezinsgrootte in 2009 te Halle bedroeg 2,38 (SVR, 2012)

⁶ 'Onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaams-Brabant' (2000-2001)

⁷ Gemiddeld aantal verplaatsingen per dag per hoofdvervoerswijze, OGV Vlaams-Brabant (2000-2001).

⁸ Maximaal 66 woongelegenheden waarvan 40 in projectzone A, 20 in projectzone B en 6 in zone voor halfopen bebouwing.

⁹ De pollutanten NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) zijn hiervoor de belangrijkste indicatoren in Vlaanderen. De huidig geldende Europees vastgelegde jaargrenswaarde bedraagt voor de betrokken pollutanten NO₂ en PM₁₀ 40 µg/m³. Bovendien mag voor PM₁₀ een daggemiddelde van 50 µg/m³ niet meer dan 35 keer per jaar overschreden worden.

voor NO₂ bedraagt 22,3 µg/m³ en dit voor PM₁₀ 23,4 µg/m³. Beiden blijven ruim onder de Europese norm. Een daggemiddelde van 50 µg/m³ wordt 13 maal per jaar overschreden wat dus ook ruim onder de Europese norm ligt. Er kan dan ook gesteld worden dat het plangebied wordt gekenmerkt door een relatief goede luchtkwaliteit.

Voorliggend RUP maakt bovendien geen activiteiten mogelijk die kunnen resulteren in een negatief effect op de luchtkwaliteit in het gebied en de omgeving. De ontwikkelingsmogelijkheden die geboden worden, zijn bovendien niet van die aard dat ze een verkeersgeneratie met een negatief effect op de luchtkwaliteit zullen teweegbrengen (cf. mens en ruimte en geluid en trillingen). Bovendien zal deze bijkomende verkeersgeneratie gespreid worden over verschillende wegen.

Globaal kan gesteld worden dat voorliggend RUP niet zal resulteren in een negatief effect op de discipline lucht.

Atmosfeer en klimatologische factoren

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline lucht.

Een uitgebreide bespreking van de discipline atmosfeer en klimatologische factoren voor het RUP Lembeek Dorp – herziening 1 is niet aan de orde (zie discipline lucht).

Licht

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte en de discipline fauna en flora

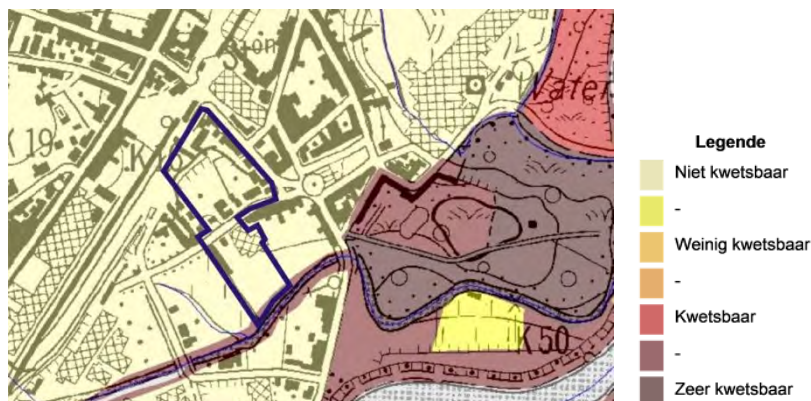
Een bespreking van deze discipline is niet aan de orde. De inrichting van voorliggend RUP garandeert het maken van een goede afweging bij de bouwaanvraag voor constructies ten opzichte van de omwonenden, inzake privacy, hinder, keuze van verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, verlichtingsduur...), etc.

Fauna en flora

Referentiesituatie

Er situeren zich geen speciale beschermingszones of delen van het Vlaams Ecologisch Netwerk en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend netwerk in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Het meest nabijgelegen VEN-gebied, m.n. de Grote Eenheid Natuur 508: het Grote Zenne-Berendries-Maasdalbos, ligt op ca. 0,4 km ten oosten of ca. 0,5 km van het plangebied.

De indicatie van verlies aan ecotopen is een extra aspect om de kwetsbaarheid van het ecosysteem te begroten. Voor het RUP Lembeek dorp - herziening 1 concludeert men dat het betreffende gebied niet kwetsbaar is voor ecotoopverlies, met uitzondering van de zone langs de Zenne die zeer kwetsbaar is.



| Ecosysteemkwetsbaarheidskaart – ecotoopverlies (AGIV, 2012)

Het plangebied is overwegend biologisch minder waardevol. De Zenne en haar oevers aan de rand het plangebied worden wel als biologisch waardevolle gebieden gemarkeerd. Tijdens een terreinbezoek in april 1998 inventariseerde men verruigd grasland en bomenrij als biologisch waardevol. Eiken-haagbeukenbos met Wilde hyacint (vegetatiekundig goed ontwikkeld) en struweelopslag van allerlei aard, vaak op gestoorde gronden werden geïnterpreteerd als biologisch zeer waardevol.



Legende

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle gebieden
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol
- Faunistisch belangrijke gebieden

| Biologische waarderingskaart (AGIV, 2012)

Concluderend kan gesteld worden dat het plangebied niet kwetsbaar is wat betreft de discipline fauna en flora, met uitzondering van de oeverzone van de Zenne.

Milieueffecten en milderende maatregelen

De effecten op fauna en flora en de milderende maatregelen worden hier kort besproken. Binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving ervan bevinden zich immers geen natuurwaarden die door de uitvoering van het RUP in het gedrang komen. Het plangebied is overwegend niet kwetsbaar wat betreft de discipline fauna en flora. Een kleine strook aan de linkeroever van de Zenne is wel kwetsbaar maar het voorliggend RUP voorziet hier geen wijziging van de bestaande toestand. Het gebied ten zuidoosten van de voormalige bronsgieterij, waaronder de strook langsheen de Zenne, wordt ingevuld als groenzone waar alle nodige maatregelen voor het behoud en/of verbetering van de bestaande natuurwaarden toegelaten zijn. Verder wordt er in de zone voor woonproject A (planonderdeel A3) een minimale groenvoorziening van woonstraten gegarandeerd. In de zone voor woonproject B (planonderdeel A4) heeft de onbebouwde ruimte een G/T index van 0,2 opgelegd gekregen. Daarnaast wordt de pastorietaan ingericht als aaneengesloten centrale publieke groenruimte. Binnen de onbebouwde ruimte mogen bestaande waardevolle hoogstambomen en/of opgaand groen niet worden gerooid. Tot slot dragen de publieke doorsteek (indicatieve aanduiding) en de zone voor openbare voetwegen bij aan het groene karakter binnen het plangebied. Deze ruimten zijn vooral bedoeld voor zacht

verkeer. De publieke doorsteek mag wel worden gebruikt als erftoegang voor gemotoriseerd verkeer maar er mag geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer ontstaan tussen de Zuiderstraat en de Fonteinstraat.

Beoordeling

Globaal kan gesteld worden dat de uitvoering van het voorliggend RUP niet zal resulteren in een negatief effect op de discipline fauna en flora. De invulling van de groenzone (plandonderdeel B1) in het zuiden van het plangebied zal resulteren in behoud en versterking van de natuurlijke waarden. Bovendien krijgt de Zenne hier de nodige ruimte op zich natuurlijker te ontwikkelen. Dit kan gezien worden als een positief effect op de fauna en flora.

Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

Referentiesituatie

Binnen het plangebied of in de omgeving ervan bevinden zich geen ankerplaatsen of relictzones. Grenzend aan het plangebied vormt de Zenne een lijnrelict. Op ca. 100 m ten noordoosten van het plangebied situeert zich de Sint-Veronuserkerk, een puntrelict (P20426). Op ca. 400 m ten zuidoosten van de voormalige bronggieterij ligt de relictzone Mussenberg-Krekelenberg-Pipaanshoek-Vijverbeek-Maasdalbeek (R20022) in het traditionele landschap 'Land van Dworp'.

In de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn een aantal gebouwen in het plangebied opgenomen. Het betreft de woningen Fonteinstraat 13-27: kleine huisjes vermeldenswaard omwille van hun brede éénlaagse volumes onder stompe zadeldaken (pannen). Houten muurankers tussen nrs. 21-23 en nr. 13 wijzen op vroegere leembouw, waarvan nr. 17 in de zijgevel nog resten bewaard.

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Binnen het plangebied van het voorliggende RUP geeft de CAI geen vindplaatsen van archeologisch erfgoed weer. De Sint-Veronuserkerk (nr. 2664) wordt wel opnieuw aangeduid. In de Stokerijstraat, op de hoek van De Lanoystraat, bevindt zich nog een Molen (nr. 1905) uit de Nieuwe Tijden. Ongeveer 150 m ten oosten van de voormalige bronggieterij situeert zich het kasteel van Lembeek (nr. 1501). Behalve het versterkt kasteel uit de 17^{de} eeuw, op de locatie van een voormalige burcht uit de Late Middeleeuwen, heeft men bij het uitgraven van de vijvers bijlen uit het Midden-Neolithicum gevonden. Aansluitend is de Watermolen (nr. 1898) uit de Late Middeleeuwen opgenomen in de Centrale Archeologische Inventaris.

Algemeen kan men stellen dat het plangebied matig kwetsbaar is wat betreft de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie.

Milieueffecten en milderende maatregelen

Het opzet van voorliggend RUP is de verdichting van het dorpscentrum met respect voor de draagkracht en het groene karakter van de ruimte. Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermingszones en/of relicten, met uitzondering van de Zenne langs de zuidelijke grens. De zone langs de Zenne wordt ingevuld als groenzone. Dit zorgt ervoor dat de Zenne de nodige ruimte voor de toekomst zal krijgen. Voorliggend RUP zal dan ook eerder resulteren in een positief effect op dit lijnrelict. De ontwikkelingen die worden mogelijk gemaakt door het RUP zijn geenszins van die aard dat ze zullen resulteren in een negatief effect op de relicten in de omgeving. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de landschaps- en historische waarden ervan. In de stedenbouwkundige voorschriften worden afdoende bepalingen opgenomen om integratie in het landschap te bewerkstelligen. Meer specifiek

wordt er hier verwezen naar de inrichting en de vormen van de woonunits. Zo merken we op dat het voorliggend RUP rekening houdt met de reeds bebouwde oppervlakte.

De dorpswoningen die opgenomen werden in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zullen verdwijnen bij uitvoering van het RUP. Deze woningen zijn momenteel echter niet in goede staat. Hierdoor vormen ze eerder een minwaarde voor de omgeving. Naar de toekomst toe zijn er twee mogelijkheden: ofwel worden de woningen gesloopt ofwel is een ingrijpende renovatie noodzakelijk. Bij deze renovatie zullen historische kenmerken van deze woningen onvermijdelijk verloren gaan. Bovendien dient in vraag gesteld te worden of deze renovaties ook werkelijk zullen uitgevoerd worden. De kans is reëel dat de toestand van de woningen verder achteruit zal gaan tot ze finaal onbewoonbaar worden en alsnog moeten gesloopt worden. De inplanting van deze woningen bemoeilijken de uitbouw van een functioneel en ruimtelijk samenhangend project voor het projectgebied. Hiernaast zouden deze woningen niet op hun plaats zijn binnen deze nieuwe ontwikkelingen. Het geldend BPA Lembeek dorp - herziening 1 heeft aan de betreffende percelen ook reeds een bestemming wonen, tuinen en groene ruimten toegekend, m.n. een zone voor gezamenlijk project. Er dient geconcludeerd te worden dat de sloop van de woningen kan gezien worden als een licht negatief effect. De alternatieven zijn echter niet opportuun en hypothekeren de ontwikkeling van het gebied tot een ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel.

Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden. De stedenbouwkundige voorschriften dienen de mogelijkheid tot archeologische prospectie bij infrastructuurwerken met impact op de bodem gevolgd door eventuele opgravingen te garanderen.

Beoordeling

De ontwikkelingsmogelijkheden binnen het RUP Lembeek Dorp – herziening 1 zijn van die aard dat ze kunnen resulteren in een licht negatief effect op de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie. Dit is het gevolg van de sloop van de woningen uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze woningen kennen echter geen echt beschermd statuut. Zoals hierboven geargumenteed gaat het om een licht negatief effect. Er dient dan ook gesteld te worden dat de uitvoering van het RUP niet zal resulteren in significante negatieve effecten op de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie.

Mens en ruimte

Voorliggend RUP wordt opgemaakt met een visie op de afwerking van de randen (achterkanten van woningen), het reliëf als leidraad voor nieuwe ontwikkeling, de ontwikkeling van een groen netwerk en met aandacht voor duurzame mobiliteit. Er wordt gestreefd naar het verbeteren van het overzicht en de kwaliteit van de ruimte met behulp van een doorsteek, de voetweg en de groene dooradering. De groene dooradering wordt in de voorschriften vooral doorvertaald door het opleggen van een G/T-index, een groenzone, een groene inrichting voor de niet-bebouwde oppervlakten en het behoud van de pastorietuin. De passende verweving van de verschillende functies (wonen, groenvoorziening en ontsluitingswegen) zal zorgen voor een wisselwerking tussen de verschillende functies waaruit een aantal meerwaarden kunnen ontstaan. Dit dient dan ook gezien te worden als een positief effect voor mens en ruimte. De doorsteek en de groenzone maken het plangebied een kwalitatief waardevollere ruimte voor de ruimtegebruikers en de omwonenden.

De reeds aanwezige bewoners zullen een aantal zichtbare veranderingen waarnemen bij de realisatie van het RUP Lembeek dorp – herziening 1. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen via verschillende voorwaarden de garantie voor een goede privacy en beperkte hinder van de aanwezige functies / bestemmingen. Ook zullen de nodige bepalingen in het RUP worden opgenomen om landschappelijke integratie te garanderen en de hinder voor de omwonenden te beperken.

Onder de discipline geluid en trillingen werd de toename in het aantal verkeersbewegingen als gevolg van voorliggend RUP reeds onder de loep genomen. Hier werd geconcludeerd dat de bijkomende verkeersbewegingen eerder een beperkte impact zullen hebben op de discipline geluid en trillingen. Deze bijkomende verkeersbewegingen zullen zich evenwel niet concentreren op één specifieke locatie maar de ontsluiting zal gebeuren langs de Fonteinstraat als de Zuiderstraat. In dit kader worden dan ook geen significante negatieve effecten verwacht.

In voorliggend RUP wordt duidelijk gesteld dat het mobiliteitsvraagstuk integraal dient bekeken te worden. De nieuwe ontwikkeling in de dorpskern van Lembeek moet speciaal aandacht hebben voor duurzame mobiliteit. Het gebruik van duurzame transportmodi moet worden aangemoedigd. Dit kan probleemloos dankzij de aanwezigheid van openbaar vervoer op zeer geringe afstand van het projectgebied, in de vorm van een treinverbinding en een busverbinding. Om sluipverkeer doorheen de kern en het plangebied onmogelijk te maken wordt geopteerd om de openbare wegenis in het binnengebied niet als een doorlopende straat te ontwikkelen. Binnen het netwerk van woonerven moet de bestaande doorsteek naar de Stationstraat worden geïntegreerd. Op deze manier wordt het netwerk samengebracht met de nieuwe ontwikkeling en vormen beide een eenheid.

Er bevinden zich geen seveso-bedrijven binnen een straal van 2 km rond het plangebied.

Globaal kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP niet zal resulteren in een significant negatief effect op de discipline mens en ruimte. Er is eerder sprake van een licht positief effect omwille van de versterking van de duurzame ruimte, het optimaliseren van de ruimte-invulling van de terreinen, het garanderen van landschappelijke integratie...

8.1.5. Alternatieven

Als alternatief voor de uitvoering van het RUP zal hier kort aandacht besteed worden aan het nulalternatief. In het nulalternatief zou de bestemming volgens het BPA Lembeek Dorp met de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Pluspunten van het nulalternatief:

- in planonderdeel A4 (zone voor woonproject B) wordt er minder ruimtebeslag gelegd op de omgeving, het BPA voorziet hier immers een zone voor halfopen bebouwing langsheen de straatrand;
- de zones met een groene bestemming (tuinen en natuur) beslaan een grotere oppervlakte in vergelijking met voorliggend RUP;
- KMO-activiteiten worden mogelijk gemaakt.

Minpunten van het nulalternatief:

- de invulling van de terreinen is niet afgestemd op de actuele ontwikkelingswensen, de verdichting van het centrumgebied is minder uitgesproken;

- het te ontwikkelen groen langsheen de Zenne kent een minder sterke relatie met de bebouwde omgeving en het gebruik ervan zal beperkt worden door bebouwing langs de straatwand (Fonteinstraat);
- de zone voor KMO is achterhaald gezien het bedrijf niet langer aanwezig is;
- de vervuilde zones in planonderdeel A4 kennen een bestemming als tuin, in voorliggend RUP worden de zones met de sterkste vervuiling ingekapseld onder de bebouwing en verhardingen.

Naast het nulalternatief kan er eveneens gekeken worden naar locatie- en inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven. Er werd geen onderzoek gevoerd naar locatiealternatieven. Er werd immers specifiek geopteerd om een RUP voor de desbetreffende zone op te maken. Een locatie-alternatief is dan ook niet zinvol.

De mogelijke inrichtings- en uitvoeringsalternatieven zijn eveneens beperkt. Deze zijn immers afgestemd op de actuele situatie, het gewenste beleid en de ontwikkelingswensen van de overheid. Abstractie maken van de actuele situatie is niet wenselijk gezien het zou resulteren in een onwerkbaar RUP. Een uitgebreide bespreking van de inrichtings- en uitvoeringsalternatieven is hier dan ook niet aan de orde.

8.1.6. Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van het plangebied van het RUP Lembeek dorp – herziening 1, de lokale schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van significante milieueffecten dient te worden geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen door de uitvoering van het RUP.

8.1.7. Besluit

Er dient geconcludeerd te worden dat voor de activiteiten die binnen het kader van het voorliggend RUP kunnen worden gerealiseerd, er van rechtswege geen plan-MER-plicht is. Het resultaat van bovenstaande m.e.r.-screening toont aan dat de uitvoering van voorliggend RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken.

De bestemmingen en gewenste ontwikkelingen in het gebied zijn niet van dergelijke aard dat ze de ontwikkeling van activiteiten met aanzienlijke milieueffecten toelaten. De nieuwe ontwikkelingen worden integraal gepland grenzend aan de bestaande bebouwde oppervlakte in de kern van Lembeek. Er wordt in het RUP veel aandacht geschonken aan het groene en duurzame karakter van het plangebied. Het RUP beoogt tevens de optimalisering van de invulling van de beschikbare ruimte om op die manier tot een sluitend en kwaliteitsvol geheel te komen. De uitbreiding van de bebouwde ruimte en verhardingen kan een licht negatief effect hebben op de discipline bodem en het grond- en oppervlaktewater. De groenzone grenzend aan de Zenne wordt integraal behouden en indien mogelijk verbeterd. Dit zal een positief effect kennen op de Zenne en de natuurlijke waarden die hieraan verbonden zijn.

Uit het onderzoek tot m.e.r. komen een aantal concrete aandachtselementen naar voren:

- maximale inpasbaarheid in het landschap dient nagestreefd te worden, met extra aandacht voor de pastorie met tuin en de groenzone;
- minimale G/T's en maximale B/T's en V/T's dienen gerespecteerd te worden;
- de kwetsbaarheid van het grondwater – activiteiten met een vervuilend karakter voor het grondwater dienen vermeden te worden;

- de kwetsbaarheid van de Zenne als lijnrelict en de biologische waarde van haar oevers;
- overlast voor de bewoners dient tot een minimum beperkt te worden, onder meer door een gepaste inplanting van het woonproject met betrekking tot de toegangen en de mogelijke impact van mobiliteit;
- de mogelijkheid tot archeologische prospectie bij infrastructuurwerken met impact op de bodem gevolgd door eventuele opgravingen dient gegarandeerd te worden;
- belangrijke aspecten m.b.t. grond- en oppervlaktewater zijn opgenomen onder het besluit van de watertoets;
- de realisatie van de woningen langsheen de spoorweg dient zodanig te gebeuren dat potentiële geluidshinder tot een minimum kan beperkt worden.

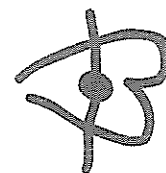
Lijst adviesinstanties voor SCRPL12204

Provinciebestuur Vlaams-Brabant	Dienst Ruimtelijke Ordening		Provincieplein 1	3010 Leuven
Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant	VAC		Diestsepoort 6 bus 91	3000 Leuven
Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant	VAC		Diestsepoort 6 bus 94	3000 Leuven
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Koning Albert II-laan 19 bus 40	1210 Brussel
Departement MOW		t.a.v. Fernand Desmyter, secretaris-generaal	Koning Albert II-Laan 20 bus 2 – Graaf de Ferrarisgebouw	1000 Brussel
ANB – Vlaams-Brabant	VAC		Diestsepoort 6 bus 75	3000 Leuven
OVAM	Afdeling Bodembeheer – dienst Databeheer	t.a.v. Natalie Hoffmann	Stationsstraat 110	2800 Mechelen
VMM	Afdeling Operationeel Waterbeheer	t.a.v. Bram Vogels	Koning Albert II-laan 20 bus 16 – Graaf de Ferrarisgebouw	1000 Brussel
Waterwegen en Zeekanaal nv			Oostdijk 110	2830 Willebroek

directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Hans Janssens / Daan Demey
Tel/Fax 016/26 75 59-016/26 75 85
E-mail hans.janssens@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer MER-2012034
Ons kenmerk IST-RO-MER-HAL-RUP Lembeek dorp-screening

Re. A 8505
Dienst RO
STAD HALLE
A662



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

AANGETEKEND

Aan het college van burgemeester en schepenen van de
stad Halle
Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

08-10-2012

Geachte,

Betreft: Halle - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembeek dorp'- advies screeningsnota

De opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel het bestaande bijzonder plan van aanleg bij te sturen om de realisatie van een sociale woonontwikkeling mogelijk te maken. Er is aandacht voor een betere link vanuit het dorp en plangebied met de Zenne en de stationsomgeving.

Aangezien het ruimtelijk uitvoeringsplan de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor een beperkt gebied op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten, valt het plan, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht.

Een inhoudelijke beoordeling van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal onderwerp uitmaken van het besluitvormingsproces beschreven in artikel 2.2.13 en 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groeten,

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

Vlaamse overheid



Departement RWO
Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant
Dirk Boutsgebouw
Diestsepoort 6 bus 91
3000 Leuven
Tel. 016 66 58 50 - Fax 016 66 58 55
ruimtelijkeordering.vbr@rwo.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Oudstrijdersplein 18
1500 HALLE

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/23027/105.1

vragen naar/e-mail
els.geerts@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
016/66 58 80

8276	
RO	
10 2012	
V + GGZ	bijlagen
	datum
	28 SEP. 2012

Betreft: Gemeente HALLE, gemeentelijk RUP "Lembeek Dorp" : verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geacht college,

Wij ontvingen uw aanvraag tot advies tijdens merscreening voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Door tijdsgebrek zullen wij hieromtrent geen advies uitbrengen.

Hoogachtend,

Els Geerts
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



Nr.	8507
Dienst	1 D. 2012
RO	
STAD HALLE	09 10 2012
A662	

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
van en te
1500 H A L L E

uw bericht van
26 september 2012

contactgegevens
Jo Wijnant
jozef.wijnant@rwo.vlaanderen.be
016 66 59 22

ons kenmerk
4.002/23027/99.61

bijlagen

uw kenmerk
12RO15192006kp

datum
5 oktober 2012

Betreft: HALLE (Halle, Lembeek) en BEERSEL (Dworp) : 'Hallerbos - Lembeekbos - Maasdalbos' voorlopig aangeduid als ankerplaats bij ministerieel besluit van 4 januari 2012.

Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen 'Lembeek Dorp - herziening 1'.
Raadpleging in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma.

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 05/04/1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M), zoals aangepast door het decreet van 27/04/2007, en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, verzocht u Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant om advies. Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesvraag ontvangen op 27 september 2012.

Aansluitend op uw adviesaanvraag van 27 september 2010, met ref. 12RO15192006kp, aangaande de in rand vermelde aangelegenheid, kan ik u mededelen dat Onroerend Erfgoed - Vlaams-Brabant, het eens is met het door uw diensten opgestelde gemotiveerd besluit. Bijgevolg besluit het team dat het in opmaak zijnde RUP geen aanzienlijke milieueffecten voor gevolg heeft voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

We wensen er evenwel op te wijzen dat in het voorliggend document 'schetsontwerp - versie 25 september 2012', noch bij de bestaande juridische-administratieve aspecten (blz. 22), noch het

voorontwerp RUP (grafische plan) (blz. 34) en bij het Hfdst. Krachtlijnen voorschriften (blz. 35) verwezen wordt naar de bij ministerieel besluit dd. 4 januari 2012, voorlopig aangeduide ankerplaats 'Hallerbos - Lembeekbos - Maasdalbos'.

Het voorgestelde ontwerp-RUP beslaat een belangrijk gedeelte van het 'Deelgebied 1 - Lembeek en het kasteeldomein van Lembeek'. In de verantwoordingsnota zijn de waarden van dit deelgebied als volgt omschreven :

- a) *Lembeek bezit een dorpskern met een groot aantal gebouwen daterend van einde 19^{de} eeuw – begin 20^{ste} eeuw, voornamelijk rond het centraal gelegen Claesplein. Dit ligt voor de vrij indrukwekkende kerk, die in de jaren 1890 heropgebouwd werd. Er zijn in de dorpskern momenteel ongeveer 35 relictten, die extra in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed (DIBE) opgenomen zouden moeten worden. De noordrand van het Claesplein wordt gevormd door karakteristieke centrumbebouwing bestaande uit neoclassicistische burgerhuizen, winkels – soms met bewaarde puin en faïencetegels – en cafés. De westrand van het plein is een homogeen ensemble van begin 20^{ste} eeuwse huizen met art-nouveauegetinte details, pleinwand, het meest noordelijke huis met een oudere kern (natuursteen in noordgevel). De zuidrand van het Claesplein is minder gaaf, slechts één of twee winkels zijn hier voldoende bewaard;*
- b) *Ten noordwesten van het Claesplein ligt de relatief grote pastorie, samen met de indrukwekkende kerk waarschijnlijk verwijzend naar het belang van de toenmalige parochie : groot Mariabeeld in nis, voortuin met o.a. 2 komoeljes (Comus sp.) langs pad, met aansluitend 2 begin 20^{ste} eeuwse huisjes. Iets verder noordelijk ligt er een gang met Sint-Veroonsbron (Den H. Veronus heeft deze fonteyn doen springen binnen zyn leven met de gratie Gods. B.V.O) en een poortje : mogelijk was dit de vroegere toegang tot de pastoretuin;*
- c) *Ten oosten van de kerk ligt het Stevens-De Waelplein, dat vergroot werd gedurende de 20^{ste} eeuw. De noordrand van dit plein wordt gevormd door een feestzaal en een school. De oostrand wordt ingenomen door een ruime villa in een grote, mogelijk oudere tuin; de zuidrand is minder gaaf, maar bezit aan de oostpunt wel een indrukwekkend en beeldbepalend U-vormig dubbelhuis met schamppaal op de hoek. Langs dit dubbelhuis is de verbinding van de dorpskern met de kasteelsite en de rest van de ankerplaats mogelijk;*
- d) *De Bondgenotenstraat – verbinding dorp-kasteel – is een eenzijdig bebouwd met eenvoudige lintbebouwing. De huizen met huisnummers 2 en 10 zijn nog gaaf.*
- e) *Halle (Lembeek), Malheideweg z.n.: Malheidebrug, voetbrug over het kanaal Brussel-Charleroi met een spanwijdte van 44.5m, ontworpen in 1944 door Carlos Wets (SETRA) en uitgevoerd in 1947 door Gustaaf Magnel. Het ontwerp gebruikt een innovatief type voorgespannen beton, dat nadien waarschijnlijk nergens meer gebruikt is, wat de brug een uniek voorbeeld maakt in de evolutie van voorgespannen betonnen constructies.*
- f) *In het kasteeldomein van Lembeek vinden we een indrukwekkende stapeling van erfgoedwaarden o.a. monumentaal bomenbestand, een prieeltje van geknotte platanen, een vista richting Malakofforen, padenstructuur, ed.;*
- g) *Tot voor enkele jaren was de Malakofforen trouwens nog te bewonderen vanaf het jaagpad. Sterke verbossing van het talud heeft niet alleen het zicht op het bouwwerk onttrokken, maar verbreekt ook de vista over de tuin naar het kasteel van Lembeek, waar het deel van uitgemaakt heeft;*
- h) *Door de verbreding van het kanaal in 1932 werd de kanaaltunnel gesloopt en moesten ook de bruggen aangepast worden. Het afgegraven materiaal en puin afkomstig van de vroegere kanaaltunnel werd gestort in het natuurgebied 'De grote Zenne'. Ongeveer een 10 m² puin – arkosesteen afkomstig van de sloop van de kanaaltunnel – werd in 2011 heropgegraven voor de restauratie van de sacristie van de Sint-Martinusbasiliek te Halle;*
- i) *Het Malheidebruggetje werd vervangen door een betonnen brug die tijdens de achttien daagse veldtocht in mei 1940 door de Engelsen, tezamen met de brug aan het sas van Lembeek opgeblazen werd. De doorgangen onder de brug van het oorspronkelijk Malheidebruggetje en de kanaaltunnel bestaan nog en was destijds bestemd voor de paarden;*
- j) *Elk jaar, op paasmaandag trekt de Soldatenprocessie door Lembeek en de omliggende gemeenten. Deze eeuwenoude Sint-Veroonmars is de enige militaire processie in Vlaanderen die zich mag beroepen op een eeuwenoud bestaan. Centraal gegeven in de processie vormt het zilveren schrijn met daarin de overblijfselen van Sint-Veroon, patroonheilige van de gemeente. Gedurende de tocht wordt het schijn vergezeld door vier militaire regimenten, waaronder de Etat-Major en de carabinieri, beter gekend als de Jefkens;*
- k) *In de vijftigerjaren werd er ter hoogte van Lembeek een overlaatstation aangelegd op het kanaal Brussel-Charleroi. Hierbij werd de Zenne gedeeltelijk rechtgetrokken;*
- l) *Zoals bij de meeste gemeenten lag het vroegere kerkhof van Lembeek rond de kerk. In 1846 werd een nieuw kerkhof in gebruik genomen buiten de bebouwde kom;*

- m) *Bouwkundig erfgoed opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed ('Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen', boekdeel n2 – Vlaams-Brabant – Halle-Vilvoorde (1975) :*
- i. *Halle (Lembeek), Claesplein 15 en 16 : 5^{de} afdeling, sectie C, perceelnr. 101/2 E en 101/2 F – Rijhuizen : voorheen één gebouw, mogelijk opklimmend tot de 18de eeuw (topstuk en afwerking met voluten in de zijgevel), achteraf gecementeed, verhoogd en in verschillende woningen verdeeld (ID 39599);*
 - ii. *Halle (Lembeek), Stevens-de Waelplein 1 : 5^{de} afdeling, sectie C, perceelnr. 179 A – Parochiekerk Sint-Veronus : breukstenen gebouw met westertoren, driebeukig schip en uitspringend transept in neogotische stijl uit einde 19de eeuw, doch met een gotisch koor uit einde 15^{de} - begin 16de eeuw; twee rechthoekige traveeën uitlopend op een vijfzijdige sluiting; kruisriboverwelling. Mobilair : Glasramen gedateerd 1897. Renaissance gisant van Sint-Veronus (16de eeuw); beeldhouwwerk behorend tot de volkskunst, uit de 15de eeuw, Sint-Laurentiusbeeld, en 16de eeuw, Sint-Job; Christus op de kouden steen (ID 39596 – OB000325).*
- n) *Archeologische sites, opgenomen in de Centraal Archeologische Inventaris (CAI) :*
- i. *CAI-nr. 1501 : Kasteel van Lembeek, Late Middeleeuwen, het kasteel zou teruggaan op een motte;*
 - ii. *CA-nr. 2664 : Sint-Veronuskerk, Laاتمیدdeleeuwse kerk, enkel koor is nog origineel, rest is verbouwd in de 19^{de} eeuw.*
- o) *Houtig erfgoed :*
- i. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 R, opgaande Gewone plataan (*Platanus x hispanica*) – stamontrek 355(150) (1);*
 - ii. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Gewone plataan (*Platanus x hispanica*) – stamontrek 412(150) (5);*
 - iii. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 R, opgaande Zilverlinde (*Tilia tomentosa*) – stamontrek 371(150), ent op 60 (9);*
 - iv. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 R, opgaande Bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunica') – stamontrek 383(150) (13);*
 - v. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 R, opgaande Bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunica') – stamontrek 431(150) (16);*
 - vi. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 R, opgaande Bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunica') – stamontrek 328(150), ent op 300, enorme entknobbel (19);*
 - vii. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Gewone plataan (*Platanus x hispanica*) – stamontrek 390(150) (21);*
 - viii. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Gewone beuk (*Fagus sylvatica*) – stamontrek 394(150), ent op 140 (23);*
 - ix. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunica') – stamontrek 353(150) (24);*
 - x. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Mammoetboom (*Sequoiadendron giganteum*) – stamontrek 360 (150) (25);*
 - xī. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, geknotte Gewone plataan (*Platanus x hispanica*) – stamontrek 232(150), knot op 500, dikste ex. van groep van 6, preeeltje vormend (26);*
 - xii. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Geelhout (*Cladrastis kentukea*), stamontrek 212 (130) (27);*
 - xiii. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Zomerlinde (*Tilia platyphyllos*) – stamontrek 442(150) (30);*
 - xiv. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Gewone plataan (*Platanus x hispanica*) – stamontrek 374(160) (33);*
 - xv. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Zilverlinde (*Tilia tomentosa*) – stamontrek 401(150), ent op 100 (41);*
 - xvi. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Gewone plataan (*Platanus x hispanica*) – stamontrek 398(150) (44);*
 - xvii. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunica') – stamontrek 355(150) (49);*
 - xviii. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunica') – stamontrek 353(150) (59);*
 - xix. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Gewone plataan (*Platanus x hispanica*) – stamontrek 351(150) (61);*
 - xx. *Halle (Halle), Kasteeldomein Lembeek : 5^{de} afdeling, sectie C, 246 S, opgaande Amerikaanse eik (*Quercus rubra*) - stamontrek 404(150), breed uitgaand monumentaal exemplaar (64).*

Onroerend Erfgoed – Vlaams-Brabant verzoekt u om deze 'voorlopig aangeduide ankerplaats' mee te nemen bij de verdere administratieve afhandeling van dit RUP door op het grafisch plan deze

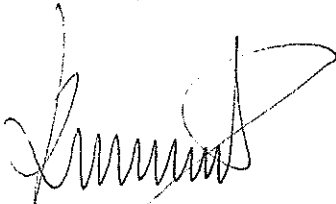
voorlopige aanduiding in overdruk als dusdanig aan te duiden en de in bijlage gevoegde type voorschriften mee op te nemen bij de op te maken stedenbouwkundige voorschriften.

Tenslotte wenst Onroerend Erfgoed – Vlaams-Brabant te verwijzen naar 'het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 28 februari 2003, 10 maart 2006 en 27 maart 2009'. In het bijzonder het artikel 4 dat stelt: "zorgplicht van de eigenaar en de gebruiker om de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden, te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden".

Wij adviseren om in het RUP een bepaling op te nemen met betrekking tot archeologie: 'Voor alle uit te voeren werken met een ingreep in de bodem dient advies te worden gevraagd aan Onroerend Erfgoed – Vlaams-Brabant. Er dient in de eerste plaats gestreefd te worden naar een maximaal behoud van het archeologische erfgoed in situ. Enkel als dit niet mogelijk is, zal voorafgaand archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden'.

Volledigheidshalve laat ik u in bijlage het verantwoordingsverslag, het ministerieel besluit van 4 januari 2012 met bijhorende kaarten geworden.

Hoogachtend,



Kristin VAN DEN ABBEELE
Coördinator Erfgoedbeheer

Kopie aan :
D+A consult, t.a.v. mevr. Ann LAMBRECHTS, Meiboom 26 te 1500 HALLE.

BIJLAGE

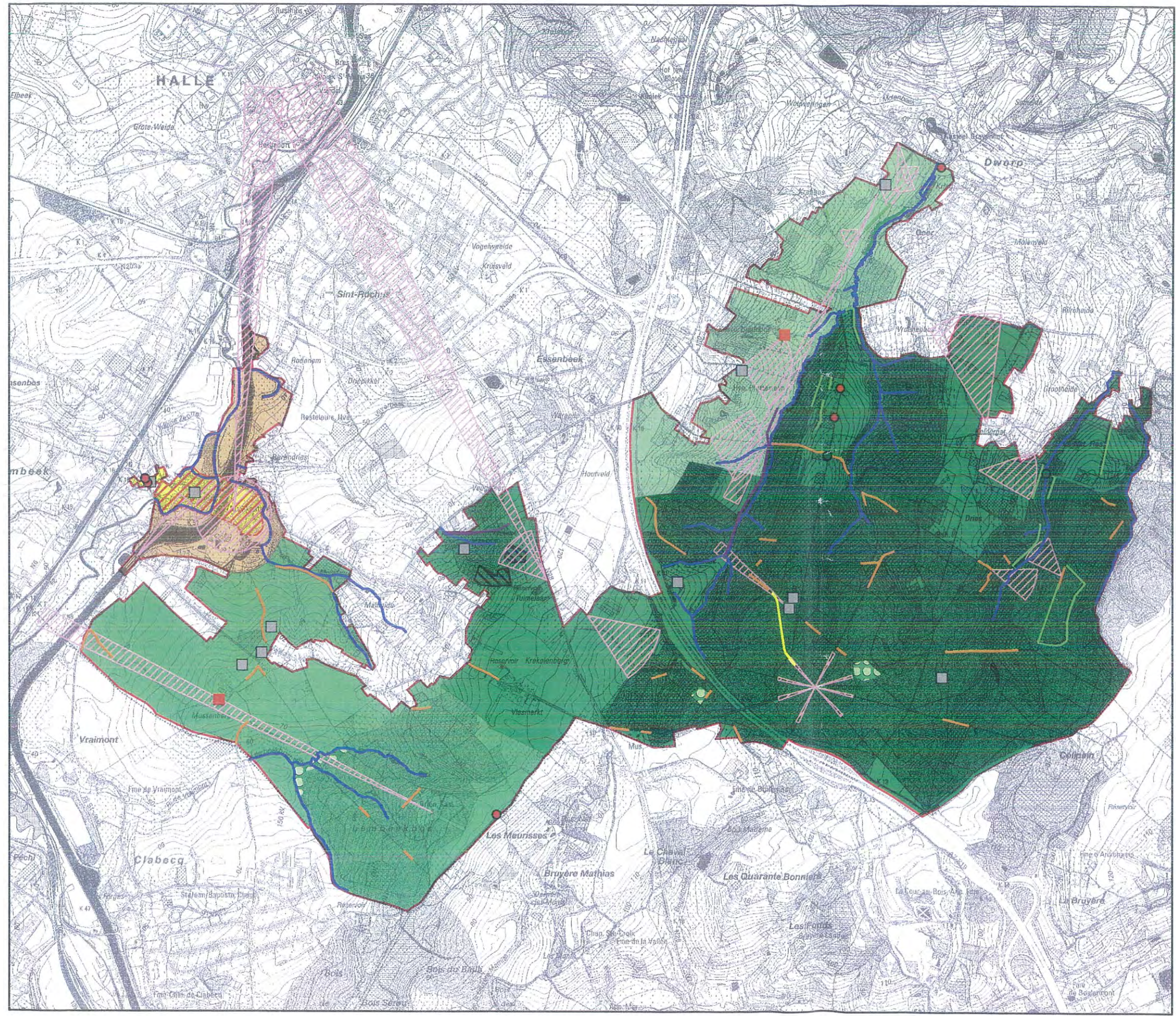
Het gebied is een erfgoedlandschap in de zin van het landschapsdecreet.

De handelingen zoals bepaald in de voorschriften van de onderliggende bestemmingen en overdrukken zijn na advies van de gewestelijke dienst bevoegd voor het onroerend erfgoed toegelaten voor zover ze de waarden of de typische landschapskenmerken van het erfgoedlandschap niet in het gedrang brengen.

Binnen de voorlopig aangeduide ankerplaats moet het specifieke karakter van het landschap behouden worden. Dit betekent :

- Het toekomstige beheer moet erop gericht zijn het landschap met een grote verscheidenheid aan erfgoedwaarden en kenmerken te bewaren met respect voor zijn ruimtelijke en historische relaties;
- Behoud en beheer van het bouwkundig erfgoed;
- Ingrepen in de buurt van alle gekende archeologische sites moeten op een gepaste manier archeologisch begeleid worden;
- Het verantwoord landschappelijk inpassen – afwegen van de ruimtelijke draagkracht - van recreatieve infrastructuur met bijzondere aandacht voor de toeristische potenties van de streek (fietsen en wandelen);
- Het behoud van vergezichten, weidse panorama's en de garanties van een voldoende openheid van het landschap;
- Het onderhoud van de nog onverharde veldwegen;
- Het beheer van openbaar groen in de ankerplaats (o.a. het als openbaar park aangeklede deel van het kasteeldomein van Lembeek, de omgeving van kapellen, houtig erfgoed, ed.) volgens de principes van harmonisch groenbeheer;
- Beheer van het domein van het kasteel van Lembeek als samenhangend geheel waarin behoud en beheer van de erfgoedwaarde een uitgangspunt is. Stimuleren van de opmaak van een landschapsbeheerplan voor dit vml. kasteeldomein;
- Maximaal behoud van het Stevens- en de Waelplein met de aansluitende bebouwing binnen zijn huidige context. Bij de administratieve afhandeling van mogelijke nieuwbouwprojecten moet men oog hebben voor de huidige schaal zodat de authenticiteit en originaliteit maximaal bewaard worden.
- Stimuleren van de opmaak van een landschapsbeheerplan voor beide pleinen.

Kaart 2: Voorstel ruimtelijke vertaling ankerplaats 'Hallerbos, Lembeekbos en Maasdalbos'



Legende

- Ankerplaats
- Punten**
- Archeologische site
- Veldsteenbakkerij
- Bouwkundig erfgoed
- Houtig puntelement
- Lijnen**
- Markante terreinovergangen
- Holle weg
- Dreef
- Houtig lijnelement
- Ondergrondse watergallerij
- Waterloop
- ExtraZones**
- Houtige elementen
- Geologische ontsluitingen en groeven
- Kasteelpark
- Zichten
- Deelgebieden**
- Deelgebied 1- Lembeek en kasteeldomein van Lembeek
- Deelgebied 2 - Zennebeemden en de groeve van Rodenem
- Deelgebied 3 - Het Lembeekbos en het omgevend agrarisch landschap
- Deelgebied 4 - Het Maasdalbos en het omgevend agrarisch landschap
- Deelgebied 5 - Westelijke vallehelling van de Steenputbeek
- Deelgebied 6 - Het Hallerbos



Achtergrond: rasterversie van de topografische kaart op schaal 1:10.000, uitgave NGI 2005

Kaart 1: Situering ankerplaats 'Hallerbos, Lembeekbos en Maasdalbos'



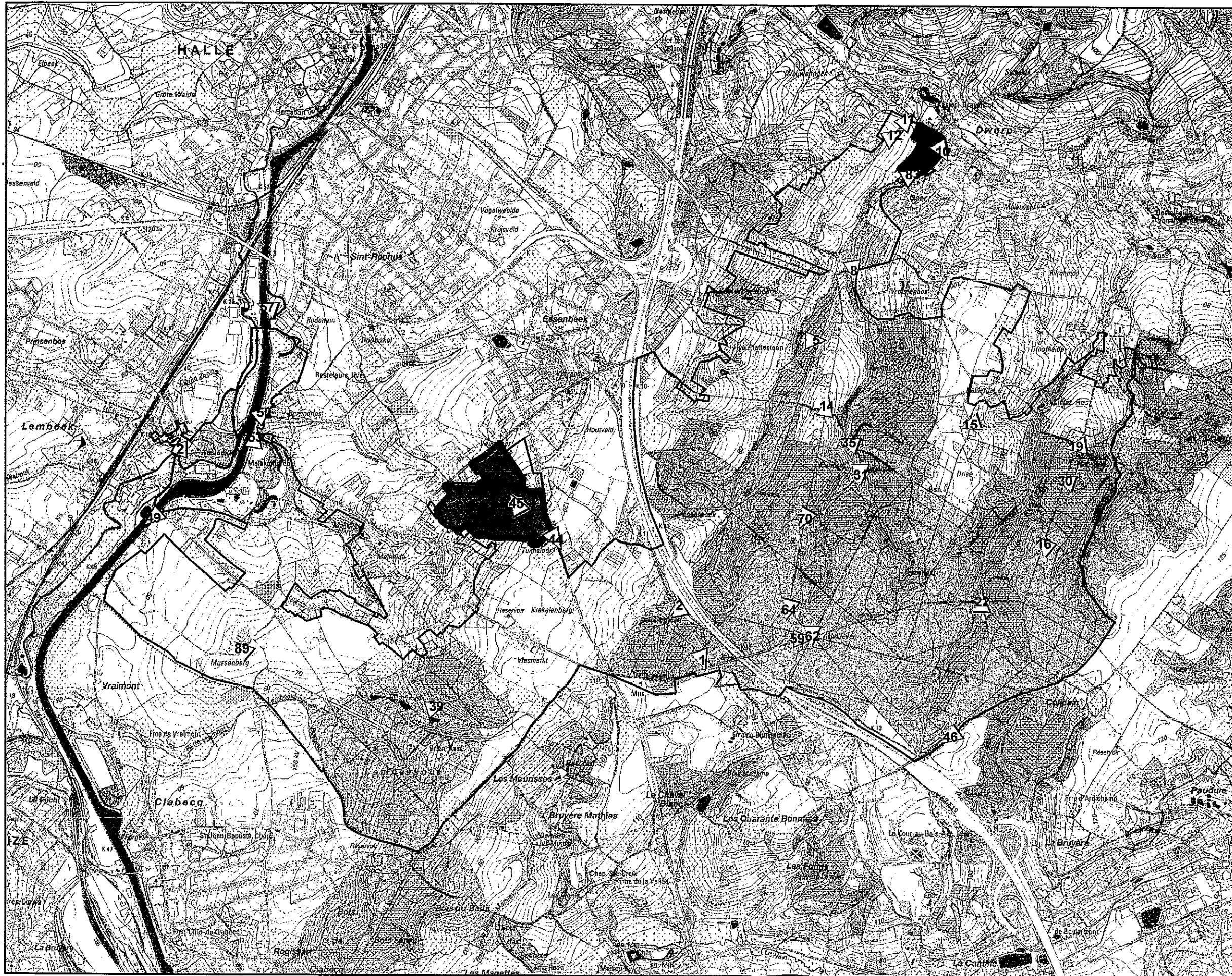
Legende

 Ankerplaats








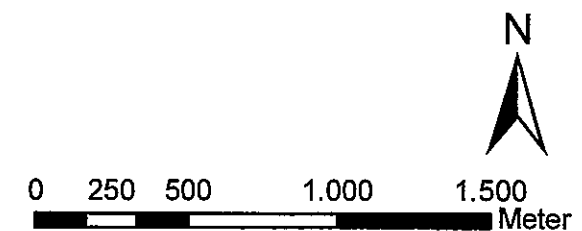
0 250 500 1.000 1.500
Meter

Kaart 3: Beschermd erfgoed en aanduiding foto's ankerplaats 'Hallerbos, Lembeekbos en Maasdalbos'



Legende

-  Ankerplaats
-  Beschermd landschappen
-  Beschermd monumenten
-  Beschermd dorpsgezichten
-  Aangeduide foto's

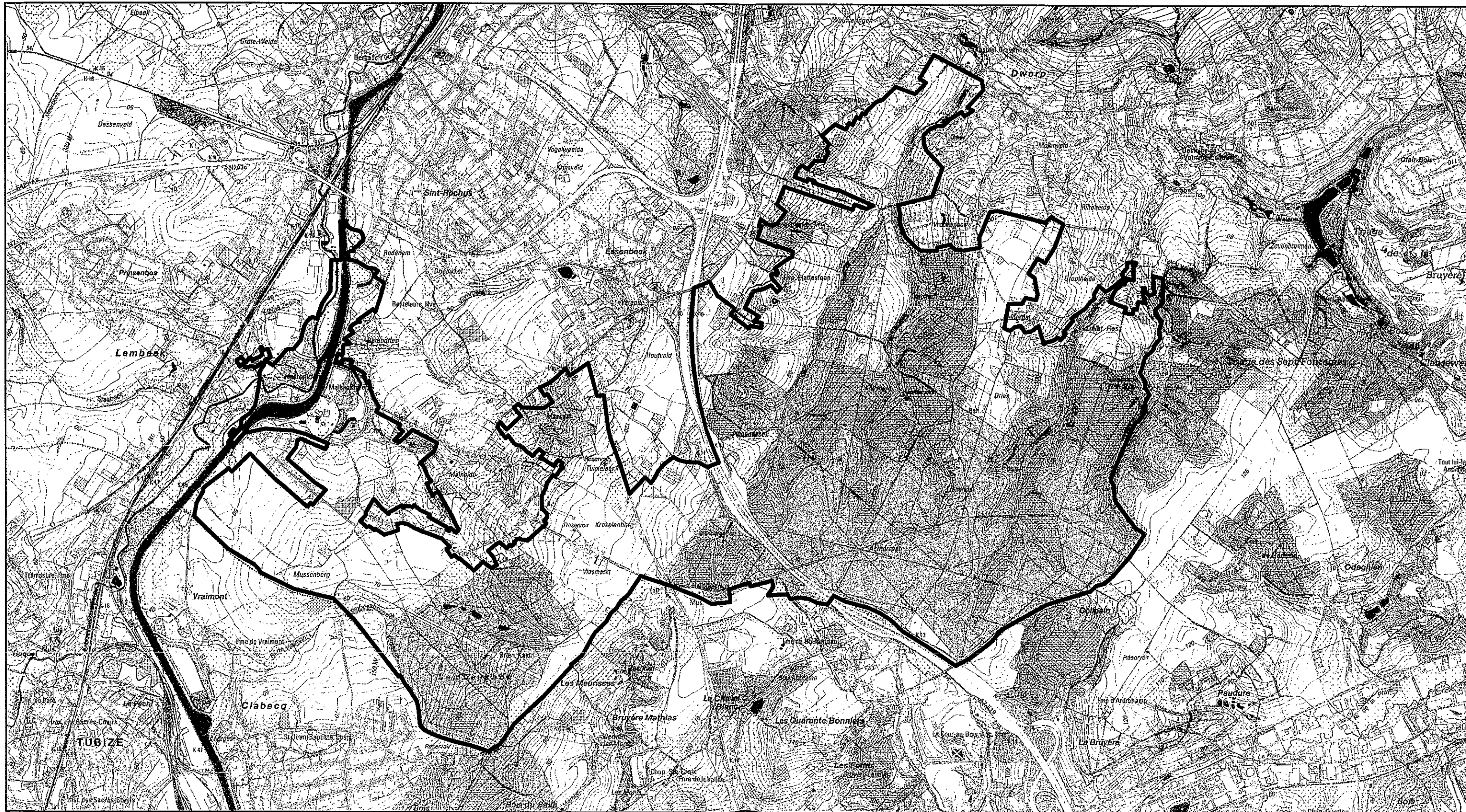


Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit tot voorlopige aanduiding van de ankerplaats Hallerbos, Lembeekbos en Maasdalbos te Halle en Beersel van

De Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand,

Geert BOURGEOIS

— : begrenzing van de ankerplaats
schaal : 1/25.000





College van burgemeester en schepenen
t.a.v. Korneel Ponsele
Oudstrijdseplein 18
1500 Halle

Wonen Vlaams-Brabant

VAC Leuven
Diestsepoort 6 bus 92
3000 Leuven
Tel. 016 66 59 30 - Fax 016 66 59 35

8769	
Dienst	Datum
RUP	18. 10. 2012
STAD HALLE	
V + 662	

uw bericht van
26/09/2012

uw kenmerk
12RO15192006

ons kenmerk
MER RUP Lembeek

bijlagen

vragen naar / e-mail
Johan Baeten
johan.baeten@rwo.vlaanderen.be

Telefoonnummer
016/66 59 31

Datum
15/10/2012

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een MER

Geachte ,

Naar aanleiding van het "verzoek tot raadpleging" in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage voor het gemeentelijk RUP Lembeek Dorp – herziening 1 , hierbij het advies van Wonen-Vlaanderen.

Planinhoud en planningscontext

De sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Zennevallei neemt de ontwikkeling van het plangebied RUP Lembeek dorp herziening 1 op zich en vraagt een ruimere zone voor woonontwikkeling dan vandaag voorhanden is.

Visie van Wonen-Vlaanderen m.b.t. de MER-plicht

Wonen-Vlaanderen heeft geen verdere opmerkingen en treedt de visie in deze screeningsnota bij. De mogelijke milieueffecten m.b.t. wonen zijn in het dossier voldoende beschreven. Er is van een plan-MER geen bijkomende informatie te verwachten.

Het advies beperkt zich tot elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over andere aspecten.

Johan Baeten
Diensthofd
Wonen Vlaams-Brabant

0431
RO



Aan het college van burgemeester en schepenen
van de stad Halle
Oudstrijdersplein 18
1500 HALLE

Algemeen Beleid
Koning Albert II-laan 20 bus 2
1000 Brussel
Tel. 02 553 71 09 - Fax 02 553 71 07
beleid@mow.vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
Brief d.d. 26-09-2012	12RO15192006kp	AB/NN/U/2012/00569	1
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum	
Tim De Backer tim.debacker@mow.vlaanderen.be	02-553 74.03		

Betreft: Halle - RUP Lembeek - herziening 1 – verzoek tot raadpleging

Mijnheer de burgemeester,

Verwijzend naar uw schrijven d.d. 26 september 2012 (kenmerk 12RO15192006kp) m.b.t. het verzoek tot raadpleging van het RUP "Lembeek Dorp – herziening 1", deel ik u mede dat het Departement Mobiliteit en Openbare Werken een positief advies formuleert bij voorliggende screeningsnota.

Enkele aandachtspunten gaan als bijlage.

Het betreft een gecoördineerd advies van de afdelingen Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid en Algemeen Beleid.

Hoogachtend,

ir. Fernand Desmyter
Secretaris-generaal

Afschrift ter kennisgeving aan :

- De heer ir. Yvan Verbakel, afdelingshoofd, afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid

Betreft: Halle - RUP Lembeek - herziening 1 – verzoek tot raadpleging

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken formuleert de volgende aandachtspunten :

- Aandacht voor het gebruik van openbaar vervoer en fietsinfrastructuur langsheen de woonstraten en de N6 Bergensesteenweg;
 - De nodige aandacht dient geschonken te worden aan de bereikbaarheid voor voetgangers, fiets en OV, inclusief voetwegen en passages voor deze wegen, en nabijheid haltes OV;
 - Aandacht voor maximale inrichtingskwaliteit voor publieke en groene ruimtes voor voetgangers en fietsers;
 - Publieke doorsteken zijn een absolute meerwaarde, in het bijzonder de inrichting voor een goede doorstroom van voetgangers en fietsers;
 - Aandacht voor de infrastructuur voor parkeren en garages van bewoners/bezoekers om parkingdruk op de buurt te verhinderen. Eén parkeerplaats per wooneenheid moet minimaal worden voorzien, bij voorkeur twee parkeerplaatsen. Parkeren moet zoveel mogelijk ondergronds worden voorzien.
-



8542

RO

Aan het college van burgemeester
en schepenen van en te

1500 HALLE

uw kenmerk
12RO15192006kp

ons kenmerk
ANB/SVO/12/2981

bijlagen

vragen naar / e-mail
Sandro Van Opdenbosch
sandro.vanopdenbosch@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
016 66 63 11

datum
5 oktober 2012

Betreft: ADVIES
RUP Lembeek Dorp – herziening 1
Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geachte,

Op basis van het ingediend dossier is het Agentschap voor Natuur en Bos van oordeel dat het hierboven vermeld RUP geen significant negatieve effecten heeft op natuurwaarden in het algemeen, noch op natuurgebieden die in uitvoering van het gewestelijk beleid als prioritair te beschermen beschouwd worden. Het ANB treedt dan ook de conclusies van de screening voor de discipline fauna en flora bij.

Dit advies betreft enkel de eventuele significante milieueffecten. De bemerkingen van het Agentschap die betrekking hebben op de planologische aspecten zullen ten gronde worden beoordeeld in de fase van de plenaire vergadering bij het voorontwerp van het RUP.

Hoogachtend,

Tanja Coosemans
Provinciaal directeur
Agentschap voor Natuur en Bos - Vlaams-Brabant



BB-D-NH-20120490864

De heer Korneel Ponsele
Dienst Ruimtelijke Ordening
Stad Halle
Oudstrijdersplein 18
1500 HALLE

01427

RO

✓ +662
✓ +MIL

UW BERICHT VAN · 26.09.2012

UW KENMERK · 12RO15192006kp

BIJLAGEN ·

MECHELEN · 09.11.2012

AFDELING · Bodembeheer

DIENST · Databeheer

CONTACTPERSOON · Natalie Hoffmann (015/284453)

ONS KENMERK · BB-D-NH-20120490864

"Verzoek tot raadpleging" in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma – RUP Lembeek Dorp herziening 1

Geachte heer Ponsele,

Aansluitend bij uw schrijven van 26 september 2012 met referentie 12RO15192006kp willen wij u het volgende meedelen.

Het bodemdecreet, in voege sinds 1 juni 2008, voorziet niet dat er door de OVAM advies wordt verleend bij de opmaak van BPA's en/of MER-studies.

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de bodemattesten die afgeleverd werden in het thans geviseerde gebied. Desgevallend kan u ook via de website "www.ovam.be / bodem / beleid / statistieken en kaarten / waar is al bodemonderzoek gebeurd?" een kaart raadplegen met informatie betreffende de locatie waarvoor bij de OVAM reeds onderzoeksgegevens beschikbaar zijn, en de fase waarin deze zich bevinden.

Als bijkomende informatiebron kan verwezen worden naar de bodemattesten die zijn afgeleverd geweest aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeenten waar de gronden zijn gelegen. Deze gegevens zijn aldaar raadpleegbaar.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende standaardopmerkingen:

- indien er calamiteiten optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging weg te nemen. De nodige controlestaten dienen genomen te worden. Indien de calamiteit valt onder het toepassingsgebied van een schadegeval, dienen deze specifieke bepalingen nageleefd te worden (artikel 74 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden dienen onteigend te worden, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 119 ev van het Bodemdecreet);
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de voorgenomen bestemming (wijziging) op

reeds vastgestelde bodemverontreiniging:

- artikel 38 van het Bodemdecreet: indien een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd op deze grond kan een mogelijk andere bestemming impact hebben op de ernst van de bodemverontreiniging/saneringsnoodzaak en urgentie;
- artikel 64 van het Vlarebo: indien het bestemmingstype van de grond in die zin wijzigt dat een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing wordt, dient een nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd bij overdracht van de risicogrand.

Tevens willen wij ook nog aangeven dat het voorstel tot opmaak van een plan van aanleg of MER geen onderzoeksverplichting meebrengt in het kader van het Bodemdecreet.

In de hoop u met deze informatie van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

Hoogachtend,



Eddy Van Dyck
Afdelingshoofd



VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

STAD
HALLE

7. 11. 2012

4785	
Dienst Ro	Datum

Kris Van den Belt
Diensthofdienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax. (02)553 21 05

College van burgemeester en schepenen
Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

Schepenen Resolusie

- 6 OKT. 2012

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
12RO15192006kp	WT 2012 M 0327	Wim Verhaegen	w.verhaegen@vmm.be Tel. (02)553 21 11

Advies aanvraag voor de screening voor screening RUP Lembeek Dorp te Halle Aanvrager: gemeente Halle

Geachte

Op uw verzoek werd onderzocht of de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer akkoord kan gaan met de effectinschatting zoals opgenomen is in de screeningsnota. Op basis van deze effectinschatting samen met deze van de adviesinstanties zal de dienst MER beslissen of er al dan niet een plan-MER dient opgemaakt te worden voor voorliggend plan.

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten grotendeels effectief overstromingsgevoelig en wateren af en grenzen aan de Zenne, een onbevaarbare waterloop van 1ste categorie.

Het gemeentelijk RUP voorziet in een aanpassing van het geldende BPA nr. 26 aangezien het huidige BPA niet meer voldoet aan de ontwikkelingsperspectieven voor het gebied. De sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Zennevallei neemt de ontwikkeling van het plangebied op zich en vraagt een ruimere zone voor woonontwikkeling dan nu voorhanden is.

Het plangebied is grotendeels aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Het gaat ook om recent overstroomd gebied en voor een klein deel is het projectgebied ook ingetekend als risicozone voor overstroming volgens de federale kaart met risicozones voor overstromingen.

In de screeningsnota wordt ervan uit gegaan dat enkel het zuidelijke deel van het plangebied overstromingsgevoelig is. Volgens de watertoetskaart liggen er echter ook enkele belangrijke effectief overstromingsgevoelige zones in het noordelijk deel van het plangebied. Voornamelijk de huizen én tuinen in de ruime omgeving van het station (hoek Zuiderstraat met Stationsstraat) hebben recent (november 2010) nog te maken gehad met wateroverlast. Ook de meer zuidelijke zone voor halfopen woningen (oranje op de aanzet tot grafisch plan) en de zone voor woonproject A (bruin- rood) liggen nog deels in effectief overstromingsgevoelig gebied en recent overstroomd gebied.

Omwille van deze overstromingsproblematiek raden we in eerste instantie sterk aan om extra bebouwing in het effectief overstromingsgevoelig gebied zoveel mogelijk te beperken. Een verbod op (half)ondergrondse benutte kelders en het overstromingsveilig bouwen zou op zijn minst moeten opgenomen worden voor alle nieuwe of te herbouwen constructies.

Waar wordt gekozen voor overstromingsvrij bouwen, wordt best geopteerd voor een alternatieve bouwwijze waarbij er geen ruimte voor water verloren gaat. Dit kan door de gelijkvloerse constructie op te trekken boven op kolommen en hieronder een overstroombare ruimte te creëren.



Het vloerpeil van de toekomstig aan te leggen woning dient ook voldoende hoog gekozen te worden. Rekening houdende met de klimaatsverandering kan volgens het waterloopmodel van de Zenne een overstromingspeil worden verwacht van ca. 36,50 mTAW bij een 100- jarige storm.

We willen wel benadrukken dat in november 2010 het overstromingspeil op basis van helikopterbeelden in het plangebied hoger kwam (ca. 37,10 m TAW op basis van helikopterbeelden). De overstromingen in het plangebied vinden immers niet alleen hun oorsprong in een overtopping van de Zenne maar deel van de wateroverlast is waarschijnlijk ook te wijten aan lokale wateroverlast (riolering) in combinatie met afstromend water vanuit de zone ten westen van de spoorweg.

We adviseren dan ook om een vloerpeil aan te houden minstens boven het hoogst opgetekende historische overstromingspeil om schade te beperken aan gebouwen en constructies.

Indien op vaste grond wordt gebouwd, dient de ingenomen ruimte voor water ook effectief gecompenseerd te worden. Dit kan door een oppervlakkige afgraving boven de grondwaterstand of door de aanleg van een overstroombare kruipkelder. Verder kunnen enkel functionele ophogingen om toegang tot gebouwen te verzekeren toegestaan worden in het effectief overstromingsgevoelig gebied. Tuinzones mogen er niet worden opgehoofd.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlaam II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Met betrekking tot de rioleringstoestand willen we er ook nog op wijzen dat op p. 44 staat dat het RUP vnl. in centraal gebied gelegen is, wat correct is. Maar er staat ook dat "dit betekent dat er een aansluiting is op een operationele afvalwaterzuiveringsinstallatie via een gescheiden stelsel". Volgens de VMM-rioleringsdatabank liggen er in de buurt van het projectgebied nog geen gescheiden rioleringsstelsels; het zijn nog gemengde leidingen.

Besluit:

De screening wordt **ongunstig** geadviseerd en is niet in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het overstromingsgevoelig karakter van het projectgebied. Het plan zoals het nu voorligt doet mogelijk bijkomende overstromingsschade ontstaan. De screeningsnota en het ontwerp RUP moeten voor dit aspect dan ook grondig worden herbekeken rekening houdend met ons advies.

Hoogachtend



Kris Van den Belt

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer



Waterwegen en Zeekanaal NV
weg van water

8996

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
van de Stad Halle

Oudstrijdersplein 8

1500 HALLE

Ro. 25 10 12

V2012N2109829

Uw kenmerk
12RO15192006kp
Telefoon
03/860.62.50

Ons kenmerk
V2012N2109829
Fax
03/860.63.37

Contactpersoon
Anita De Vroede
E-mail
Anita.Devroede@wenz.be

Bijlagen
Datum

24 OKT 2012

Betreft Kanaal naar Charleroi
Stad Halle
RUP Lembeek Dorp - herziening 1: verzoek tot raadpleging in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma

Geacht College

Wij hebben uw schrijven van 26 september 2012 op 27 september 2012 ontvangen.

Het betreft een technisch advies met betrekking tot de aanvraag RUP Lembeek Dorp - herziening 1: verzoek tot raadpleging in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma.

Het plangebied van het RUP grenst niet aan een waterweg of terreinen in beheer van W&Z NV. Voor het advies inzake de watertoets verwijzen wij naar het advies van de VMM, beheerder van de Zenne ter hoogte van het betreffende gebied.

Waterwegen en Zeekanaal NV heeft de in rubriek vermelde aanvraag onderzocht en geeft een **positief** advies voor deze aanvraag.

Hierbij verzoek ik u ons, zoals decretaal voorgeschreven, een afschrift van de afgeleverde vergunning of een kennisgeving van de stilziggende beslissing te bezorgen.

Met de meeste hoogachting.

ir. J. Laurent
Afdelingshoofd

Nota betreffende de behandeling van de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Lembeek Dorp – herziening 1

(dossiernummer: SCRPL12204)

Aangeschreven instanties – verzoek tot raadpleging

In kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage werden op basis van een lijst aangeleverd door de dienst MER volgende instanties geraadpleegd:

- provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening;
- Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant;
- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant;
- agentschap Wonen-Vlaanderen;
- departement MOW;
- agentschap voor Natuur en Bos – Vlaams-Brabant;
- OVAM – afdeling Bodembeheer;
- VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer;
- Waterwegen en Zeekanaal nv.

Er werd advies uitgebracht door alle aangeschreven adviesinstanties. Het agentschap Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant liet weten dat ze door tijdsgebrek geen advies uitbrengen. De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij geeft ook geen advies maar formuleert enkele standaardopmerkingen. De adviezen en de lijst met de aan te schrijven instanties zoals aangeleverd door de dienst MER zijn opgenomen als bijlage bij deze nota.

Advies van de betrokken instanties m.b.t. de m.e.r.-screening

In kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Lembeek Dorp – herziening 1 hebben de aangeschreven instanties, volgens de lijst aangeleverd door de dienst MER, het ‘verzoek tot raadpleging’ doorgenomen en hun advies overgemaakt.

Alle adviezen, met uitzondering van de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer, stellen dat:

- er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden als gevolg van het plan;
- het ‘onderzoek naar de significante milieueffecten’ op correcte wijze is gebeurd.

De Vlaamse Milieumaatschappij verleent een ongunstig advies. De VMM stelt dat het RUP in de huidige vorm niet in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Het departement Mobiliteit en Openbare Werken formuleert enkele aandachtspunten. Ook de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij geeft enkel standaardopmerkingen. Onroerende Erfgoed Vlaams-Brabant merkt op dat het RUP deels gelegen is in de voorlopig aangeduide ankerplaats ‘Hallerbos-Lembeekbos-Maasdalbos’. De opmerkingen worden hieronder behandeld en er wordt geformuleerd hoe deze adviezen zullen verwerkt worden in het RUP.

Opmerkingen van het departement MOW

MOW formuleert een positief advies voor het RUP Lembeek Dorp – herziening 1. Ze geeft nog enkele aandachtspunten mee.

- aandacht voor het gebruik van openbaar vervoer en fietsinfrastructuur langsheen de woonstraten en de N6 Bergensesteenweg

De wegenis in het RUP is voldoende ruim ingetekend om te kunnen voorzien in de nodige infrastructuur voor openbaar vervoer en fietsers. Hierbij zal gestreefd worden naar een maximale aansluiting op de reeds bestaande infrastructures in de omgeving en een optimale ontsluiting van het gebied. Dit maakt niet expliciet onderdeel uit van het RUP, maar zal door de gemeente meegenomen worden bij (her)aanleg van wegenis. Ook buiten plangebied zal dit aandachtspunt meegenomen worden.

- de nodige aandacht dient geschonken te worden aan de bereikbaarheid voor voetgangers, fiets en OV, inclusief voetwegen en passages voor deze wegen, en nabijheid haltes OV

Het RUP streeft naar een optimale bereikbaarheid van het gebied voor voetgangers, fietsers en via het openbaar vervoer. De ligging in het centrum van Lembeek garandeert deze goede bereikbaarheid en de gemeente zal hier verder op inzetten bij toekomstige initiatieven. Bovendien zorgt de publieke doorsteek tussen de Fonteinstraat, de Zuiderstraat en de Stationstraat doorheen het plangebied voor een aantal bijkomende verbindingen voor voetgangers en fietsers. Zo ontstaat ondermeer een shortcut richting station wat de bereikbaarheid met het openbaar vervoer optimaliseert.

- aandacht voor maximale inrichtingskwaliteit voor publieke en groen ruimtes voor voetgangers en fietsers

Dit zal meegenomen worden bij de concretisering van de stedenbouwkundige voorschriften.

- publieke doorsteken zijn een absolute meerwaarde, in het bijzonder de inrichting voor een goede doorstroom van voetgangers en fietsers

In het plangebied zijn publieke doorsteken voorzien tussen de Fonteinstraat, de Zuiderstraat en de Stationstraat. Bovendien mogen er in de groenzone tevens een aantal infrastructures voorzien worden om een goede doorwaadbaarheid van het gebied te verzekeren.

- aandacht voor de infrastructuur voor parkeren en garages van bewoners/bezoekers om parkingdruk op de buurt te verhinderen. Eén parkeerplaats per wooneenheid moet minimaal worden voorzien, bij voorkeur twee parkeerplaatsen. Parkeren moet zoveel mogelijk ondergronds worden voorzien.

Deze opmerking zal meegenomen worden bij de concretisering van de stedenbouwkundige voorschriften. Er dient evenwel op gewezen worden dat de VMM vraagt om zo weinig mogelijk ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren omwille van de overstromingsgevoeligheid in het gebied.

Opmerkingen van OVAM – afdeling Bodembeheer

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij stelt dat het bodemdecreet, in voege sinds 01/06/2008, niet voorziet dat er door OVAM advies wordt verleend bij de opmaak van BPA's en/of MER-studies. Er werd in hun schrijven enkele standaardopmerkingen overgemaakt.

Deze opmerkingen zullen indien nodig in overweging genomen worden bij de realisatie van het RUP.

Opmerkingen van agentschap Onroerend Erfgoed

Het agentschap Onroerend Erfgoed – Vlaams-Brabant is het eens met het opgestelde gemotiveerd besluit voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Het agentschap wijst erop dat, noch bij de bestaande juridische-administratieve aspecten, noch het voorontwerp RUP (aanzet grafisch plan en krachtlijnen voorschriften) verwezen wordt naar de voorlopig aangeduide ankerplaats 'Hallerbos-Lembeekbos-Maasdalbos' (M.B. dd. 04/01/2012). Onroerend Erfgoed – Vlaams-Brabant verzoekt om deze 'voorlopig aangeduide ankerplaats' mee te nemen bij de verdere administratieve afhandeling van het RUP door op het grafisch plan deze voorlopige aanduiding in overdruk als dusdanig aan te duiden en de in bijlage gevoegde type voorschriften mee op te nemen bij de op te maken stedenbouwkundige voorschriften.

De voorlopig aangeduide ankerplaats zal mee opgenomen worden in de toelichtingsnota van het RUP. Hiernaast zal gekeken worden op welke wijze een doorvertaling naar het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften mogelijk is. Het voorstel vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed zal hierbij als uitgangspunt gehanteerd worden.

Onroerend Erfgoed – Vlaams-Brabant adviseert om in het RUP een bepaling op te nemen met betrekking tot archeologie: “Voor alle uit te voeren werken met een ingreep in de bodem dient advies te worden gevraagd aan Onroerend Erfgoed – Vlaams-Brabant. Er dient in de eerste plaats gestreefd te worden naar een maximaal behoud van het archeologische erfgoed in situ. Enkel als dit niet mogelijk is, zal voorafgaand archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden”.

Dit advies zal worden opgenomen binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het voorliggend RUP Lembeek Dorp – herziening 1.

Opmerkingen van VMM

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert de screening ongunstig en stelt dat ze niet in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het overstromingsgevoelig karakter van het projectgebied. Het plan zoals het nu voorligt, doet mogelijk bijkomende overstromingsschade ontstaan.

De VMM merkt op dat in de screeningsnota er enkel vanuit gegaan wordt dat het zuidelijk deel van het plangebied overstromingsgevoelig is. Volgens de watertoetskaart liggen er echter ook enkel belangrijke effectief overstromingsgevoelige zones in het noordelijke deel van het plangebied. Omwille van de overstromingsproblematiek raadt de VMM in eerste instantie sterk aan om extra bebouwing in het effectief overstromingsgevoelig gebied zoveel mogelijk te beperken. Een verbod op (half)ondergrondse benutte kelders en het overstromingsveilig bouwen zou op zijn minst moeten opgenomen worden voor alle nieuwe of te herbouwen constructies.

In de screeningsnota wordt inderdaad onterecht gefocust op het zuidelijk deel van het plangebied m.b.t. overstromingsgevoeligheid. De watertoets zal dan ook aangevuld dienen te worden (cf. supra). Hiernaast zullen de stedenbouwkundige voorschriften zodanig dienen uitgewerkt te worden dat de overstromingsgevoeligheid maximaal in rekening wordt genomen. In het indicatief schetsontwerp dat momenteel op tafel ligt, is dit reeds het geval, maar een correcte doorvertaling in het grafisch plan en de voorschriften is noodzakelijk.

In het noordelijk deel van het plangebied (ten noorden van de Fonteinstraat) wordt in het huidig ontwerp een onderscheid gemaakt tussen de woonzone in het noorden en deze in het zuiden. Deze twee zones kennen momenteel reeds een verschillende hoogteligging met een niveauverschil van ca. 5 m tussen de Fonteinstraat en de Zuiderstraat. Zoals te zien is op de topografische kaarten en ook op de hellingenkaart snijdt de hoogtelijn van 40 m TAW het noordelijk deel van het plangebied ter hoogte van de steile helling. In het voorliggend schetsontwerp blijft dit niveauverschil behouden en bestendigt door een aan te leggen talud. Dit verschil in hoogteligging wordt tevens weerspiegeld in de overstromingsgevoeligheidskaart. Het zuidelijk deel is effectief overstromingsgevoelig, het noordelijk deel is niet overstromingsgevoelig. Beide zones dienen in de stedenbouwkundige voorschriften dan ook andere bepalingen m.b.t. bebouwingmogelijkheden (ondergrondse constructies, overstromingsveilig bouwen...) te krijgen.

De stedenbouwkundige voorschriften zullen zodanig worden opgesteld dat er bijkomende bepalingen gelden in de effectief overstromingsgevoelige zones. Volgende aspecten zullen hierbij minimaal worden opgenomen:

- *(half)ondergrondse benutte kelders zijn niet toegelaten;*
- *de principes van overstromingsveilig bouwen dienen te worden toegepast (cf. advies VMM en brochure overstromingsveilig bouwen en wonen, CIW).*

De watertoets zal op basis van de hierboven aangehaalde elementen als volgt worden bijgestuurd.

“De kaart met overstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk effecten van ingrepen op overstromingsgevoeligheid zijn. Binnen het plangebied is bijna de helft gecategoriseerd als effectief overstromingsgevoelig gebied (AGIV, 2012). Bij de realisatie van de woonunits voor woonproject moet dan ook de nodige aandacht geschonken worden aan dit gegeven conform de vigerende wetgeving.

Het zuidelijk deel van het plangebied is nagenoeg volledig overstromingsgevoelig. Hier wordt voorzien in een grote groenzone en een zone voor halfopen woningen. De bebouwing binnen zone voor woonproject B bevindt zich nagenoeg volledig buiten het overstromingsgevoelig gebied. Bovendien is hier momenteel reeds bebouwing aanwezig. Globaal kan gesteld worden dat de bijkomende bebouwingen en verhardingen in het zuidelijk deel van het plangebied beperkt zijn. Toch dienen hier de nodige maatregelen in functie van de overstromingsgevoeligheid genomen te worden (cf. infra). De Zenne zal bijkomende ruimte krijgen waardoor haar waterbergend vermogen kan vergroot worden.

Het noordelijk deel van het plangebied is gedeeltelijk effectief overstromingsgevoelig. Hier zijn twee zones te onderscheiden op basis van de hoogteligging en de overstromingsgevoeligheid. Deze twee zones kennen een verschillende hoogteligging met een niveauverschil van ca. 5 m tussen de Fonteinstraat en de Zuiderstraat. Zoals te zien is op de topografische kaarten en ook op de hellingenkaart snijdt de hoogtelijn van 40 m TAW het noordelijk deel van het plangebied ter hoogte van de steile helling. Dit verschil in hoogteligging wordt tevens weerspiegeld in de overstromingsgevoeligheidskaart. Het zuidelijk deel is effectief overstromingsgevoelig, het noordelijk deel is niet overstromingsgevoelig. Beide zones zullen in de stedenbouwkundige voorschriften dan ook andere bepalingen m.b.t. bebouwingmogelijkheden (ondergrondse constructies, overstromingsveilig bouwen...) krijgen.

De stedenbouwkundige voorschriften zullen zodanig worden opgesteld dat er bijkomende bepalingen gelden in de effectief overstromingsgevoelige zones. Volgende aspecten zullen hierbij minimaal worden opgenomen:

- *(half)ondergrondse benutte kelders zijn niet toegelaten;*
- *de principes van overstromingsveilig bouwen dienen te worden toegepast (cf. advies VMM en brochure overstromingsveilig bouwen en wonen, CIW).”*

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01/10/2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van decreet integraal waterbeleid en het concept ‘vasthouden-bergen-afvoeren’ dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen.

De verordeningen blijven onverminderd van kracht binnen het RUP. Bovendien zullen de nodige bepalingen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Met betrekking tot de rioleringstoestand wijst men er nog op dat het voornamelijk in centraal gebied gelegen is en dat in de buurt van het projectgebied nog geen gescheiden rioleringsstelsels ligt, zoals beschreven in het onderzoek tot m.e.r.

Een correctie van dit gegeven zal doorgevoerd worden in de screeningsnota.

Besluit

De opmerkingen van de VMM, het departement MOW en het agentschap Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant zullen zoals hierboven besproken verwerkt worden in het dossier. Na deze aanpassingen dient gesteld te worden dat het RUP Lembeek Dorp – herziening 1 geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee zal brengen en dat het ‘onderzoek naar de significante milieueffecten’ op correcte wijze is gebeurd. Er kan dan ook op voldoende wijze gemotiveerd worden dat de opmaak van een plan-MER niet vereist is.

Nota opgemaakt door

D+A Consult, 03/12/2012

**AANGETEKEND**
 Aan het College van Burgemeester en Schepenen
 Oudstrijdersplein 18
 1500 Halle

uw bericht van
 19-12-2012

uw kenmerk
 12RO15192008kp

ons kenmerk
 LNE/MER/SCRPL12204/
 2013/
bijlagen
vragen naar / e-mail
 Veerle Timmermans
 veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
 02 553 80 07

datum
 14/01/2013

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Lembeek Dorp – herziening 1 te Halle.
 beslissing plan-MER-plicht**

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over planhen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 19-12-2012 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12204 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel nieuwe mogelijkheden vast te leggen voor de kern van de deelgemeente Lembeek, omdat de voorschriften van het huidige BPA niet meer voldoen voor de ontwikkelingsperspectieven voor het gebied.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

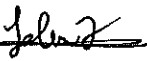
De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Kopie aan : D+Aconsult, Meiboom 26 te 1500 Halle

Bijlage 3: Verslag en adviezen plenaire vergadering

- Verslag van de plenaire vergadering van 27/06/2013
- Adviezen uitgebracht voor de plenaire vergadering

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

Datum: 27/06/2013
Opdrachtgever: Stad Halle
Dossier: RUP Lembeek dorp herziening 1
Locatie: Stadhuis Halle

Partijen en aanwezigheden

A	S	G	Bestuur/instantie	Naam / functie	Tel / gsm	E-mailadres
X			Stad Halle	Dirk Pieters - Burgemeester	0475/ 61 30 61	dirk.pieters@halle.be
X			Stad Halle	Johan Servé – Schepen RO		johan.serve@halle.be
X			Stad Halle	Korneel Ponsele – Dienst RO	02/ 363 25 20	korneel.ponsele@halle.be
X			Gecoro Halle	Marcel Franssens		
X			VMM	Wim Verhaegen	02/ 553 21 18	w.verhaegen@vmm.be
X			De Lijn	Luc Daniëls	016/ 31 36 55	luc.daniels@delijn.be
X			Provincie Vlaams-Brabant	Daan Demey	016/ 26 75 23	daan.demey@vlaamsbrabant.be
	X		Ruimte Vlaanderen	Jeroen Valgaeren	016/ 66 58 85	jeroen.valgaeren@rwo.vlaanderen.be
	X		ANB	Paul David	016/ 66 63 23	paul.david@lne.vlaanderen.be
	X		LNE	Veerle Timmermans	02/ 553 80 70	veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be
	X		LNE – dienst veiligheidsrapportage	Stijn Van Noten	02/ 553 74 86	stijn.vannoten@lne.vlaanderen.be
	X		Infrabel	Jean-Marie Sirjacobs	02/224 53 43	Jeanmarie.sirjacobs@infrabel.be
		X	Agentschap ondernemen	-	-	-
		X	Agentschap onroerend erfgoed	-	-	-
X			D+A Consult nv	Ann Lambrechts	02/371 02 54	Ann.lambrechts@daconsult.be
X			D+A Consult nv	Thomas Van den Boogaerde	02/371 02 58	Thomas.vandenboogaerde@daconsult.be

A: aanwezig | S: schriftelijk advies | G: geen advies

Resultaten van de plenaire vergadering

A. Verwelkoming

De Burgemeester heet iedereen welkom op de plenaire vergadering voor het RUP Lembeek Dorp. De verschillende besturen stellen zich kort voor aan elkaar.

De genodigden, aanwezigen en verontschuldigten worden overlopen.

B. Bespreking van het RUP

De verschillende aanwezige partijen bespreken hun adviezen

Provincie Vlaams-Brabant

De provincie kan zich algemeen vinden in de voorgestelde ontwikkelingen van het RUP Lembeek dorp herziening 1. Het RUP past in de strategie van de verschillende structuurplannen en de afbakening van het kleinstedelijke gebied Halle. De Provincie adviseert het RUP bijgevolg gunstig.

De provincie heeft in opmerking in verband met de voorafgaande bepalingen inzake archeologische erfgoed. Deze moeten worden aangepast aan de laatste rechtspraak rond het erfgoeddecreet.

De ontwerper geeft aan de voorafgaande bepalingen te zullen aanpassen zodat deze voldoen aan de nieuwe normen.

VMM

De Vlaamse Milieu maatschappij heeft volgende opmerkingen bij het RUP

- De VMM stelt dat de perimeter, waarbinnen de normen voor overstromingsgevoelig bouwen moeten worden toegepast, moet worden uitgebreid tot de recent overstroomde gebieden (ROG) op de watertoetskaarten. Op deze manier kunnen nieuwe problemen bij toekomstige overstromingen maximaal vermeden.

De ontwerper geeft aan dat dit in het dossier zal worden aangepast

- De VMM geeft aan dat binnen de huidige voorschriften het overstromingsvrij bouwen onvoldoende is beschreven. Bij het advies van de VMM is een voorbeeld van voorschriften in verband met overstromingsvrij bouwen opgenomen ter voorbeeld.

De ontwerper zal het voorbeeld van voorschriften inpassen in de voorschriften van het RUP zodat toekomstige indieners van een bouwaanvraag een duidelijke beeld hebben van de minimale normen rond overstromingsvrij bouwen.

De Lijn

De Lijn heeft in verband met het RUP Lembeek dorp herziening 1 geen opmerkingen. De Lijn merkt op dat het positief is dat er wordt ingezet op kernversterking in de kern nabij het openbaar vervoer.

Gecoro

De gecoro staat in het algemeen positief tegenover het RUP Lembeek dorp herziening 1 doch heeft in verband met het RUP een aantal opmerkingen en suggesties.

- De gecoro vraagt of het niet mogelijk is om de zone voor half open bebouwing op te nemen als projectgebied.
De ontwerper geeft aan dat deze zone op speciaal verzoek van de stad is afgestemd op de bestaande voorschriften van het BPA Lembeek dorp. Het voorzien van ruimere ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied door van deze zone een projectgebied te maken zou een belangrijke impact hebben op de mer-screening waardoor de procedure zou moeten worden overgedaan. De stad wenst bovendien niet te tornen aan de bestaande bebouwingmogelijkheden van percelen die nu niet verworven zijn door de huisvestingsmaatschappij.

- De gecoro heeft vragen bij de afbraak van de woningen in het projectgebied A, opgenomen in VIOE (Vlaamse inventaris onroerend erfgoed). Is er zekerheid dat deze woningen zullen mogen worden afgebroken en is hier geen advies van onroerend erfgoed nodig?

De ontwerper en de stad geven aan dat het agentschap onroerend erfgoed (OE) geen advies heeft uitgebracht voor de plenaire vergadering. In het advies van van OE voor de mer-screening hebben zij zich wel uitgesproken en daar werd ook geen bezwaar gemaakt bij de afbraak van deze woningen. Er kan worden uitgegaan dat OE bijgevolg niet zal verhinderen dat deze woningen zullen worden afgebroken. Bovendien zijn de woningen opgenomen in de VIOE doch niet beschermd.

- De gecoro wil zekerheid hebben in verband met de realiseerbaarheid van het interregionaal Zennepad binnen het 'park aan de Zenne'.

De ontwerper geeft aan dat de huidige voorschriften reeds de inrichting van paden en de nodige verbindingen binnen het 'park aan de Zenne' toelaten. Er moet bijgevolg in principe niets worden aangepast aan de voorschriften. Om tegemoed te komen aan de bekommernis van de gecoro zal in de voorschriften vermelding worden gemaakt van het interregionaal Zennepad. Er zal hierbij op vraag van de VMM worden aangegeven dat dit pad moet worden gerealiseerd in samenspraak met en na voorafgaandelijk advies van de beheerder van de waterloop.

- De gecoro merkt verder op dat ze collectieve ontwikkelingen in Lembeek dorp wil ondersteunen en daarom de projectgebieden aanvaard. Daarbij worden wel aangegeven dat de individuele eigenaars hier mogelijks beperkt worden.

- De gecoro heeft verder nog een laatste opmerking in verband met het toegankelijk maken van LPG wagens in ondergrondse parkings voorzien in projectgebied A

De ontwerper geeft aan dat de wetgeving rond LPG wagens hier moet worden nageleefd en dat het RUP dit niet verhindert.

C. Schriftelijke adviezen

Ruimte Vlaanderen

Ruimte Vlaanderen geeft aan dat het RUP past binnen de visie van het RSV en het kleinstedelijke gebied Halle. Ruimte Vlaanderen adviseert het RUP positief indien rekening wordt gehouden met de opmerkingen. Binnen het advies zijn een aantal inhoudelijke opmerkingen in verband met het RUP geformuleerd.

- Ruimte Vlaanderen vraagt om bijkomend in de voorschriften de privacy van de omwonenden van het projectgebied B te verzekeren.

De provincie stelt dat bij de uiteindelijke bouwvergunning de verschillende regelgevingen rond privacy van de omwonenden zal worden nagegaan. Het staat de stad bijgevolg vrij dit al dan niet in de voorschriften op te nemen al is dit zeker niet noodzakelijk.

- Ruimte Vlaanderen merkt op dat er in de voorschriften van projectgebied A geen parkeernormen zijn opgenomen.

De ontwerper geeft aan dat er in het plan momenteel enkel parkeernormen zijn opgenomen in het projectgebied B. Binnen het projectgebied A zullen gelijkaardige parkeernormen worden opgenomen.

- Ruimte Vlaanderen wijst erop dat de oude pastorie in gebiedscategorie gemeenschapsvoorzieningen ligt maar aangezien er ook wonen wordt toegestaan de zone beter zou worden voorzien in de gebiedscategorie wonen.

De ontwerper zal de gebiedscategorie aanpassen.

Ruimte Vlaanderen heeft nog een aantal opmerkingen in verband met de voorschriften:

- Opname van minimale woonoppervlaktes?
De opname van de minimale woonoppervlaktes wordt in functie van de flexibiliteit niet opgenomen in de voorschriften. De provincie geeft aan dat dit inderdaad beperkend werkt.

- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn te laag
De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 m wat de gangbare maat is. De nieuwe constructies hebben een laag gabarit van max 2 bouwlagen en een dakverdiep waardoor er niet moet worden afgeweken van de standaardmaten.

- Breedte van het woonerf 10 m?
De breedte van het woonerf is minimaal 10 m zodat de groene dooradering van het gebied kan worden verzekerd.

- De extra bouwlaag als accent beperken in oppervlakte en lokaliseren
De provincie geeft aan dat het beperken van de extra bouwlaag als accent in oppervlakte en de localisatie ervan, de flexibiliteit van het projectgebied sterk verminderd. De ontwerper stelt dat een eventuele beperking in oppervlakte kan maar de localisatie niet kan worden aangeduid aangezien het niet om concrete plannen gaat.

De stad geeft aan dat er in de voorschriften kan worden voorzien dat de ruimtelijke accenten de 45° regel moeten volgen ten opzichte van de grenzen van het projectgebied.

ANB

Het agentschap natuur en bos geeft een gunstig advies aan het RUP indien rekening wordt gehouden met volgende opmerkingen:

- Het vastleggen van de bodemvervuiling door het woonproject in projectgebied B is positief. Toch wil ANB dat er vooral verdicht wordt te hoogte van de Fonteinstraat zodat het achterliggende deel van het terrein kan worden opgehouden in functie van een geleidelijke overgang naar het achterliggende 'park aan de Zenne'.
De ontwerper merkt op dat de ligging van de gebouwen zo is gekozen opdat een maximum van de bestaande vervuiling wordt ingekapseld en overbouwd. De verdichting aan de Fonteinstraat is verder ook niet gewenst aangezien dit de groene visuele link en onderdoorgang naar het achterliggende park aan de Zenne teniet zou doen. De vergadering sluit zich hierbij aan.
- ANB vraagt eveneens om in functie van de overgang naar het achterliggende park het gebied achter de gebouwen niet verder te verharderen. Dit gebied zou moeten worden beplant als overgang naar het park en de voorziene parkeerplaatsen kunnen worden voorzien in de patio van het projectgebied B. Indien daar te weinig ruimte is zou de overige parkeercapaciteit kunnen worden opgevangen in het projectgebied A.
Het beplanten van het achterliggende gebied waar nu parking is zou ervoor zorgen dat de visuele link vanuit de Fonteinstraat niet kan worden voorzien. Het is overigens niet echt bevorderend voor de leefkwaliteit om de centrale groene ruimte te vervangen door een grijs parkeervlak. De ontwerper merkt eveneens op dat door de waterproblematiek de zones waar ondergronds parkeren mogelijk is in projectgebied A reeds beperkt zijn en dat er bijgevolg geen ruimte is om parkeerplaatsen op te vangen uit het projectgebied B. Daarnaast zou dit impliceren dat er minder ruimte overblijft voor groen in het projectgebied A wat de groene dooradering in het gebied compromitteert. De vergadering sluit zich hierbij aan.
- De minimale afstand van 10 m tot de achterste perceelsgrens in de zone voor half open bebouwing is voor ANB te beperkt.
De ontwerper geeft aan dat de reële afstand tot de achterste perceelsgrens veel groter is dan 10 m aangezien er een maximale bouwdiepte is voorzien van 15 m in de voorschriften gemeten vanaf de achteruitbouwstrook en de percelen dieper zijn dan 30 m.
- ANB is de menig toegedaan dat het park aan de Zenne moet worden uitgebreid met de naastliggende weilanden om een samenhangende inrichting te kunnen verzekeren.
De ontwerper verduidelijkt dat de voorschriften van het 'park aan de Zenne' aansluiten bij de voorschriften uit het BPA Lembeek dorp. De uiteindelijke inrichting van het gebied als samenhangend natuurgebied komt niet in het gedrang.
- Voor ANB is het onduidelijk wat in de voorschriften van art. 7 wordt bedoeld met uitbouwen en aanbouwen
De ontwerper zal voor de duidelijkheid het onderscheid tussen uitbouwen en aanbouwen opnemen in de verklarende woordenlijst. Aanbouwen betreft het optrekken van bijkomende gebouwen aan het hoofdgebouw, zoals bijvoorbeeld een garage of een bergruimte. Een uitbouw gaat om puntsgewijze of beperkte uitsprongen uit het gebouw, bijvoorbeeld om een trappenhal te realiseren, uitpandige buitenruimte te realiseren op de verdiepingen enz. Volgende definities zullen worden opgenomen in de terminologie:
 - *aanbouw: een gedeelte van een gebouw dat 'tegen' het gebouw staat en daar duidelijk aan ondergeschikt is. De aanbouw is lager dan het hoofdgebouw. Het kan, maar hoeft geen latere toevoeging te zijn. Een bijkeuken, een veranda, een garage...*
 - *uitbouw: uit een gebouw vooruitspringend deel van enige omvang.*
- ANB wenst in de voorschriften van art 7 bijkomend op de nemen dat gerooide hoogstambomen in het volgende plantseizoen moeten worden heraan geplant.
Bij het waardevol opgaand groen zal worden aangegeven dat dit na eventueel rooien opnieuw moet worden aangeplant in het volgende plantseizoen.

LNE – afdeling milieu-, natuur- en energiebeleid

Het departement LNE geeft een aantal aanbevelingen om het RUP milieuvriendelijker en duurzamer te maken hierbij wordt aandacht gegeven aan het stimuleren van duurzame mobiliteit, duurzaam ruimte-, milieu-, en materialengebruik.

De ontwerper zal de verschillende suggesties van LNE nagaan en voor zover mogelijk verwerken in de voorschriften.

LNE – dienst veiligheid

De dienst veiligheid van LNE geeft aan dat er geen veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt.

Infrabel

Infrabel heeft geen opmerking in verband met het RUP en wijst erop dat de wet van 25/07/1891 steeds dient te worden gerespecteerd.

D. Algemeen besluit

Het dossier wordt door de verschillende aanwezige besturen en de schriftelijke adviezen positief geadviseerd. Het RUP zal worden klaargemaakt voor voorlopige vaststelling door de gemeenteraad in september of oktober.

Auteur verslag: D+A Consult

Opgemaakt op: 01/07/2013



Vragen naar Evi Coomans / Daan Demey
Tel/Fax 016-26 75 90 / 016-26 75 85
E-mail Evi.coomans@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer RUP-2013069
Ons kenmerk IST-RO-RUP-HAL-Lembeek dorp herz. 1-advies pv aan cbs

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

Aan het college van burgemeester en schepenen van de
stad Halle
Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

26-05-2013

Geacht college,

Betreft: Halle - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembeek dorp herziening 1' - advies plenaire vergadering

Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 27 juni 2013 over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembeek dorp herziening 1' vindt u hieronder onze opmerkingen.

De opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kadert binnen het richtinggevend en bindend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De visie voor het plangebied bouw voort op de visie van het structuurplan. De stad wil met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan mogelijkheden scheppen voor een sociaal woonproject, daarnaast wil men een betere link met de Zenne vanuit het dorp en het plangebied realiseren.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan overschrijft een deel van het bijzonder plan van aanleg nr. 36 'Lembeek-dorp' en omvat een oostelijk deel van de kern van de woonkern Lembeek. Het plangebied is gesitueerd nabij de stationsomgeving van Lembeek.

In het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halle wordt in het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Lembeek gesitueerd binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Binnen de stedelijke kernen wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd met een voldoende differentiatie. Daarnaast dient bijzondere aandacht te gaan naar de kwaliteit en het aanbod aan groene en open ruimte-elementen, die voor een groot deel de aantrekkelijkheid van het buitengebied uitmaken. De lokale en bovenlokale voorzieningen van de stedelijke kernen dienen optimaal worden gestimuleerd. De bundeling van functies wordt vooropgesteld, op voorwaarde dat deze gekoppeld wordt aan een goede bereikbaarheid. De basisvoorziening in wijken en buurten dient versterkt te worden.

Opmerkingen

De visie en de uitwerking van het plan zijn in overeenstemming met de visie en ontwikkelingsperspectieven van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het plan past eveneens binnen het opzet van het gewenst stedelijk gebiedsbeleid van het kleinstedelijk gebied Halle. Er wordt ingezet op bijkomend wonen door inbreiding en het inzetten van reconversie van oude fabriekspanden nabij een stationsomgeving in de woonkern Lembeek. En er wordt een link gelegd vanuit het plangebied naar de Zenne. De globale opties van het plan worden ondersteund.

Art.1.4 Archeologisch erfgoed

In het arrest van 23/02/2012 van het Hof van Cassatie oordeelde men dat 'Uit artikel 4, § 2, Archeologiedecreet kan niet afgeleid worden dat de zorgplicht van de eigenaar of de gebruiker van een


grond zo ver strekt dat hij opeigen kosten archeologische opgravingen moet uitvoeren alvorens hij stedenbouwkundig vergunde werken kan aanvatten indien de Vlaamse regering geen gebruik maakt van haar recht om een opgraving tot algemeen nut te verklaren'. De bepaling in verband met het opleggen van een verplicht vooronderzoek tot archeologisch erfgoed gekoppeld aan de bouwvergunning is dus moeilijk hard te maken in de praktijk. De provincie raadt aan om in de toelichtingsnota of in het toelichtend deel te wijzen op de verplichtingen van het archeologiedecreet en indien deze informatie ter beschikking is te wijzen op bepaalde deelgebieden met verhoogde kans op vondsten.

CONCLUSIE

Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembeek dorp' is in uitvoering van het richtinggevend en bindend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Halle, en kan passen binnen de beleidsopties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan op voorwaarde dat er rekening gehouden wordt met de bovenstaande opmerkingen.

Met vriendelijke groeten,

Namens de deputatie,



Daan DEMEY
bestuurssecretaris-planoloog



VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

College van burgemeester en schepenen
Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax. (02)553 21 05

Nr.	5550	Datum	
Dienst	RO		
STAD HALLE	26.06.2013		
			25 JUNI 2013

uw kenmerk
13RO15192004kp

ons kenmerk
WT.2013 R 0087

dossier behandeld door
Wim Verhaegen

contact via
w.verhaegen@vmm.be
Tel. (02)553 21 11

**Advies over het RUP met betrekking tot RUP Parklaan-Zenne-Vondel en RUP Lembeek Dorp
Herziening 1 te Halle
Aanvrager: Stad Halle**

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep.

RUP Parklaan –Zenne-Vondel

Een deel van het plangebied is gelegen langs en stroomt af naar de Zenne, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer. De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten gedeeltelijk mogelijk en effectief overstromingsgevoelig, niet infiltratiegevoelig en matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

Het plan heeft volgende doelen:

- BPA nr. 5 Parklaan-Zenne-Vondel wordt herzien om de ontwikkeling van stedelijke functies tussen Molenborre en Arkenvest te kunnen sturen.
- BPA 't Parkske wordt gedeeltelijk herzien in functie van het realiseren van ondergrondse parkeergelegenheid langs Arkenvest;
- Verder vormt het RUP de kans om de waardevolle elementen van het stedelijk patrimonium veilig stellen voor de toekomst.
- Eveneens de opwaardering van de Zenne in de stedelijke kern en een evaluatie van de scholengemeenschap vormen aandachtspunten.

Het RUP creëert een kader voor de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur voor een deel van de historische binnenstad.

De VMM verleende reeds eerder advies naar aanleiding van de kennisgeving en het ontwerp van plan-MER (onze kenmerken WT 2012 M 0090 en WT 2012 M 0183_M1).

Art. 1 Algemene bepalingen

Onder dit artikel worden enkele voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding opgenomen. Volgens dit artikel moet ingezet worden op het gebruik van waterdoorlatende materialen. Tevens zal bij een vergunningsaanvraag een verantwoording moeten toegevoegd worden aangaande het waterbeheer.

Specifiek is opgenomen voor ondergrondse constructies in het plangebied dat deze zijn toegelaten voor zover uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt:

- dat er geen aanzienlijke impact is op de op het moment van de aanvraag bestaande of geplande constructies in de omgeving ten gevolge van invloeden van het voorwerp van de aanvraag op de grondwaterstroming;



- welke maatregelen genomen worden om deze impact te vermijden of te beperken, specifiek met betrekking tot het aangeven van het volume en de diepte van de ondergrondse constructies.

Op deze manier wordt met betrekking tot de ondergrondse constructies voldaan aan de eerder door ons geadviseerde milderende maatregelen.

Art. 5 en art. 5.2

Op het grafisch plan wordt voor deze zones voorzien in overbruggingen van de Zenne. We wijzen erop dat voor nieuwe constructies in het talud van de waterloop een machtiging nodig is vanwege de VMM-AOW. Dit wordt best ook nog in de stedenbouwkundige voorschriften verduidelijkt cfr. art. 11 'zone voor waterloop'.

Art. 5.3 Zone voor groen parkeergebied

In deze zone worden ondergrondse parkings toegestaan. Er werd n.a.v. het plan-MER op gewezen dat er bij voorkeur geen ondergrondse parkings worden voorzien in dit gebied dat in november 2010 overstroomde vanuit het Kanaal Brussel-Charleroi en de Zenne.

Er wordt in de voorschriften opgenomen dat er rekening moet gehouden worden met de principes van overstromingsvrij bouwen (o.a. plaatsen van drempels bij de inrit). Dit is in overeenstemming met de milderende maatregelen van het plan-MER.

Art. 5.5 Verbinding voor zacht verkeer langs de Zenne

De fietsverbinding wordt voorzien in de 5- meterzone waarbij gebruik wordt gemaakt van zachte, natuurlijke of halfverharde materialen. Gezien het hier om verstedelijkt gebied gaat en gelet op het voorziene materiaalgebruik kan de VMM akkoord gaan.

We willen er echter wel op wijzen dat hier onderhoudswerken mogelijk moeten zijn. Het kan ook niet de bedoeling zijn dat de VMM-AOW bijkomende oeverversterkingen gaat plaatsen in de Zenne om eventuele afkalvingen als gevolg van de dynamiek van de Zenne te herstellen of om het fietspad te ondersteunen. Door het gebruik van aangepaste materialen kan in dit geval een beperkte verlegging van het fietspad bekeken worden.

Art. 12 Zone voor onderhoudsstrook

Er wordt aangegeven dat de richtlijnen voor overstromingsrisicogebieden zoals door de afdeling Water aangeduid van toepassing zijn. Het is niet duidelijk wat hiermee precies wordt bedoeld. Voor nieuwe projecten in overstromingsgevoelige gebieden langs de Zenne is een watertoets vereist met advies van de VMM. Bebouwing in deze zone wordt in principe niet toegestaan.

Verder wijzen we er nog op dat de 'afdeling Water' ondertussen al enige tijd de Afdeling Operationeel van de Vlaamse Milieumaatschappij is geworden.

RUP Lembeek Dorp – herziening 1

De VMM verleende reeds eerder een advies naar aanleiding van de screeningsnota (ons kenmerk WT 2012 M 0327).

Art. 1 Algemene bepalingen

Onder dit artikel worden enkele voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding opgenomen.

Het plangebied is grotendeels aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Het gaat ook om recent overstroomd gebied en voor een klein deel is het projectgebied ook ingetekend als risicozone voor overstroming volgens de federale kaart met risicozones voor overstromingen. Volgens de watertoetskaart liggen er enkele belangrijke effectief overstromingsgevoelige zones in het noordelijk deel van het plangebied. Voornamelijk de huizen én tuinen in de ruime omgeving van het station (hoek Zuiderstraat met Stationsstraat) hebben recent (november 2010) nog te maken gehad met wateroverlast. Ook de meer zuidelijke zone voor halfopen woningen (oranje op grafisch plan) en de zone voor woonproject A (bruin- rood) liggen nog deels in effectief overstromingsgevoelig gebied en recent overstroomd gebied.

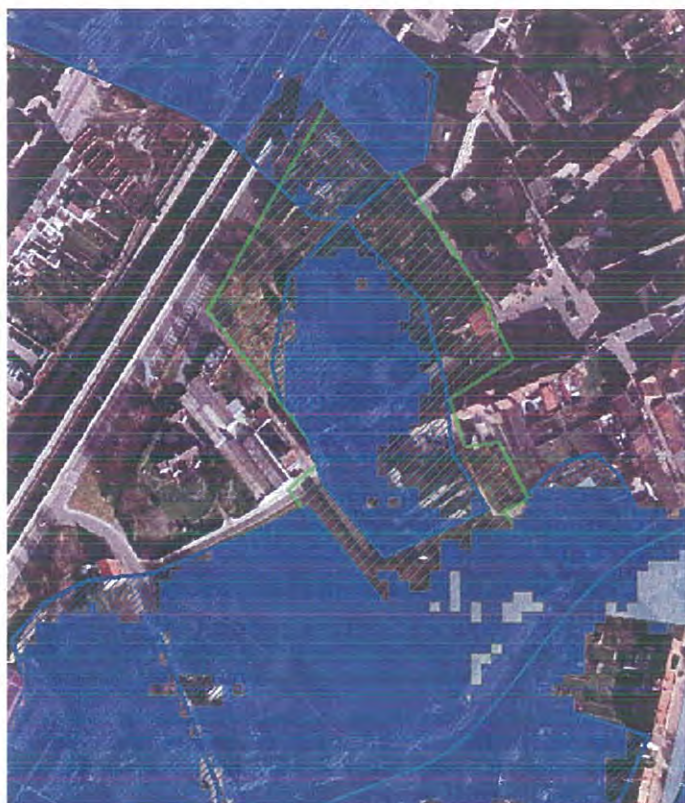
Omwille van deze overstromingsproblematiek adviseerden we naar aanleiding van de screening om in eerste instantie extra bebouwing in het effectief overstromingsgevoelig gebied zoveel mogelijk te beperken. We gaven daarbij aan dat een verbod op (half)ondergrondse benutte kelders en het overstromingsveilig bouwen op zijn minst moet opgenomen worden voor alle nieuwe of te herbouwen constructies in de voorschriften.

We constateren dat de bebouwingsmogelijkheden toch worden behouden en dat in de algemene bepalingen onder art. 1.2.4 een paragraaf opgenomen is m.b.t. de overstromingsgevoelige gebieden. Hierin wordt opgenomen dat er in effectief overstromingsgevoelige gebieden enkel nieuwbouw kan worden gerealiseerd indien er voldoende maatregelen worden genomen voor overstromingsveilig bouwen.

We willen om waterschade in de toekomst te voorkomen, adviseren om niet enkel voor de effectief overstromingsgevoelige gebieden (cfr. watertoetskaart) de principes van overstromingsvrij bouwen te hanteren, maar ook de contouren van de ROG (= Recent Overstroomde Gebieden) mee in overweging te nemen. Zo zou op basis van de ROG in het projectgebied het water immers al hoger hebben gestaan dan het gemodelleerde T100 peil voor overstroming vanuit de Zenne. De overstromingen in het plangebied vinden immers niet alleen hun oorsprong in een overtopping van de Zenne, maar een deel van de problematiek is waarschijnlijk ook te wijten aan rioleringsproblemen en bijkomende afvoer van afstromend hemelwater van ten westen van de spoorweg.

Waar wordt gekozen voor overstromingsvrij bouwen, wordt dan ook best geopteerd voor een alternatieve bouwwijze waarbij er geen ruimte voor water verloren gaat en die de doorstroming garandeert. Dit kan door de gelijkvloerse constructie op te trekken boven op kolommen en hieronder een overstroombare ruimte te creëren.

Het vloerpeil van de toekomstig aan te leggen woning dient ook voldoende hoog gekozen te worden.



Watertoetskaart en ROG contouren (arcering) voor het plangebied

Verder willen we vragen om de principes van overstromingsvrij bouwen duidelijker op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften. Nu wordt hier in algemene termen naar verwezen.

Onderstaande voorschriften en toelichting kunnen daarbij als voorbeeld worden gebruikt:

Voorschrift	Toelichting
<p>Voor zover het RUP bijkomende bebouwing of herbouw mogelijk maakt binnen overstromingsgevoelig gebied of ROG moeten deze constructies volgens de volgende principes opgericht worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het vloerpeil moet overstromingsveilig voorzien worden; - er mogen geen ophogingen worden uitgevoerd, met als enige uitzondering ter 	<p>Het watersysteem wordt als een nevenschikte functie aanzien binnen het effectief overstromingsgevoelig gebied. De invulling van de bestemming zoals voorzien op het grafisch plan is toelaatbaar mits er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke behoeften van het watersysteem. Bij de aanvraag van de vergunning moet duidelijk aangegeven worden op welke wijze de bestaande ruimte voor water behouden wordt. Om overstromingsvrij te bouwen moet een veilig vloerpeil worden gerespecteerd en wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van een aangepaste bouwwijze waardoor geen ruimte voor water wordt ingenomen zoals bijv. het bouwen op kolommen. Indien dit niet mogelijk is kan een</p>

<p>hoogte van de woning of andere schadegevoelige constructies mits compensatie;</p> <ul style="list-style-type: none"> - indien het voorzien van een veilig vloerpeil niet mogelijk is d.m.v. een aangepaste bouwwijze (bijv. bouwen op kolommen) kan een reliëfwijziging enkel en alleen worden toegestaan indien uit de aanvraag blijkt dat de ruimte voor water gecompenseerd wordt en de doorstroming niet in het gevaar komt. - alle toegangen langs waar water boven maaiveld het gebouw toch nog zou kunnen binnendringen moeten eenvoudig waterdicht gemaakt kunnen worden. 	<p>ophoging enkel en alleen worden toegestaan voor het deel dat strikt noodzakelijk is voor het bouwen van het gebouw en onder de voorwaarde dat de verloren ruimte voor water op hetzelfde perceel wordt gecompenseerd. Los van alle genomen maatregelen zijn hogere waterstanden nooit uit te sluiten, zodat het gebouw ook zodanig moet ontworpen worden dat alle toegangen langs waar water het gebouw kan binnendringen makkelijk afsluitbaar zijn bij extremere gebeurtenissen.</p> <p>Met betrekking tot het overstromingspeil dient met de bevoegde waterloopbeheerder teruggekoppeld te worden.</p>
--	--

BESLUIT

Het RUP Parklaan-Zenne-Vondel wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd indien rekening wordt gehouden met volgende opmerkingen:

- Er moet in art. 5 en art. 5.2 verduidelijkt worden dat een machtiging van de VMM nodig is voor nieuwe overbruggingen;
- In Art. 12 Zone voor onderhoudsstrook moet verduidelijkt worden wat wordt bedoeld met de richtlijnen voor overstromingsrisicogebieden.

Het RUP Lembeek Dorp wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd indien rekening wordt gehouden met volgende opmerkingen:

- Om waterschade te voorkomen, moeten niet enkel voor de effectief overstromingsgevoelige gebieden (cfr. watertoetskaart) de principes van overstromingsvrij bouwen gehanteerd worden, maar ook de contouren van de ROG (= Recent Overstroomde Gebieden) moeten mee in overweging genomen worden.
- De principes van overstromingsvrij bouwen moeten verduidelijkt worden in de voorschriften.

Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.

Hoogachtend



Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

Nr.	5361	
Dienst	RO	Datum
STAD HALLE	20-06-2013	
✓ + MOB.		
✓ + C. Med.		
✓ + Leuven MP		

Aan het college van burgemeester en schepenen
van en te
1500 HALLE

uw kenmerk
13RO151920004kp

ons kenmerk
325LD357/RUPHalle centrum +
Lembeek/evd

contactpersoon
Luc Daniëls
016 31 36 55

Leuven
14 juni 2013

**RUP Parklaan – Zenne – Vondel en RUP Lembeek Dorp herziening 1
plenaire vergadering 27 juni 2013**

Geacht college

Wij danken u voor de uitnodiging voor bovenstaande vergadering. Onze medewerker Luc Daniëls zal aanwezig zijn.

Met belangstelling hebben wij het dossier Parklaan – Zenne – Vondel bestudeerd. Het centrum van de stad is met onze lijnen vanuit het hele Pajottenland, de Zennevallei en Brussel goed bereikbaar. Een versterking en inbreiding van de kern kan alleen maar gunstig zijn voor het aantal reizigers op onze lijnen. Wij kunnen ons bijgevolg vinden in de ambities die deze nota voor het stadscentrum heeft. In het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied, kiest de stad ook zeer bewust voor kernversterking. Het voorliggende RUP lijkt ons dan ook in overeenstemming met andere plannen.

Een belangrijke bestemming voor onze reizigers in de zone van het RUP, is het Heilig Hart & College. Met meer dan 1900 leerlingen in het secundair, is dit ook één van de grootste scholen van de stad. Ruim een derde van de leerlingen komt met De Lijn naar school en dat is daarmee de belangrijkste verplaatsingswijze. Het behoud van een goede bereikbaarheid van het centrum met het openbaar vervoer is dus noodzakelijk. Ook in de andere Halse scholen zoals het Don Bosco Instituut, is De Lijn veruit het belangrijkste vervoermiddel (tot + 50%). Als bijlage vindt u een overzicht van de herkomst van de leerlingen van het Heilig Hart & College en hun verplaatsingswijze, opgesplitst in ochtend en avond en in zomer en winter.

Naast scholen, biedt het stadscentrum uiteraard nog tal van andere interessante bestemmingen, zoals de winkelstraten, de markten, ... Daarnaast is de stad ook een belangrijk herkomstgebied van reizigers voor het openbaar vervoer. De voorbije jaren is het aantal inwoners van Halle dat een abonnement van De Lijn bezit, gestaag blijven groeien.

Terecht wordt er voor de mobiliteit in de nota wat ruimer gekeken dan de afgebakende zone van dit RUP. Het mobiliteitsvraagstuk overstijgt namelijk deze zone. Voor een goed bereikbaar en tegelijk leefbaar stadscentrum moet voorrang gegeven worden aan de alternatieve vervoerwijzen, zoals fiets en openbaar vervoer. Wij willen de stad voorstellen om nu verdere concrete stappen te ondernemen voor de realisatie van maatregelen ten voordele van deze vervoerwijzen.

Vlaamse Vervoermaatschappij

De Lijn Vlaams-Brabant

Martelarenplein 19 - 3000 Leuven - tel. 016 31 37 11 - fax 016 31 37 12
IBAN BE86 3631 0583 7750 - bic BBRUBEBB - ING 363-1058377-50
BTW BE 0242 069 537 - www.delijn.be

1/2



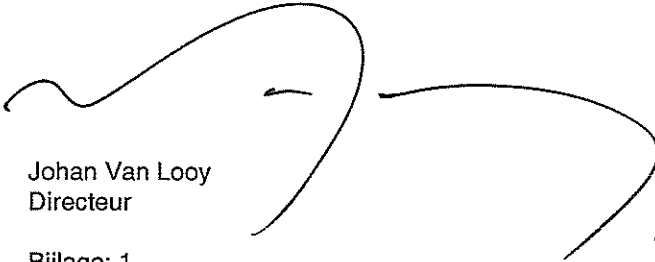
Met belangstelling volgen wij de verdere ontwikkelingen in het noorden van het centrum (Possozplein, ...) en de nieuwe wijk Nederhem. Recent hebben wij een gebiedsevaluatie gehouden van ons netwerk in de regio waartoe Halle behoort. In het kader van de verdere opvolging van dit proces zullen wij een apart punt aan ons netwerk in Halle wijden.

De vermelding in verband met de nieuwe brug over het kanaal kan geactualiseerd worden aangezien de studie van het bureau Mint intussen is afgerond.

Wat het dossier van Lembeek betreft hebben wij geen bemerkingen. Een versterking en inbreiding op maat van de kern van Lembeek lijkt verantwoord en gebeurt bovendien op een locatie die goed bereikbaar is met het openbaar vervoer (NMBS, Tec en De Lijn).

Wij hopen u met deze informatie reeds van dienst te zijn.

Met vriendelijke groeten



Johan Van Looy
Directeur

Bijlage: 1

SCHOLENGEMEENSCHAP KARDINAAL CARDIJN

Nummer 111591 - V 64, administratieve zetel : Lenniksesteenweg 2, 1500 Halle

HERKOMST LEERLINGEN 2012 / 2013		HH&College Halle
1. HALLE		819
Halle		520
Buizingen		125
Lembeek		174
2. BEERSEL		167
Beersel		32
Lot		52
Alseberg		16
Dworp		36
Huizingen		41
3. SINT - PIETERS - LEEUW		249
Sint - Pieters - Leeuw		180
Sint - Laurens - Berchem		3
Oudenaken		4
Ruisbroek		47
Vlezenbeek		15
4. SINT - GENESIUS - RODE		13
Sint - Genesius - Rode		13
5. GOOIK		77
Gooik		36
Kester		21
Oetingen		7
Leerbeek		13
6. ROOSDAAL		11
Roosdaal		7
Pamel		1
OLV - Lombeek		2
Borchtlombeek		1
7. LENNIK		39
Sint - Kwintens - Lennik		35
Sint - Martens - Lennik		3
Gaasbeek		1
8. PEPINGEN		93
Pepingen		37
Heikruis		15
Bogaarden		4
Elingen		5
Beert		14
Bellingen		18
9. DILBEEK		13
Dilbeek		5
Sint - Martens - Bodegem		1
Itterbeek		4
Schepdaal		3
10. HERNE		80
Herne		52
Herfelingen		18
Sint - Pieters - Kapelle		10

11. TERNAT	1
Ternat	1
12. GALMAARDEN	54
Galmaarden	24
TollembEEK	25
Vollezele	5
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	46
13. BRUSSEL	2
14. SCHAARBEEK	4
15. WATERMAAL – BOSVOORDE	1
16. ELSENE	3
17. SINT-GILLIS	3
18. ANDERLECHT	15
19. SINT – JANS – MOLENBEEK	1
20. UKKEL	6
21. VORST	10
22. SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE	1
OVERIGE	234
23. EDINGEN (Edingen, Lettelingen, Mark)	44
24. TUBIZE (Tubize, Clabecq, Oisquerck, Saintes)	54
25. BRAINE – LE – CHATEAU (en Wauthier-Braine)	26
26. BRAINE L'ALLEUD (+ Ophain-Bois-Sgr-Isaac)	4
27. LINKEBEEK	1
28. DROGENBOS	10
29. ASSE (+ Bekkerzeel, Relegem, Zellik)	1
30. REBECQ (Bièrghes, Roosbeek, Quenast)	23
31. WATERLOO	3
32. BRAINE-LE-COMTE (+ Ronquièr., Hennuyères)	12
33. BEVER	4
34. OPZULLIK (Silly, Fouieng, Graty, Hoves, Thoricourt, Bassilly)	6
35. DENDERLEEUV (+ Iddergem, Welle)	1
36. GERAARDSBERGEN (+ Viane, Moerbeke, Onkerzele, Grimminge, Idegem, Nieuwenhove,)	8
37. ANDERE	47
TOTAAL	1906

Verplaatsing van de leerlingen van het Heilig Hart & College, opgesplitst in ochtend en avond en zomer en winter.

	Te voet	Fiets	Brommer	Gebracht met auto	Rijdt zelf met auto	De Lijn	TEC	NMBS
Zomer ochtend	15,6%	15,4%	0,9%	20,1%	0,8%	31,2%	2,4%	13,6%
Zomer avond	17,5%	15,4%	0,9%	13,9%	0,8%	34,9%	3,1%	13,5%
Winter ochtend	15,1%	6,1%	0,4%	28,1%	0,6%	33,2%	2,5%	14,0%
Winter avond	17,2%	6,0%	0,4%	21,2%	0,6%	37,3%	3,2%	14,1%

Bron: scholengemeenschap Karinaal Kardijn

GEmeentelijke COmmissie voor RUimtelijke ORdening Stad **HALLE
Verslag**

Datum : woensdag 5 juni 2013

Aanwezig :

Zie kopie aanwezigheidslijst in bijlage

Verontschuldigd:

- Ludwig Triest
- Johan Nolmans
- Michel De Baerdemaeker
- Guy Simons
- dhr de Jonghe d'Ardoye
- Ingrid Cromphout
- Jan Houthuys
- Patricia Hamelrijck
- Paul Ghysels

Agendapunt(en):

1. Goedkeuring verslag 23 mei 2012
2. Advies RUP Lembeek Dorp – toelichting door studiebureau D+A Consult ifv plenaire vergadering
3. Allerlei

Besproken document(en):

1. zie vermelde agendapunten

1. Verslag 23 mei 2012

Geen opmerkingen – unaniem aanvaard.

2. RUP Lembeek Dorp

Toelichting door het studiebureau D+A Consult in functie van de plenaire vergadering dd. 27 juni 2013.

Vragen en opmerkingen:

- De vraag wordt gesteld of het noord-zuid-pad langsheen de Zenne niet indicatief moet aangeduid worden op het bestemmingsplan. Studiebureau antwoordt dat de aanduiding van wandelpad die op het plan voorkomt

indicatief is en dus kan gelegd worden zodat dit strookt met de vermelde plannen en stelt tevens dat de voorschriften een dergelijk plan toelaten.

- het oranje-plangebied (half-open bebouwing) wordt als beperkend en te gedefinieerd beschouwd. Studiebureau wijst op het feit dat de bepalingen van het vorige BPA hier werden behouden en dat het als een geleidelijke overgang dient gezien te worden tussen het Lembeekse dorpscentrum en het naastliggende open ruimte gebied
- in het gebied worden er in totaal circa 60 wooneenheden voorzien waarbij Woonpunt Zennevallei voor een mix aan woningtypologie zal zorgen
- het plan bevat geen voorkooprecht
- Op de vraag welke garanties het RUP biedt tot effectieve realisering van het concept en het groenelement in dit concept antwoordt het studiebureau dat het plan voorziet in de verplichting van het opmaken van een algemeen ontwikkelingsplan waarin een fasering kan opgenomen worden maar waar elk deel een aanvaardbare invulling dient te zijn in overeenstemming met de voorschriften. Deze voorschriften bepalen ook dat het voorgestelde concept en de basisprincipes ervan in dit ontwikkelingsplan zullen moeten gerealiseerd worden.
- De bedenking wordt gemaakt dat de eis tot opstelling van een dergelijk ontwikkelingsplan het aan individuele eigenaars praktisch onmogelijk maakt zijn deeltje van het geheel te ontwikkelen zonder de tussenkomst van de globale ontwikkelaar. Het studiebureau stelt dat individuele eigenaars door samenwerking met andere eigenaars een deelzone kunnen ontwikkelen waarbij er een grotere meerwaarde kan gecreëerd worden.
- De vraag wordt gesteld of de voorziening dat het parkeren geheel of half-ondergronds moet gebeuren niet inhoudt dat auto's met LPG-tanks praktisch worden uitgesloten vanwege de specifieke eisen die aan LPG-toegankelijke garages gesteld worden.

3. Allerlei

Voorzitter stelt zich de vraag of bij de nieuwe legislatuur, voordat de nieuwe GECORO door de gemeenteraad is samengesteld, de oude politieke fractievertegenwoordigers dienen uitgenodigd te worden gezien deze eventueel hun fractie niet meer vertegenwoordigen.

4. Advies "Ontwerp RUP Lembeek Dorp herziening 1"

1. Opportuniteit

Gecoro is van oordeel dat voor dit gebied een herziening is aangewezen om de aangegeven potenties en knelpunten op te lossen.

2. Circulatie

Gecoro ondersteunt het idee om geen doorlopend verkeer binnen de twee woonerven te voorzien onder voorbehoud dat dit enkel slaat op auto's en niet voor voetgangers en/of fietsers.

3. Vrijheid

Gecoro ziet geen aanleiding om de stedenbouwkundige vrijheid te beperken in zone C (oranje zone langsheen de Fonteinstraat) en stelt voor om zelfde stedenbouwkundige voorschriften als in zone B te hanteren maar enkel en alleen voor halfopen en/of open bebouwing (inclusief buurtwinkels, horeca, café's).

4. Onroerend erfgoed

Gecoro is akkoord met standpunt van het studiebureau om de eigendommen die voorkomen op de lijst van waardevolle gebouwen niet als te beschermen op te nemende op voorwaarde dat bevestigd wordt door de bevoegde instanties dat de desbetreffende gebouwen in te vergaande mate verkrot zijn. Het advies van de Afdeling Onroerend Erfgoed is te vragen.

5. Zenne-wandelpad Lembeek-Drogenbos

Gecoro wenst expliciete vermelding in het RUP als punt van aandacht en garantie naar realiseerbaarheid.

6. Collectief versus individu

Gecoro is van mening dat individuele eigenaars mogelijks in verdrukking komen door dit RUP dat collectieve ontwikkeling vooropstelt. Gecoro kan dit in onderhavig geval wel ondersteunen door de sociale dimensie en regels van goede ordening in de betrokken projectzone. Indien het zou gaan over een zuiver commerciële, private ontwikkeling zou daar niet mee akkoord kunnen gegaan worden.

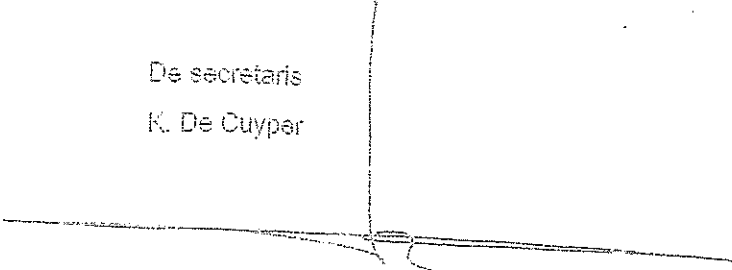
7. Parkeren

Gecoro stelt een vraag naar de beperkingen voor het parkeren van LPG-wagens die volgen uit de verplichting tot het voorzien van half-ondergrondse en ondergrondse parkeergarages. Eén Gecoro-lid, nl. de heer J.-P. Borremans, wenst niet aan te sluiten bij dit punt aangezien het accent moet liggen op de grote lijnen en niet op details.


Volgende vergadering : 12 juni 2013 om 20 uur

Verslag opgesteld te Halle op : 6 juni 2013

De secretaris
K. De Cuyper



De Voorzitter
M. Franssens



Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Halle

Aanwezige : *13/17* Datum : *5 juni 2013*

Deskundigen	Plaatsvervangers
01-Mr. Marcel Franssens, Voorzitter <i>[Handwritten Signature]</i>	-geen
02-Mr. Jan Houthuys, Ondervoorzitter <i>(verontd.)</i>	-Mr. Jan Van Achter
03-Mr. Jos de Coster <i>[Handwritten Signature]</i>	-Mr. Chris Mosselmans
04-Mevr. Arlette Cuisenaire <i>[Handwritten Signature]</i>	-Mr. Kris Du Bois
05-Mevr. Marijke Brijnaert	-Mr. Raymond Clement
06-Mr. Ludwig Triest <i>(verontd.)</i>	-Mr. Alouis Smismans <i>[Handwritten Signature]</i>
Afgevaardigde maatschappelijke geledingen	
Effectieve leden	Plaatsvervangende leden
07-Mr. Emile Wyns <i>[Handwritten Signature]</i>	-Mr. Renaat Segers <i>[Handwritten Signature]</i>
08-Mevr. Goedele Bergmans <i>[Handwritten Signature]</i>	-Mr. Danny Sibiel
09-Mr. Paul Ghysseles	-Mr. Willy Danaü <i>[Handwritten Signature]</i>
10-Mr. Stefaan Verhamme <i>[Handwritten Signature]</i>	-Mr. Roel Beyl
11-Mr. Dominique Van Den Keybus	-Mr. Geert Suenens
12-Mevr. Mieke De Baerdemaeker <i>[Handwritten Signature]</i>	-Mr. Jean-Pol Borremans <i>[Handwritten Signature]</i>
13-Mevr. Patricia Hamelrijck <i>(verontd.)</i>	-Mr. F. de Jonghe d'Ardoye <i>(verontd.)</i>
14-Mevr. Ingrid Cromphout <i>(verontd.)</i>	-Mr. Johan Merckx <i>[Handwritten Signature]</i>
15-Mr. Hugo Pint <i>[Handwritten Signature]</i>	-Mr. Johan Nolmans <i>(verontd.)</i>
16-Mr. Michel De Baerdemaeker <i>(verontd.)</i>	-Mr. Guy Simons <i>(verontd.)</i>
17-Mr. Francois Goossens <i>[Handwritten Signature]</i>	-Mr. Jan Belaen
Vast Secretaris	Plaatsvervangend
-Mr. Kristof De Cuyper <i>[Handwritten Signature]</i>	-Mr. Korneel Ponsele <i>[Handwritten Signature]</i>

Naam afgevaardigden	Politieke Fractie
-Jean-Paul Van Cutsem	open VLD
-Fred Deryckere	GROEN!
-Robert Vandenbranden <i>[Handwritten Signature]</i>	SP.a
-Henri Vanstalle	Vlaams Belang
-Jan Van Springel	LDD
-Juul Denayer	N-VA
-Mark Devillé	CD&V

**College van Burgemeester en Schepenen
van Halle**

Oudstrijdersplein 18

1500 HALLE

uw kenmerk	ons kenmerk 2.14/23027/105.1	bijlagen
vragen naar/e-mail jeroen.valgaeren@rwo.vlaanderen.be	telefoonnummer 016 66 58 85	datum

Betreft: HALLE, gemeentelijk RUP "Lembeek Dorp": advies plenaire vergadering dd.
27/06/2013

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 27/06/2013 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Het voorontwerp RUP "Lembeek Dorp" beoogt de gedeeltelijke herziening van het BPA Lembeek Dorp (MB. 5/4/2005) aan de rand van het centrum van Lembeek. Op de site van de voormalige bronsgieterij wordt een (sociaal) woonproject met 20 appartementen voorzien, en in het binnengebied langsheen de Fonteinstraat wordt een ontwikkeling van 40 wooneenheden voorzien binnen een groen netwerk.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP. Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

3. Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen zijn delen van het grondgebied van de gemeente Halle geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De overige delen van de gemeente behoren tot het buitengebied.

Het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Halle is nog lopende. De plenaire vergadering naar aanleiding van het uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Halle' vond plaats op 24/4/2013. Volgens de voorlopige afbakeningslijn is het volledige plangebied in (klein)stedelijk gebied gelegen.

Het RSV stelt dat in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden het ruimtelijk beleid gericht is op het consolideren en versterken van de stedelijke kern en het stedelijk functioneren door het creëren van een bijkomend aanbod aan woningbouw, stedelijke voorzieningen en economische activiteiten.

Het behoud van waardevol erfgoed is ook een optie uit het RSV. Dit RUP voorziet de afbraak van drie woningen die op de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn opgenomen.

De selectieve verdichting van de woonkern Lembeek is in overeenstemming met de opties uit het RSV.

3.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Het ontwerp van provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Halle' streeft naar een verdere ontwikkeling van Halle volgens het 'vingerstad'-model, eerder dan uit te gaan het compacte stadsmodel. Omwille van de goede ontsluiting via het spoor wordt de historische dorpskern van Lembeek-Dorp – op enige afstand van het stadscentrum – opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied.

Wat betreft het gewenst stedelijk gebiedbeleid wordt in het ontwerp-PRUP gesteld dat stedelijke ontwikkeling prioritair gebeurt door verdichting binnen het bestaande weefsel en het optimaal benutten van de beschikbare voorraden. Hierbij wordt afgestapt van het compacte stadsmodel als absolute premisse: selectief kunnen een aantal andere ontwikkelingen op plekken worden voorzien waar de wisselwerking met gelijkaardige stedelijke functies groot is. Het PRUP geeft aan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen kunnen op plekken die goed bereikbaar zijn met alternatieven voor de auto (te voet, fiets, openbaar vervoer). De opties uit het voorliggende RUP zijn hier in belangrijke mate in overeenstemming mee.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1 planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Planinhoud

Het woonproject op de site van de bronggieterij tot 3 bouwlagen hoog lijkt een zeer zwaar programma voor het kleine perceel. Door de afwijkende gebouwenconfiguratie in de diepte en de kleine afstand tot de perceelsgrenzen kan er een sterke inkijk gecreëerd worden in de tuinen van de naastliggende percelen. Gelet op de privacy is dit niet wenselijk.

In het RUP worden voor de twee projectgebieden geen bepalingen opgenomen omtrent parkeren (ondergrondse parkeren is toegelaten). Opdat het openbaar domein niet als parkeerplaats wordt gebruikt dient het realiseren van parkeerplaatsen voor bewoners verordenend opgenomen te worden.

De voormalige pastorfij krijgt de gebiedscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen terwijl er ook wooneenheden toegelaten zijn. Gelet op de toegelaten woonfunctie dient de gebiedscategorie wonen te zijn.

Water

Het noordelijke projectgebied B is deels gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied. Dit dient

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

- Met het oog op woonkwaliteit minimale/gemiddelde woonoppervlaktes opnemen?
- Het is niet duidelijk

5. Projectgebieden

- Woonerf tot 10m breed?
- Afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn laag
- Extra bouwlaag als accent beperken in oppervlakte (+ locatie)

5. Algemene conclusie

Het ontwerp-RUP "LembEEK Dorp" wordt gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen.

Hoogachtend,



Sabine Weynants
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Aan College van burgemeester en schepenen
Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

Uw kenmerk
13RO15192004kp
Vragen naar/e-mail

Paul David
Paul.david@lne.vlaanderen.be

Ons kenmerk*
ANB/13/1583-pol
Telefoonnummer
016 666 323

Bijlagen

Datum
21 juni 2013

BETREFT: ADVIES RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

RUP Lembeek Dorp Herziening 1 :plenaire vergadering 27/6/2013

Datum van ontvangst: 4/6/2013

Ruimtelijke bestemming

Bestemmingen in het BPA Lembeek Dorp M.B. 5/4/2005: zone voor gezamenlijk ontwerp en zone voor halfopen bebouwing.

Beschermingsstatus

Het plangebied situeert zich niet in of palend aan VEN gebied en bevindt zich ook niet in de directe omgeving van SBZ-gebieden. Met kenmerk ANB/SVO/12/2981 heeft ANB op 5/10/2012 een positief advies uitgebracht bij de MER-screening.

Biologische waarderingskaart

De BWK duidt de oevers van de Zenne aan als biologisch waardevol gebied.

Bespreking

Voorliggend RUP wordt opgemaakt ter herziening van het goedgekeurde BPA, enerzijds om een ruimere zone voor sociale huisvesting te kunnen ontwikkelen, anderzijds om de link tussen het dorp en de Zenne ruimtelijk te versterken. Zo hecht dit RUP belang aan het realiseren van een groen netwerk gekoppeld aan een nieuw publiek domein vanuit de voormalige kloostertuin tot aan de Zenne. De kloostertuin wordt openbaar groen.

ANB neemt nota van de bodemvervuiling op het terrein van de vroegere brongietterij ten zuiden van de Fonteinstraat en de oplossing in dit RUP ter fixatie van deze historische vervuiling. We wensen hierbij op te merken dat ANB hier wel de voorkeur geeft aan een dichter bebouwde straatwand ten voordele van meer openheid in het achterliggende gebied naar de Zenne toe. We verwijzen hier naar de figuur op pagina 34 van de Toelichtingsnota die aangeeft dat het terrein nagenoeg integraal verhard en bebouwd zal worden.

Het Agentschap voor Natuur en Bos vraagt om de zone tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens niet te verharderen en te reserveren als overgangszone. Deze overweging wordt, naast redenen van natuurbehoud, mee ingegeven vanuit de gekende waterproblematiek rond de Zenne. Een zoombeplanting van inheemse struiken ongeveer 3 – 4 m breed en hoog kan hier de overgang maken naar het aanpalende bosje en tegelijk ook wat meer privacy geven aan de bewoners. In ons voorstel zal het parkeren korter bij de straat op het centrale pleintje

* Gelieve dit kenmerk in al uw briefwisseling te vermelden.

georganiseerd moeten worden, eventueel met aanvullende parkeeropties in het tegenoverliggende projectgebied . Het aantal wooneenheden en parkeerplaatsen dient zeker afgestemd te worden op de ruimtelijke draagkracht van de eigen site.

Verwijzend naar het indicatief inrichtingsplan op pagina 36 is ANB van oordeel dat een voorstel van inrichting van een deel van de zone 'Park aan de Zenne' niet mogelijk is zonder de inrichting van de totale zone(cfr. het BPA) te beschouwen. We duiden hier op het perceel weiland ten westen van het plangebied. Naar invulling toe denken we hier aan een westelijke uitbreiding van het bestaande bosje in combinatie met een meer extensief beheerd grasland en publiek toegankelijk gemaakt met een nieuw wandelpad. Zichtrelaties met de Zenne mogen hier zeker niet ontbreken.

Bovenstaande opmerkingen hebben hun implicaties op de betreffende stedenbouwkundige voorschriften in dit RUP.

Daarnaast vraagt ANB om net zoals voor de site van de bronsgieterij ook in artikel 6 'Halfopen bebouwing' een even diepe overgangszone te reserveren vrij van bebouwing en verhardingen langs de achterste perceelsgrens. Nu wordt er 10 m voorgeschreven. Idealiter zouden hier weerskanten de 'groene' doorgang even diepe zones voorgeschreven kunnen worden.

In artikel 7. 1. te motiveren waarom nieuwe aanbouwen niet toegelaten worden, terwijl nieuwe uitbouwen wel kunnen. Wat is het verschil tussen beiden?

In 7.2.2. vraagt ANB de aanvulling met een compenserende aanplanting van een nieuwe hoogstam het eerstvolgende plantseizoen na de velling van de boom.

Conclusie

Onder voorbehoud dat alle hoger vermelde opmerkingen een passend gevolg krijgen in het ontwerp RUP verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies aan het RUP Lembeek Dorp Herziening 1.

Voor de plenaire vergadering van 27/6/2013 laat het Agentschap voor Natuur en Bos zich verontschuldigen. U wordt verzocht het verslag van de plenaire vergadering te bezorgen aan de dossierbehandelaar van het agentschap.

Hoogachtend,

Tania Coosemans
Provinciaal directeur
Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant



Stad Halle
T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen
Oudstrijdersplein 18
1500 HALLE

**Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid**
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

uw bericht van 04.06.2013	uw kenmerk 13RO151920004kp	ons kenmerk LNE/RUP/13-114	bijlagen 1
vragen naar / e-mail Veerle Timmermans veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 80 07	datum 26 juni 2013	

Betreft : Voorontwerp van RUP Lembeek Dorp herziening 1 in Halle

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 4 juni 2013 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP Lembeek Dorp herziening 1 in Halle. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) heeft de volgende opmerkingen:

De voorgenomen milieumaatregelen die voorgesteld zijn tijdens de screeningsprocedure zijn voldoende vertaald in het RUP en het flankerende beleid.

We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering (het openbaar onderzoek of ...), u dient na te gaan of de wijzigingen voldoende gevat zijn door de reeds gemaakte plan-m.e.r.-screening. Als dit niet het geval is, dient u de dienst Mer te vragen om een nieuwe beslissing over de plan-MER-plicht.

Het Departement LNE raadt aan ook rekening te houden met de onderstaande **aanbevelingen om het plan en zijn voorschriften milieuvriendelijker en duurzamer te maken**. Dat kan door in deze fase aandacht te besteden aan een aantal aspecten die daartoe kunnen bijdragen. Vaak wordt pas echt over de duurzaamheid van een plan nagedacht op het moment dat er effectief gebouwd wordt. Op dat ogenblik zijn bepaalde mogelijkheden echter al sterk afgenomen, waardoor duurzaamheidsmaatregelen beperkt zijn (tot bijvoorbeeld voorzien in een aantal verplichte EPB-toepassingen, de toevoeging van een zonnepaneel waar de oriëntatie toevallig gunstig is, ...). Door de meest doelmatige maatregelen en inrichtingsprincipes al in het plan, de voorschriften en eventueel in het flankerende beleid te integreren, kunt u doorgaans veel duurzamere plannen realiseren. Het Departement LNE raadt aan om in elke stap van het proces (schetsontwerp van RUP, voorontwerp van RUP, ontwerp van RUP, verkavelingsplan ... tot en met de uitvoering en het beheer) zo veel mogelijk gepaste duurzaamheidsmaatregelen te integreren. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt zowel bij initiatiefnemers en overheden als bij ontwikkelaars.

Het gaat daarbij onder meer over:

Duurzame mobiliteit

Om emissies van broeikasgassen en luchtpolluenten te beperken, om geluidshinder te verminderen, om bodemafsluiting te beperken en om efficiënt om te gaan met energiebronnen, is het aangewezen om het onnodige autogebruik te minimaliseren en het gebruik van meer duurzame mobiliteitsvormen te doen toenemen. Ook via ruimtelijke ordening, stedenbouw, inrichting en flankerend beleid kunnen maatregelen genomen worden om het autogebruik te verminderen. Om aan deze doelstelling tegemoet te komen, is een totaalpakket van enerzijds auto-ontmoedigende maatregelen en anderzijds maatregelen die het gebruik van duurzame vervoersmodi binnen het plan en zijn omgeving aanmoedigen, het meest efficiënt. Een aantal maatregelen overstijgen mogelijk de bestemmingsgrenzen en/of behoren tot het flankerende beleid (bijvoorbeeld betaald parkeren, bewonerskaarten, sensibiliserende acties om de betrokkenen meer te laten gebruik maken van duurzame vervoersmodi). Binnen het plan is dat bijvoorbeeld mogelijk door voorschriften toe te passen die een auto-onafhankelijke bebouwingswijze en stedenbouwkundige inrichting ondersteunen.

De onderstaande maatregelen kunnen bijdragen tot de vermindering van het autogebruik en het stimuleren van duurzamere vervoerswijzen. Ze hebben onmiskenbaar een positieve invloed op de leefbaarheid van verblijfsgebieden.

- het vermijden van een overaanbod aan parkeerplaatsen om het gebruik van andere, meer duurzame vervoersmodi te stimuleren. Er kan een maximale gebiedsgerichte parkeernorm per wooneenheid gehanteerd worden, afgestemd op het specifieke gebiedstype en de mogelijkheden om andere vervoersmodi te gebruiken. Er kan bijvoorbeeld maximaal één parkeerplaats of garage toegelaten worden op percelen van individuele woningen, waarbij gebundeld voorzien wordt in een eventuele tweede parkeerplaats, bijvoorbeeld in gemeenschappelijke parkeerplaatsen aan de toegang van het woongebied of elders op loopafstand. Die plaatsen kunnen ook gebruikt worden door bezoekers tijdens de dag. Op deze manier wordt de ruimte efficiënter gebruikt en wordt de keuze voor duurzaam vervoer aangemoedigd.
- het vastleggen van het minimale fietsstalcomfort in de voorschriften. Belangrijk daarbij is de inpassing van minimale normen voor fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van gebouwen (en eventuele woonondersteunende voorzieningen). Dit kan bijvoorbeeld intern het gebouw aansluitend bij de hal of garages of buiten in een overdekte ruimte t.o.v. de voordeur. Het is aanbevolen te voorzien in ruimte voor minimaal twee fietsen per eerste slaapkamer, en telkens een extra fiets per bijkomende slaapkamer. (Ter informatie: afhankelijk van het parkeersysteem, afwisselend hoog-laag of op gelijk niveau, neemt een geparkeerde fiets een oppervlakte in van respectievelijk 0,80 m² tot 1,50 m², exclusief de keerruimte. Inclusief de keerruimte betekent dat 1,10 m² tot 2,85 m² per fiets.)
Voor andere functies kan de toepassing van een fietsstalnorm per oppervlakte-eenheid of per werknemer aangewezen zijn, zowel voor werknemers als voor bezoekers.

Duurzaam ruimte-, milieu-, en materialengebruik

Vanuit milieustandpunt moet er efficiënt omgegaan worden met ruimte, energie en materialen. De stedenbouwkundige lay-out, de bebouwingswijze en de inrichting kunnen een bijdrage leveren aan de CO₂-neutraliteit, de beperking van het energie- en materiaalgebruik en de grondinname per functionele eenheid. De onderstaande maatregelen kunnen daartoe overwogen worden.

- In nieuwe gebouwen en gebouwen die ingrijpend verbouwd worden, moet thans al of in de nabije toekomst een minimum hoeveelheid energie uit hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt (zie het door de Vlaamse Regering gewijzigde Energiebesluit <http://www.energiesparen.be/epb/groeneenergie>). Daarom is het vrijwel noodzakelijk om tijdig mogelijkheden te onderzoeken en ruimte te reserveren om hernieuwbare energievoorzieningen op individueel gebouwniveau en/of buurt- of bouwblokniveau in het plan te integreren en te stimuleren door middel van flankerend beleid en ruimtelijke voorschriften. Voor elk van deze maatregelen gelden een aantal voorwaarden om te garanderen dat het systeem voldoende hernieuwbare energie produceert (kwantitatieve voorwaarde) en dit op een efficiënte wijze doet (kwalitatieve voorwaarde). Hernieuwbare energievoorzieningen zijn bijvoorbeeld een zonneboiler, PV-installatie, biomassa, warmtepomp, stadsverwarming en -koeling en/of participatief project voor productie van

hernieuwbare energie). Sommige van deze maatregelen moeten ruimtelijk optimaal ingepast kunnen worden op planniveau.

Bij kantoren, scholen, één- en meergezinswoningen moeten minimaal 10kWh hernieuwbare energie produceren per m² bruikbare vloeroppervlakte van het gebouw. Dit kan gehaald worden met één systeem of met een combinatie van verschillende hernieuwbare energiesystemen.

Men kan bijvoorbeeld via de voorschriften verplichten dat bijvoorbeeld minstens een derde van de dakoppervlakte geschikt dient te zijn voor de toepassing van zonne-energiewinning. A.d.h.v. gemeentelijke premies kunnen deze worden gestimuleerd (flankerend beleid).

- Aandacht besteden aan de principes van zongericht en compact bouwen, door bijvoorbeeld een compactheidsgraad van de gebouwen op te nemen in de voorschriften en door de meest warmtebehoevende vertrekken, de eventuele terras- en tuinruimte en de energiedaken zo veel mogelijk naar de zon te keren.

Om de compactheidsgraad ($c = v/a$) van een gebouw optimaal te houden, is het van belang dat er een zo groot mogelijk binnenvolume (v) met een beperkt buitenvolume of warmteverliesoppervlak (a) te creëren. Daarom kan het aantal geveluitbouwen van het verwarmde beschermde volume van een wooneenheid het best beperkt worden. Achteruitbouwen kunnen daarom het best niet te diep gemaakt worden.

Er bestaan ook mogelijkheden om een deel van de dakruimte voor verschillende functies te benutten, bijvoorbeeld voor wateropvang, als groendak met het oog op vertraagde waterinfiltratie (50-90% van het regenwater, bron: ANB) of als landschappelijke inpassing, als energiedak, als terrasruimte, als lichtstraat, of een combinatie van die functies. Het dak kan het best optimaal naar de zon worden georiënteerd in functie van het gebruik als energiedak.

- Het is sterk aanbevolen om voldoende streekeigen en insectvriendelijke beplantingen in tuinen en parken te gebruiken.
- Het is aan te bevelen minimaal één hoogstammige boom per vier tot zes parkeerplaatsen aan te planten op of rond de parkeerplaatsen.

Besluit

Het advies van het Departement LNE is **gunstig, indien** er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

Dit advies staat los van het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB


Stad Halle
Oudstrijdersplein 18
1500 HALLE

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

RUP 13-114

vragen naar / e-mail

telefoonnr.

Datum

Stijn Van Noten

02 553 74 86

10/06/2013

Stijn.vannoten@lne.vlaanderen.be

Betreft: Advies over gemeentelijk RUP “ Lembeek Dorp – Herziening 1 ” te Lembeek (Halle)
(versie mei 2013)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' behandeld werd in het voorontwerp van RUP onder punt 8.1.4 “*Beoordeling Milieueffecten*”.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen bedrijvigheid aanwezig is, en ook geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is

betreft het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens)veiligheid en beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

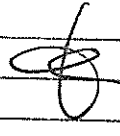
De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

⁴ Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

Julien PEETERS
Area Manager CE
Fonsnylaan 47B
1060 Brussel

Nr.	5405	
Dienst	Ro	Datum
		21/6/13
STAD HALLE	21. 06. 2013	
		

STAD HALLE
Dienst Ruimtelijke Ordening
Dhr Korneel Ponsele
Oudstrijdersplein 18
BE 1500 HALLE

uw brief van
04/06/2013

uw kenmerk
13RO151920004kp

bijlage(n)
1

Brussel
11/06/2013

ons kenmerk
35.16/Lembeek Dorp herziening/L.96 KM.14,648-16,559/jms

RUP Lembeek Dorp herziening 1
Plenaire vergadering

Mijnheer,

Aansluitend op uw brief van 04/06/2013, delen wij u mede dat wij geen principiële bezwaar hebben tegen het voorontwerp RUP.

Wij verzoeken u wel om de Wet van 25/07/1891, waarvan kopij in bijlage, strikt na te leven. Er zal geen afwijking toegestaan worden.

Hoogachtend

Julien PEETERS
Area Manager CE

bijlage(n):
• Wet van 25.07.1891

contactpersoon
Jean-Marie SIRJACOBS
T + 32 2 224 53 43,
jeanmarie.sirjacobs@infrabel.be
I-I.Z1.AZ - s. 32

Coordination officieuse de la loi du 25 juillet 1891 révisant la loi du 15 avril 1843, sur la police des Chemins de fer modifiée par les articles 166 et 167 de la loi du 21 mars 1991.

- Loi du 15.4.1843 abrogée par la loi du 25.7.1891 (MB du 3.8.1891).
- Loi du 21.3.1991 modifiant la loi du 25.7.1891 et en particulier les articles : 2 alinéa 2; 3 alinéas 1, 3 et 4; 4; 5; 6 alinéa 3; 7 alinéa 3. (MB du 27.3.1991)
- A.R. du 30.9.1992 (M.B. du 14.10.1992).

"Texte en vigueur à dater du 14 octobre 1992"

TITRE Ier

Mesures relatives à la conservation des chemins de fer et à la sûreté de leur exploitation

Art. 1er.

Les Chemins de fer sont classés dans la grande voirie. Les places de stationnement et les chemins d'accès, créés pour aboutir aux stations sont classés dans la petite voirie, sauf les exceptions à déterminer par arrêté royal

Art. 2.

Les arbres ne peuvent, le long du chemin de fer, être maintenus à une hauteur plus grande que la distance entre le pied de l'arbre et le franc-bord du Chemin de fer. Toutefois, quand le Chemin de fer est établi en remblai, cette distance est calculée entre le pied de l'arbre et l'arête supérieure du remblai.

En aucun cas, les arbres ne peuvent être plantés, sans autorisation écrite de la SNCB, à moins de 6 mètres du franc-bord du chemin de fer.

Par franc-bord, il faut entendre l'arête supérieure du déblai, l'arête inférieure du remblai ou une ligne tracée à 1 m 50 du rail extérieur lorsque le chemin de fer est au niveau des terrains voisins et, dans les stations, à 1 m 50 du rail extérieur de la dernière voie parcourue par les trains ou les locomotives.

Officieuse coördinatie van de wet van 25 juli 1891 houdende herziening van de wet van 15 april 1843 op de politie der Spoorwgen, gewijzigd bij de art. 166 en 167 van de wet van 21 maart 1991.

- Wet van 15.4.1843 vervallen door de wet van 25.7.1891 (BS 3.8.1891)
- Wet van 21.3.1991 wijzigt de wet van 25.7.1891 in het bijzonder de art. 2 - 2e lid; 3 - 1e - 3e en 4e lid; 4; 5; 6 - 3e lid; 7 - 3e lid (BS 27.3.1991)
- KB van 30.9.1992 (BS 14.10.1992).

"Tekst van kracht vanaf 14 oktober 1992"

TITEL I.

Maatregelen betreffende het behoud van en de veilige dienst op de Spoorwegen

Art. 1.

De Spoorwegen zijn ingedeeld in de grote wegen. De standplaatsen en de wegen van toegang tot de stations zijn ingedeeld in de kleine wegen, behalve de uitzonderingen te bepalen bij koninklijk besluit.

Art. 2.

Langs de spoorweg mogen de bomen niet behouden worden op een groter hoogte dan de afstand tussen de voet van de boom en de vrije rand van de spoorweg. Wanneer echter de spoorweg op een grondverhoging is aangelegd, wordt die afstand berekend tussen de voet van de boom en de bovenrand der grondverhoging.

In geen geval mogen de bomen, zonder schriftelijke toestemming van de NMBS, op minder dan 6 meter van de vrije rand van de spoorweg worden geplant.

Door vrije rand is te verstaan de bovenrand der ingraving, de onderrand der grondverhoging of een lijn, getrokken op 1 m 50 der buitenspoorstaaf, wanneer de spoorweg gelijk ligt met de omliggende gronden en in de stations op 1 m 50 der buitenspoorstaaf van de laatste baan bereiden door de treinen of locomotieven.

Pour la détermination du franc-bord, il faut considérer comme exécutés tous les travaux prévus pour la construction et l'exploitation dans des conditions définitives d'un nouveau chemin de fer, ou pour la modification d'un chemin de fer existant.

Art. 3.

Il est interdit d'ériger, sans autorisation écrite de la SNCB à moins de 2 m 50 du franc-bord du chemin de fer, des constructions ou bâtisses dont la hauteur dépasse le niveau des rails .

La distance est portée à 8 mètres à l'intérieur des courbes de 500 mètres de rayon ou d'un rayon moindre.

Dans les localités où le chemin de fer est en remblai ou de niveau, il est interdit aux riverains de former, sans autorisation écrite de la SNCB des amas ou dépôts de matières quelconques, à une distance du franc-bord moindre que la hauteur du dépôt au-dessus du niveau des rails.

Dans les autres localités, il faut l'autorisation écrite de la SNCB lorsque la hauteur du dépôt excède la moitié de la distance existant entre le pied du dépôt et le franc-bord du chemin de fer.

Art. 4.

La SNCB peut ordonner la suppression totale ou partielle des constructions et des dépôts menaçant ruine et l'abattage des arbres dont la chute est imminente, existant dans une zone de 20 mètres, mesurée du franc-bord, et qui mettraient en péril la sécurité des trains.

Les propriétaires sont tenus d'obtempérer à cet ordre. A défaut par eux de faire les travaux prescrits, dans le délai déterminé, il y est procédé d'office et à leurs frais.

Le remboursement des dépenses faites sera poursuivi comme en matière domaniale, sur simple état dressé par le fonctionnaire qui aura pris les mesures d'exécution.

Voor de bepaling van de vrije rand, zijn als uitvoer te beschouwen alle werken voorzien voor de aanleg en voor de bepaalde indienststelling van een nieuwe spoorweg; of voor de wijziging van een bestaande spoorweg.

Art. 3.

Zonder schriftelijke toestemming van de NMBS is het verboden, op minder dan 2 m 50 van de vrije rand van de spoorweg, gebouwen of werken op te trekken hoger dan tot het peil der spoorstaven.

Binnen de bochten van 500 meter of minder straal, wordt die afstand vermeerderd tot 8 meter.

In de gemeenten waar de spoorweg op een grondverhoging of gelijkgronds in aangelegd, is het de aangrenzende verboden, zonder schriftelijke toestemming van de NMBS om 't even wat op te hopen of te stapelen op een mindere afstand van de vrije rand dan de hoop of stapel hoog is boven het peil der spoorstaven.

In de andere gemeenten is de schriftelijke toestemming van de NMBS noodzakelijk wanneer de hoogte van de stapel groter is dan de helft van de afstand tussen de voet van de stapel, en de vrije rand van de spoorweg.

Art. 4.

Binnen een ruimte van 20 meter, gemeten van de vrije rand, mag de NMBS de algehele of gedeeltelijke wegruiming bevelen van de bouwwerken en stapels die dreigen in te vallen, alsmede het vellen der bomen, die dreigen om te vallen en waardoor de veiligheid der treinen in gevaar zou zijn.

De eigenaars moeten dat bevel nakomen. Voeren zij de voorgeschreven werken niet uit binnen de bepaalde tijd, dan geschieden deze van ambtswege en op hunne kosten

De betaling der gedane uitgaven wordt vervolgd als in zaken van Staatsgronden, enkel op een staat van rekening opgemaakt door de ambtenaar die de maatregelen van uitvoering heeft genomen.

Art. 5.

Sans autorisation écrite de la SNCB, il est défendu d'exécuter des fouilles, déblais ou excavation quelconques, même à titre provisoire, d'ouvrir ou d'exploiter des minières, tourbières, sablières et phosphatières soit à ciel ouvert, soit souterraines, ou d'effectuer des travaux de recherches de mines, le long du chemin de fer dans la distance de 20 mètres du franc-bord.

Art. 6.

Il est défendu, dans la zone de 20 mètres mesurée du franc-bord, soit d'établir des toitures de chaume ou autres matières inflammables, soit d'établir des meules de grains ou dépôts de matières inflammables.

Cette prohibition ne s'étend pas aux dépôts momentanés de récoltes faits seulement pour le temps de la moisson.

Il est défendu d'établir, sans autorisation écrite de la SNCB, des dépôts de matières combustibles dans la zone de 20 mètres mesurée du franc-bord.

Aucune indemnité ne pourra être réclamée à raison des dépôts de matières combustibles établis dans cette zone, même avec autorisation, et qui viendraient à être incendiés du fait de l'exploitation du chemin de fer.

Art. 7.

Toute infraction aux articles 2, 3, 5 et 6 ainsi qu'aux autorisations accordées en vertu de ces articles, sera punie d'une amende de 26 à 200 francs

Les délinquants seront, en outre, condamnés, sur la réquisition du ministère public, à supprimer, dans un délai à déterminer par le jugement, les plantations, dépôts ou ouvrages quelconques illicitement établis.

A l'expiration du délai fixé par le jugement, la SNCB peut faire procéder d'office, à la suppression des ouvrages illicites, aux frais du délinquant.

Art. 5.

Zonder schriftelijke toestemming van de NMBS is het verboden langs de spoorwegen, binnen een afstand van 20 meter van de vrije rand, zelfs voorlopig, opgravingen, uitgravingen of uithollingen te verrichten, mijnen, venen, steengroeven, zandputten of fosfaatmijnen, in open lucht of ondergronds, te openen of werken tot het opsporen van mijnen uit te voeren.

Art. 6.

Binnen de ruimte van 20 meter gemeten van de vrije rand, is het verboden hetzij dakbedekkingen van stro of andere ontvlambare stoffen hetzij graanmijten of stapels ontplofbare stoffen te maken.

Tijdelijke oppers veldvruchten, die slechts gemaakt zijn voor de tijd van de oogst, vallen buiten dat verbod.

Zonder schriftelijke toestemming van de NMBS is het verboden brandbare stoffen te stapelen binnen een ruimte van 20 meter gemeten van de vrije rand. Geen schadeloosstelling kan worden gevorderd voor stapels brandbare stoffen welke binnen die ruimte zelfs met machtiging, werden gemaakt en door de exploitatie zelf van de spoorweg in brand mochten raken.

Art. 7.

Elke overtreding van artikelen 2, 3, 5 en 6, alsmede van de machtigingen verleend krachtens die artikelen, wordt gestraft met een boete van 26 tot 200 frank.

Daarenboven worden de overtreders, op vordering van het Openbaar Ministerie, veroordeeld tot het wegruimen, binnen een bij het vonnis te bepalen termijn, van alle onwettig aangelegde beplantingen, stapels of werken, hoe ook genaamd.

Bij het vervallen van de termijn, bepaald bij het vonnis, mag de NMBS, de onwettig bestaande werken doen wegruimen op de kosten van de overtreder.

Art. 8.

La SNCB pourra, lorsque la sécurité des trains ou la conservation des chemins de fer lui paraîtra l'exiger, faire supprimer, moyennant indemnité préalable, à fixer de gré à gré ou par justice, les plantations, bâtisses, constructions, excavations ou dépôts existant légalement.

Art. 9.

Les servitudes imposées par la présente loi prennent naissance à la date du dépôt, dans la commune, du plan des terrains à acquérir pour la construction d'un nouveau chemin de fer ou pour la modification d'un chemin de fer existant.

TITRE II.

Des officiers et des agents de la police des Chemins de fer

Art. 10.

Les fonctions soit de gardes voyers soit d'inspecteur de police, soit d'inspecteurs en chef de police, pourront être conférées par arrêté royal à certains agents des administrations des chemins de fer.

Les arrêtés royaux de délégation fixeront le lieu de la résidence des agents, et désigneront les gardes voyers et les inspecteurs ordinaires qui seront subordonnés à chaque inspecteur en chef.

Art. 11.

Les gardes voyers, les inspecteurs et les inspecteurs en chef prêteront, devant le tribunal de première instance de l'arrondissement de leur résidence, le serment suivant :

"Je jure fidélité au Roi, obéissance à la Constitution et aux lois du peuple belge, et de remplir fidèlement les fonctions qui me sont conférées".

Néanmoins, leurs pouvoirs ne sont pas circonscrits dans l'arrondissement de ce tribunal.

Art. 8.

Wanneer de NMBS het voor de veiligheid der treinen of het behoud der spoorwegen noodzakelijk acht, mag ze de wettig bestaande beplantingen, gebouwen, bouwwerken, uithollingen of stapels doen wegruimen mits voorafgaande schadeloosstelling in der minne of door de rechter te bepalen.

Art. 9.

De dienstbaarheden, opgelegd door deze wet, nemen aanvang op de dag der nederlegging in de gemeente van het plan der te naasten gronden voor de aanleg van een nieuwe spoorweg of voor de wijziging van een bestaande spoorweg.

TITEL II

Ambtenaren en bedienden der spoorwegpolitie

Art. 10.

Het ambt, hetzij van wegeniswachter, hetzij van politieopziener, hetzij van politie-hoofdopziener, kan bij koninklijk besluit worden toegekend aan sommige bedienden der spoorwegbeheeren.

De koninklijke besluiten van benoeming bepalen de verblijfplaats der bedienden en geven de wegeniswachters en gewone opzieners op, die onder het gezag van elke hoofdopziener staan.

Art. 11.

De wegeniswachters, opzieners en hoofdopzieners leggen, voor de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement hunner verblijfplaats, de volgende eed af :

"Ik zweer getrouwheid aan de Koning, gehoorzaamheid aan de Grondwet en aan de wetten van het Belgisch volk en het mij toegekend ambt trouw waar te nemen".

Niettemin reikt hunne bevoegdheid ook buiten het arrondissement van die rechtbank.

En cas de changement de résidence, l'acte de prestation de serment sera transcrit et visé au greffe du tribunal de première instance auquel ressortit le lieu de la nouvelle résidence.

Art. 12.

Les gardes voyers, inspecteurs et inspecteurs en chef rechercheront et constateront, par des procès-verbaux faisant foi jusqu'à preuve du contraire, dans toute l'étendue des chemins de fer, dans les stations et leurs dépendances, ainsi que dans les zones déterminés par les articles 2, 3, 5 et 6 de la présente loi, tous les délits et toutes les contraventions en matière de voirie et toutes les infractions aux lois et règlements concernant les chemins de fer, leur exploitation et leur police.

Dans les communes flamandes du royaume, les procès-verbaux, seront rédigés conformément aux dispositions de la loi du 15 juin 1935.

Art. 13.

(Supprimé par la Loi du 15 décembre 1928).

Art. 14.

Les gardes voyers et les inspecteurs remettront les procès-verbaux qu'ils auront dressés à l'inspecteur en chef, dans les vingt-quatre heures de l'affirmation.

Les procès-verbaux seront transmis, dans les trois jours, à l'officier chargé des fonctions du Ministère Public près le tribunal de police, ou au Procureur du Roi, suivant qu'il s'agit d'une simple contravention ou d'un délit.

L'officier qui aura reçu l'affirmation sera tenu d'en donner avis, dans la huitaine, au procureur du roi.

Art. 15.

Les inspecteurs et inspecteurs en chef sont officiers de police judiciaire.

Ils rechercheront les crimes et les délits dans toute l'étendue des voies ferrées, des stations et de leurs dépendances, dans une zone de 500 mètres de chaque côté.

Bij verandering van verblijfplaats, wordt de akte van eedaflegging overgeschreven en voor gezien getekend ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg waartoe de nieuwe verblijfplaats behoort.

Art. 12.

De wegeniswachters, opzieners en hoofdopzieners sporen op en stellen vast bij processen-verbaal, die tot tegenbewijs getuigen, binnen de gehele uitgestrektheid der spoorwegen in de stations en hunne aanhorigheden, alsmede binnen de ruimten bepaald bij artikelen 2, 3, 5 en 6 dezer wet, alle misdrijven en alle overtredingen in zake wegenis en alle inbreuken op de wetten en reglementen betreffende de spoorwegen, de dienst en de politie der spoorwegen.

In de Vlaamse gemeenten van het Rijk, worden de processen-verbaal opgemaakt overeenkomstig de bepalingen der wet van 15 juni 1935.

Art. 13.

(Afgeschaft door de Wet van 15 december 1928).

Art. 14.

De wegeniswachters en de opzieners overhandigen de processen-verbaal, die zij hebben opgemaakt, aan de hoofdopziener binnen vierentwintig uren na de bevestiging.

De processen-verbaal worden binnen drie dagen overgemaakt aan de ambtenaar, belast met het ambt van het Openbaar Ministerie bij de rechtbank van politie voor een eenvoudige overtreding, of aan de Procureur des Konings voor een wanbedrijf.

De ambtenaar, die de bevestiging heeft ontvangen, is verplicht daarvan, binnen acht dagen, kennis te geven aan de Procureur des Konings.

Art. 15.

De opzieners en hoofdopzieners zijn ambtenaren der rechterlijke politie.

In de gehele uitgestrektheid der spoorwegen, der stations en hunne aanhorigheden binnen een ruimte van 500 meter aan weerszijden, sporen zij de misdaden en wanbedrijven op.

Ils auront, pour la recherche de ces crimes et de ces délits, concurrence et même prévention à l'égard de tous les autres officiers de police judiciaire, à l'exception du Procureur du Roi et du juge d'instruction.

Art. 16.

La présente loi n'est pas applicable :

- 1° aux chemins de fer vicinaux;
- 2° aux tramways;
- 3° aux raccordements industriels;
- 4° aux communications établies dans l'intérêt d'une exploitation de mines conformément à la loi du 2 mai 1837;
- 5° aux chemins de fer exclusivement militaires destinés à assurer les communications entre les ouvrages d'une position défensive.

Toutefois, les dispositions du titre II sont applicables aux chemins de fer vicinaux et aux services de transport automobile exploités par la SNCV ou mis en adjudication à son intervention.

Art. 17.

La Loi du 15 avril 1843 est abrogée.

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par la voie du Moniteur.

Donné à Ostende, le 25 juillet 1891.

Voor het opsporen van die misdaden en wanbedrijven hebben zij dezelfde bevoegdheid, zelfs voorrang op al de andere ambtenaren der rechterlijke politie, behalve de Procureur des Konings en onderzoeksrechter.

Art. 16.

Deze wet is niet van toepassing :

- 1° op de buurtspoorwegen;
- 2° op tramwegen;
- 3° op verbindingssporen naar nijverheidsgestichten;
- 4° op gemeenschapsmiddelen aangelegd ten behoeve van een mijnontginning, overeenkomstig de wet van 2 mei 1837;
- 5° op spoorwegen die uitsluitend krijgsspoorwegen zijn en bestemd tot het verzekeren der gemeenschap tussen de werken van een verdedigende stelling.

Nochtans, zijn de bepalingen van titel II van toepassing op de buurtspoorwegen en op de vervoerdiensten per autovoertuig die door de Nationale Maatschappij van Buurtspoorwegen geëxploiteerd worden of aanbesteed door haar bemiddeling.

Art. 17.

De Wet van 15 april 1843 is vervallen. (Officieel bulletin nr. XXIX).

Kondigen deze wet af, bevelen dat zij met 's Lands zegel worden gezegeld en in het Staatsblad geplaatst.

Gegeven te Oostende, op 25 juli 1891.

Bijlage 4: Openbaar onderzoek

- Advies provincie Vlaams-Brabant
- Behandeling van de bezwaren en adviezen door de gecoro

directie ruimte
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar, Evi Coomans
Tel/Fax 016-26 75 90 / 016-26 75 85
E-mail Evi.coomans@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer RUP-2013097
Ons kenmerk RMT-RO-RUP-HAL-131108-Lemb. dorp herz

Nr. A 9308	
Dienst	Datum
Ro	13. 11. 2013
STAD HALLE	
1 advies aan Gecoro	
Leuven	

bylage 1



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

AANGETEKENDE MET ONTVANGSTBEWIJS

Aan de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening
van de gemeente Halle
Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

12-11-2013

Geachte,

Betreft: Halle - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembek-dorp herziening 1' - advies openbaar onderzoek

Als bijlage vindt u het besluit van de deputatie van 7 november 2013 inzake het openbaar onderzoek van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembek-dorp herziening 1' te Halle.

Met vriendelijke groeten,

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

Directie ruimte

Dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Joke Van Campenhout / Daan Demey
 Tel/Fax 016 26 75 66 / 016 26 75 85
 E-mail Joke.vancampenhout@vlaamsbrabant.be
 Ons kenmerk RMT-RO-RUP-HAL-131025- Lembeek Dorp herziening 1-oo
 Datum 25 oktober 2013
 Dossiernummer RUP-2013097
 Bedrag
 Begrotingsartikel
 Juridische basis



PROVINCE
 VLAAMS • BRABANT

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

I. GEGEVEN

De stad Halle organiseerde een plenaire vergadering over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembeek-dorp herziening 1' op 27 juni 2013.

De gemeenteraad van Halle stelde het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast op 10 september 2013. Het openbaar onderzoek loopt van 20 september tot en met 18 november 2013. Het advies van de deputatie wordt gevraagd.

Artikel 2.2.14.§5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

II. JURIDISCHE BASIS

Art. 2.2.13 t.e.m. Art. 2.2.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

III. BESPREKING

De opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembeek Dorp herziening 1' kadert binnen het richtinggevend en bindend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De visie voor het plangebied bouwt voort op de visie van het structuurplan. De stad wil met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembeek Dorp herziening 1' mogelijkheden scheppen voor een sociaal woonproject, daarnaast wil men een betere link met de Zenne vanuit het dorp en het plangebied realiseren.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembeek Dorp herziening 1' overschrijft een deel van het bijzonder plan van aanleg nr. 36 'Lembeek-dorp' en omvat een oostelijk deel van de kern van de woonkern Lembeek. Het plangebied is gesitueerd nabij de stationsomgeving van Lembeek.

In het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halle wordt Lembeek in het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gesitueerd binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Binnen de stedelijke kernen wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd met een voldoende differentiatie. Daarnaast dient bijzondere aandacht te gaan naar de kwaliteit en het aanbod aan groene en open ruimte-elementen, die voor een groot deel de aantrekkelijkheid van het buitengebied uitmaken. De lokale en bovenlokale voorzieningen van de stedelijke kernen dienen optimaal te worden gestimuleerd. De bundeling van functies wordt vooropgesteld, op voorwaarde dat deze gekoppeld wordt aan een goede bereikbaarheid. De basisvoorziening in wijken en buurten dient versterkt te worden.

Vormvereisten

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembeek Dorp herziening 1' bestaat uit een grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften, een plan met de bestaande toestand, een toelichtingsnota, de ontheffingsbeslissing 'onderzoek tot milieueffectenrapportage', een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden, en een register van percelen of delen van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn..

Opmerkingen

De visie en de uitwerking van het plan zijn in overeenstemming met de visie en ontwikkelingsperspectieven van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het plan past eveneens binnen het opzet van het gewenst stedelijk gebiedbeleid van het kleinstedelijk gebied Halle. Er wordt ingezet op bijkomend wonen door inbreiding en het inzetten van reconversie van oude fabriekspanden nabij een stationsomgeving in de woonkern Lembeek. Er wordt eveneens een link gelegd vanuit het plangebied naar de Zenne. De globale opties van het plan worden ondersteund.

Naar aanleiding van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn er gerichte opmerkingen op de nieuw ingevoegde passage in de stedenbouwkundige voorschriften over 'duurzaam bouwen'. Er dient een zeker evenwicht en proportionaliteit ingebouwd te worden tussen wat een ruimtelijke beleidskeuze en eerder als flankerend beleid dient begrepen te worden (en dus niet in de voorschriften thuishoort):

- Het principe van duurzaam bouwen is van toepassing op 'de wijzigingen aan gebouwen waarbij een stedenbouwkundige vergunning nodig is'. Dit is een zeer vage bepaling die verstrekkende gevolgen kan hebben voor een aanvrager met bijvoorbeeld een relatief kleine verbouwing. In die zin adviseert de provincie om de bepaling niet te laten gelden bij kleine werken (waarbij eveneens een vergunning nodig is) en dus enige proportionaliteit in de voorschriften in te bouwen.
- Het specifieke voorschrift in verband met het verplicht bouwen in duurzame bouwmaterialen is vaag en nietszeggend. Wat zijn duurzame bouwmaterialen? Slaat dit op het ecologische aspect, of de stevigheid van materialen, ... ?
- De verplichting van de installatie van een groendak lijkt enkel nuttig of redelijk bij grondige verbouwingswerken aan een plat dak of bij nieuwbouw.
- Voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen of meldingen vanaf 1 januari 2014 moet elke nieuwe woning, kantoor en school in Vlaanderen een minimum hoeveelheid energie halen uit hernieuwbare bronnen. De verplichting is ook van toepassing op alle werkzaamheden waarvoor een E-peileis geldt, bijvoorbeeld een ingrijpende verbouwing. Het heeft dus geen enkele zin om dit nog bijkomend op te leggen in stedenbouwkundige voorschriften. Tenzij de verkaveling zo is opgebouwd dat ze expliciet verder wil gaan dan de vigerende wetgeving. Het begrip duurzaamheid kan volgens de provincie ruimer opgevat worden dan enkel de focus op het individuele gebouw of bouwperceel. In het projectgebied is er ruimte voor een totaalaanpak voor duurzaamheid (wadi, groene ruimten, energieopwekking,...). Een totaalaanpak kan wellicht nuttiger en meer efficiënt zijn dan het verplicht opleggen van maximaal gebruik van hernieuwbare energiebronnen op gebouwniveau.

Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembeek Dorp herziening 1' wordt gunstig geadviseerd op voorwaarde dat het plan wordt aangepast aan de bovenstaande opmerkingen.

Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie,

IV. BESLUIT

Enig artikel

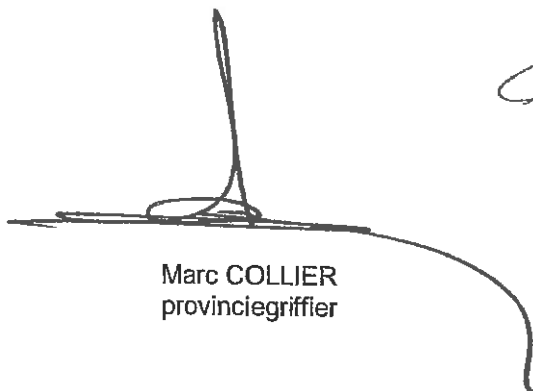
Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembeek Dorp herziening 1' te Halle past binnen de beleidsopties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan en wordt gunstig geadviseerd op voorwaarde dat er rekening gehouden wordt met de bovenstaande opmerkingen.

Leuven, 7 november 2013

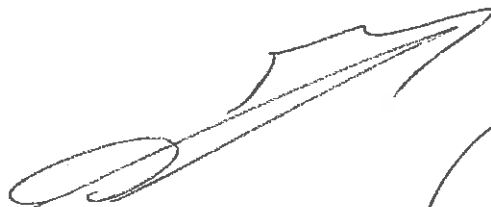
Aanwezig:

Lodewijk DE WITTE, voorzitter;
Monique SWINNEN, Julien DEKEYSER, Karin JIROFLÉE,
Tom DEHAENE, Luc ROBIJNS en Walter ZELDERLOO, leden;
Marc COLLIER, provinciegriffier.

In opdracht:



Marc COLLIER
provinciegriffier



Julien DEKEYSER
gedeputeerde-verslaggever



Lodewijk DE WITTE
provinciegouverneur

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,



Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Stad HALLE

Verslag

Datum : woensdag 12 maart 2014

Aanwezig : 15/17

Zie kopie aanwezigheidslijst in bijlage

Agendapunt(en):

1. Goedkeuring verslag 5 oktober 2014
2. Fractievertegenwoordigers verlaten de vergadering.
3. Voorstel aangepast huishoudelijk reglement
4. Behandeling openbaar onderzoek RUP Lembeek Dorp herziening 1: bespreking en advies
5. Behandeling openbaar onderzoek RUP Parklaan-Zenne-Vondel: bespreking en advies

Besproken document(en):

1. zie vermelde agendapunten plus de voorstellen inzake behandeling voorbereid door het studie bureau.

1. Verslag 5 maart 2014 (doc. bis, verzonden op 10.03.2014)

Geen opmerkingen – unaniem aanvaard.

2. Fractievertegenwoordigers

De fractievertegenwoordigers dhr Pierquin en Mevr Mestdag verlaten de vergadering vanaf de bespreking en advisering van het huishoudelijk reglement.

3. Voorstel aangepast huishoudelijk reglement

Elkeen kreeg van het secretariaat een voorstel van aangepast huishoudelijk reglement. Dit wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd.

3.1. Advies

De GECORO-Halle geeft een voorwaardelijk gunstig advies omtrent het ontwerp-huishoudelijk reglement en adviseert twee wijzigingen:

- Artikel 7 § 1 : het openbaar karakter van de vergadering geldt slechts voor het informatief gedeelte. *(Dit is in overeenstemming met de algemene bepaling dat de externe deskundigen en de fractievertegenwoordigers de vergaderingen verlaten bij de besprekingen en advisering. Het hiernavolgend advies inzake art. 7.4 houdt hiermee rekening).*
- Artikel 7 §4: omtrent de openbaarheid van de vergadering kan beslist worden met een gewone meerderheid.

3. Behandeling openbaar onderzoek RUP Lembeek Dorp herziening 1: bespreking en behandeling adviezen en bezwaren

3.0. Bespreking wijze van notulering advies

Tijdens de vergadering ontstaat de discussie omtrent de wijze van notulering van het gecoro-advies in het kader van het sluiten van het openbaar onderzoek van een ontwerp-RUP.

Het advies wordt gegeven aan de hand van het voorbereidend document dat opgemaakt werd door het studiebureau D+A Consult nv. Dit document overloopt elk bezwaar en vat deze bezwaren samen in een linkerkolom en geeft een voorstel van antwoord in een rechterkolom.

Er bestaan binnen de gecoro twee standpunten op welke wijze het gecoro-advies dient genotuleerd te worden:

- In een derde kolom naast de samenvatting van het bezwaar en het voorstel van behandeling door het studiebureau.
- In twee kolommen waarbij de linkerkolom de samenvatting van het bezwaar inhoudt en waar in de rechterkolom het advies van de gecoro wordt weergegeven. Dit kan bestaan uit het overnemen van het voorstel van behandeling van het studiebureau of uit een eigen standpunt van de gecoro. Door het overnemen van het voorstel van behandeling opgemaakt door het studiebureau maakt de gecoro dit voorstel tot zijn eigen advies. Op die manier voldoet de gecoro het best aan zijn decretale opdracht.

De vergadering beslist de notulering op de tweede hierboven vermelde wijze uit te voeren.

3.1. Bespreking ontwerp-RUP:

Tijdens de bespreking worden drie voorstellen tot standpuntinname aangaande het ontwerp-RUP besproken:

- Het RUP gaat ervan uit dat bouwen in overstromingsgevoelige gebieden aanvaardbaar is mits voorzorgsmaatregelen worden genomen (Art. 1.2.4. Overstromingsgevoelige gebieden). De Gecoro is van oordeel dat overstromingsgevoelige – i.c. de nog onbebouwde percelen - maximaal gevrijwaard moeten worden van bebouwing en deze percelen bijgevolg een gepaste openruimte bestemming dienen te krijgen. Het RUP dient hierop afgetoetst te worden en desgevallend aangepast.

Een groot deel van het ontwerp-RUP is inderdaad gelegen in een bestaand overstromingsgevoelig gebied. Dit was ook al het geval ten tijde van het BPA waar dit RUP een wijziging van vormt. Het bouwvrij houden van deze overstromingsgevoelige gebieden zou een wegname betekenen van de bestaande bouwmogelijkheden. Gelet de continuïteit van de bouwmogelijkheden kan de GECORO het bouwen in overstromingsgevoelig gebied in dit geval aanvaarden mits er rekening wordt gehouden met de geldende voorzorgsmaatregelen in overstromingsgevoelige gebieden. Er wordt beslist dit standpunt in het advies op te nemen.

- Voor het projectgebied B (art. 5.4.2.) m.b.t. het gabariet is er geen reden waarom een derde bouwlaag slechts voor 50% mag gerealiseerd worden. De gecoro stelt voor volgende zin te schrappen: "De Derde bouwlaag mag slechts voor 50% worden bebouwd".

Er wordt uitleg gegeven dat deze beperking ingegeven is door de wens om geen al te bombastisch gabariet te krijgen en door de wens te blijven aansluiten op het overwegend gabariet in Lembeek Dorp dat bestaat uit twee bouwlagen en een zadeldak. In dit geval is de dakvorm vrij en kan men als het ware binnen het imaginaire zadeldak een volume op de derde verdieping creëren. De gecoro beslist deze mogelijkheid niet op te nemen in de advisering van het RUP.

- Voor de zone voor halfopen bebouwing (art 6.2.4.) wordt gesteld dat slechts twee woonlagen mogelijk zijn. De facto komt dit erop neer dat een eventuele zolder niet bewoonbaar mag zijn. Dit is onderbenutting van ruimte. De gecoro stelt voor volgende zin te schrappen: "Binnen het vermelde gabariet zijn maximaal 2 woonlagen toegestaan".

Er wordt uitleg gegeven dat de bepaling maximaal twee woonlagen inhoudt dat er maximaal twee appartementlagen kunnen verwezenlijkt worden. De ruimte onder het dak kan wel in duplexvorm gevoegd worden bij het appartement op de eerste verdieping (een duplex is een woongelegenheid waarbij de inkom zich op één verdieping bevindt en dat bestaat uit twee verdiepingen. Deze verdiepingen worden verbonden met een interne trap. In voorliggend geval betreft de duplex een woongelegenheid die bestaat uit de eerste verdieping en de dakverdieping, met elkaar verbonden met een interne trap) Dit is dus geen onderbenutting van ruimte. De gecoro beslist dit niet te beschouwen als een bijkomende bouwlaag.

3.2. Advies ontwerp-RUP Lembeek Dorp herziening 1 en behandeling adviezen en bezwaren:

- Advies GECORO omtrent het ontwerp-RUP:

De gecoro stelt vast dat een groot gedeelte van het plangebied in overstromingsgevoelig gebied gelegen is. Omwille van de continuïteit van de bestaande bouwmogelijkheden zoals deze reeds in het BPA Lembeek Dorp van toepassing waren kan de gecoro dit toestaan onder de voorwaarde dat er ter dege rekening zal gehouden worden met de voorzorgsmaatregelen voor het bouwen in overstromingsgevoelig gebied.

- *Behandeling adviezen provincie en Ruimte Vlaanderen*

Deze adviezen worden overeenkomstig artikel 2.2.14 §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening achteraan het verslag als bijlage bijgevoegd en maken integraal deel uit van het advies van de gecoro

In onderstaande kolommen wordt steeds links het bezwaar kort samengevat en wordt rechts het standpunt van de GECORO weergegeven:

Provincie Vlaams-Brabant

Voorwerp van advies	behandeling
a. Het principe van duurzaam bouwen is niet voldoende proportioneel. De voorschriften dwingen duurzame bouwmethodes af bij elke nieuwbouw of verbouwing waar een vergunning noodzakelijk is. Dit heeft te verstrekkende gevolgen. Deze voorschriften zouden niet mogen gelden bij kleine vergunningsplichtige voorschriften.	De gecoro vraagt het voorschrift art. 5.1.2. aan te passen op volgende wijze: "Bij grote wijzigingen aan gebouwen (nieuwbouw, vernieuwbouw en verbouwingen die betrekking hebben op meer dan 50% van het bestaande volume) waarbij een stedenbouwkundige vergunning nodig is, dient ..."
b. Het voorschrift rond het verplicht gebruik van duurzame materialen is te vaag. Wat zijn duurzame materialen?	De gecoro vraagt in de voorschriften van artikels 3.2.2., art. 3.3.2. en art 8.2. het woord "natuurlijke" te schrappen... (omdat het begrip "duurzaam" breder is)
c. De verplichting van het plaatsen van een groendak lijkt enkel nuttig bij verbouwingswerken aan een plat dak of bij nieuwbouw.	De gecoro vraagt art. 5.1.2. bij te sturen op volgende wijze: "in functie van de waterhuishouding worden platte daken ...verplicht ingericht als groendaken (bij nieuwbouw of vernieuwbouw) ...".
d. De wetgeving zorgt ervoor dat sinds 01/01/14 alle vergunningsaanvragen een minimum hoeveelheid energie moeten halen uit hernieuwbare bronnen. Dit geldt eveneens voor grondige verbouwingen. Het verplicht opleggen van maximaal gebruik van hernieuwbare energiebronnen in de voorschriften is bijgevolg overbodig.	De gecoro vraagt in art. 5.1.2. het laatste bolletje te schrappen.

Ruimte Vlaanderen

Voorwerp van advies	behandeling
Geen advies	Waarvan akte

- *Behandeling bezwaarschriften*

Bezwaarschrift 1 (Berckmans – Dekegel)

Voorwerp van bezwaar	behandeling
a. Tuin wordt ingevuld als zone 'Park aan de Zenne'.	De voorschriften zijn inhoudelijk niet

<p>Dit vormt een schending van onze privacy en berokkent zowel financiële als emotionele schade</p> <p>De aanleg van het Zennepad en de bestaande doorgang van projectgebied B naar de Zenne geeft reeds een voldoende doorgang naar het kasteelpark van Lembeek</p>	<p>gewijzigd inzake de privacy van de omwonenden. In het BPA Lembeek Dorp waren dezelfde mogelijkheden voorzien binnen artikel 19. Zone voor Natuur. Verder dient rond de nieuwe gebouwen binnen het projectgebied B minimaal 4 m afstand worden gehouden tov de perceelsgrens.</p>
<p>b. Muren tussen eigendom en voormalige gietrij Tassignon zijn gemene muren. Er moet voorafgaandelijk overleg en een akkoord zijn vooraleer er hiermee iets kan worden gedaan.</p>	<p>Dit wordt geregeld in het burgerlijk wetboek. De bestaande vigerende wetgeving zal bij eventuele aanpassing van de gemene muur moeten worden toegepast.</p>

Bezwaarschrift 2 (Coolen)

Voorwerp van bezwaar	behandeling
<p>a. Het voormalige onteigeningsplan in functie van het BPA Lembeek dorp is sinds november 2013 vervallen. Is de stad Halle nog steeds geïnteresseerd om het goed gelegen Fonteinstraat 11 te kopen? Wacht al 20 jaar op een duidelijk antwoord.</p> <p>Hoe zit het met de huidige situatie welke stappen moet ik als eigenaar al dan niet ondernemen.</p>	<p>Het goed ligt volgens het huidige RUP in 'Projectgebied A' deze zone is bestemd voor het ontwikkelen van een woonproject. Voor het betreffende perceel is geen onteigeningsplan bij het RUP opgenomen.</p>

Bezwaarschrift 3 (De Greef)

Voorwerp van bezwaar	behandeling
<p>a. De gronden van het projectgebied B zijn indertijd verkocht aan lage prijs door de zware saneringskost. Blijkbaar moet nu niet meer gesaneerd worden.</p>	<p>Het bezwaar betreft geen stedenbouwkundig bezwaar tegen het RUP.</p>
<p>b. Totaal verlies van privacy door nieuw project in het projectgebied B en de verschillende ramen die in het gebied inkijken en door het inplanten van een park in mijn tuin.</p>	<p>De gebouwen moeten een afstand houden van minimaal 4 m ten opzichte van de zijkavelgrenzen. De minimale afstanden voor het inplanten van uitzichten op het eigendom van de nabuur voorzien in het burgerlijk wetboek bedragen 190 cm. Binnen het projectgebied B wordt minimaal het dubbel van deze afstand voorzien. Het voorzien van het park aan de Zenne verandert niets aan de bestaande situatie. De voorschriften zijn inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van de vorige juridische toestand: in het BPA Lembeek Dorp waren dezelfde mogelijkheden voorzien binnen artikel 19. Zone voor Natuur.</p>
<p>c. Er is een fout gemaakt bij het kadaster het perceel met nummer 16B zou in 'gedeelde eigendom' zijn van de indiener van het bezwaarschrift. De doorgang op het perceel met nummer 16B is in zijn eigendom en zal dat ook blijven. Eist dat dit stuk terug in bouwgrond wordt omgezet.</p>	<p>Kadastraal is geen spoor terug te vinden van een mutatie van het perceel 180c2 waarvan sprake. Er zijn eveneens geen erfdiensbaarheden vastgesteld (tenzij in de ondergrond) en geen recht van doorgang. Het perceel is in het verleden verkocht aan 'Woonpunt Zennevallei' zonder melding te maken van erfdiensbaarheden of gedeelde eigendommen. Vanuit dit gegeven kan de indiener van het bezwaarschrift geen rechten op de gronden van zijn nabuur laten</p>

	gelden.
d. Eigendom wordt waardeloos door veel te strenge bouwvoorschriften (Fonteinstraat 18 en 20) en door het omvormen van ¼ van 'domein' in 'park aan de Zenne'	De bouwvoorschriften zijn niet veranderd ten opzichte van het bestaande BPA Lembeek Dorp. Er verandert niets aan de juridische situatie noch aan de bouwvoorschriften in de zone voor half-open bebouwing
e. Vermoedt dat de stad en 'Woonpunt Zennevallei' samenspannen om grond waardeloos te maken zodat deze de gronden tegen lage prijs kunnen opkopen + andere insinuaties	Het bezwaar betreft geen stedenbouwkundig bezwaar tegen het RUP.
f. Eis voor identieke bouwrechten als in het projectgebied B of eis het verschil in waardeverlies en bijkomende schadevergoeding voor mogelijk opgelegde saneringskosten	De invulling van het projectgebied B wordt uitzonderlijk mogelijk gemaakt door de specifieke situatie van de gronden in het gebied ondermeer inzake de bodemvervuiling.
g. Twijfels bij de in het RUP beschreven maatregelen voor overstromingsvrij bouwen. Er dient in de eerst plaats een nieuwe riolering te worden voorzien. Overstromingen en bijhorende schade zijn legio. Het stadsbestuur is op de hoogte maar zegt geen geld te hebben om het probleem op te lossen.	Het RUP stelt enkel ruimtelijke bestemmingen vast en de bijhorende bouwvoorschriften en doet geen uitspraak over aanleg/onderhoud en beheer van waterlopen en rioleringen. Het RUP voorziet maatregelen voor overstromingsvrij bouwen in de zones die op de watertoets zijn aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Deze maatregelen zijn voorgesteld door de Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM) en worden als voldoende geacht om in overstromingsgevoelige gebieden veilig te bouwen.
h. Er moeten in functie van het verzekeren van de privacy betonplaten worden voorzien door Woonpunt Zennevallei tot aan de loop van de Zenne	Dit is niet toegelaten volgens de voorschriften en zou een sterke minwaarde van de visuele beleving in het gebied inhouden. De privacy werd reeds besproken (cfr behandeling bezwaar 1b))
i. Bij mijn voorgevel zouden staanplaatsen moeten worden voorzien ipv tuinbeplanting	In de voorschriften worden staanplaatsen in de achteruitbouwstrook (strook tussen het openbaar domein en de voorgevel van de woning) niet uitgesloten. Binnen de onbebouwde ruimte wordt een onderscheid gemaakt tussen: Voortuinzone of achteruitbouwstrook. Deze zone heeft een minimale G/T-index van 0,4 Overige tuinzone. Deze zone heeft een minimale G/T-index van 0,8 Met andere woorden 60% van de achteruitbouwstrook kan worden verhard en gebruikt als staplaats.

Bezwaarschrift 4 (Agentschap Onroerend erfgoed)

Voorwerp van bezwaar	behandeling
a. Het agentschap Onroerend erfgoed is het niet eens met de beoordeling en de inschatting van de milieueffecten inzake landschap, onroerend erfgoed en archeologie. Het merendeel van het advies geeft elementen aan uit de beoordeling van de milieu-effecten op de disciplines landschap, monumenten en archeologie	Omtrent het ganse bezwaar van het agentschap Onroerend Erfgoed neemt de Gecoro het standpunt in dat de bestaande regelgeving en procedures omtrent het onroerend erfgoed van toepassing is en moet gerespecteerd worden binnen het plangebied van voorliggend RUP.
b. Het aangeduide erfgoedlandschap moet	

	op het grafisch plan worden aangeduid.
c.	In de voorschriften moet worden verwezen naar de artikels 29 § 1&2 van het decreet van 16/04/1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij de decreten van 18/06/1999, 8/12/2000, 21/12/2001, 19/07/200213/02/2004, 10/03/2006, 16/06/2006 en 27/03/2009 en het besluit van de Vlaamse regering van 9/05/2008 rond het toepassen van de zorgplicht voor definitief aangeduide ankerplaatsen en erfgoedlandschappen
d.	De voorschriften van de voormalige pastorij moeten worden verstrengd zodat façadisme niet mogelijk is. De interne structuur van het gebouw moet behouden blijven.
e.	De woningen aan de Stationstraat 4-6 en het Claesplein 1 – 4 moeten bijkomende worden beschermd in het RUP