

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROM)

NR. RP 890/23027/043.0

Brussel,  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

*Leus Marleen*

Leus Marleen  
assistent

STAD HALLE

**BPA NEDERHEM**



*van goedkeuring onthouden*

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**MENS EN RUIMTE**

Studiegroep voor ruimtelijke,  
ecologische en sociale planning.

Waterloolaan 90 1000 Brussel



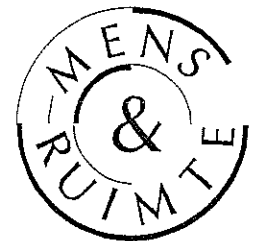
02/511.03.03



02/511.02.20



mrnv@mensenruimte.be



Brussel, juli 2006

Dossiernummer : 5000

## COLOFON

---

Opgesteld te Brussel, juli 2006

### MENS EN RUIMTE

Studiegroep voor ruimtelijke,  
ecologische en sociale planning

onder de algemene directie van:  
LIEVEVROUW Paul

projectmedewerkers:

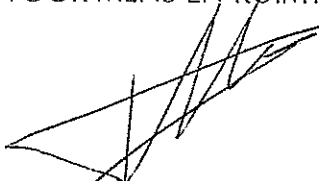
APPELMANS Marc

GEEROMS Wim

MARCHAND Philip

Afdruk: september 2006

VOOR MENS EN RUIMTE NV, BRUSSEL:

  
PATRICK MAES,

VENNOOT

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN:

21 FEB. 2006

OP BEVEL:

  
DE BURGEMEESTER

  
DE SECRETARIS



HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGD DAT ONDERHAVIG  
PLAN EN BIJHOORENDE TEKSTEN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS  
WERD NEERGELEGD VAN .....TOT .....

20 MAART 2006 18 APR. 2006

OP BEVEL:

  
DE BURGEMEESTER

  
DE SECRETARIS



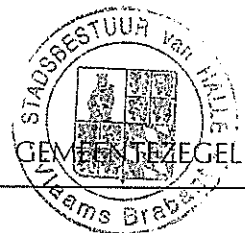
GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN:

12 SEP. 2006

OP BEVEL:

  
DE BURGEMEESTER

  
DE SECRETARIS



GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE MINISTER OP:

DE MINISTER,

VERANTWOORDELIJK VOOR DE RUIMTELIJKE ORDENING

---

## INHOUD

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | <u>HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN</u>              | 1  |
| 2.   | <u>HOOFDSTUK 2: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</u>             | 2  |
| 3.   | <u>HOOFDSTUK 3: VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWGEBIEDEN</u> | 4  |
| 3.1. | ALGEMENE BEPALINGEN                                    | 4  |
| 3.2. | BIJZONDERE BEPALINGEN                                  | 5  |
| 4.   | <u>HOOFDSTUK 4: VOORSCHRIFTEN VOOR OPENBAAR DOMEIN</u> | 22 |
| 5.   | <u>HOOFDSTUK 5: VOORSCHRIFTEN VOOR OPEN GEBIED</u>     | 26 |

## 1. HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

### Art. 1. Omschrijving:

Het Bijzonder Plan van Aanleg, genaamd BPA NEDERHEM te HALLE is samengesteld uit:

Plan Bestaande Feitelijke en Juridische Toestand

Bestemmingsplan

Toelichtingnota + verantwoordingsnota voor de afwijkingen + fotoreportage

Onderhavige Stedenbouwkundige Voorschriften

De begrenzing van het Bijzonder Plan van Aanleg is aangeduid op het plan van de bestaande toestand en het bestemmingsplan.

## 2. HOOFDSTUK 2: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### Art. 10. Voorrangsregels bij strijdigheid:

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de bestaande of toekomstige reglementen en wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut, gesproten uit bijzondere reglementeringen.

Voor alle zones hebben de specifieke voorschriften voorrang op de algemene voorschriften.

Bestaande erfdiensbaarheden van openbaar nut hebben voorrang op het BPA.

### Art. 11. Wijzigingen van het reliëf:

Alle reliëfwijzigingen groter dan 0,5m maken deel uit van een bouwaanvraag.

Ophogingen en algemene aanleg van de zones mogen in ieder geval de natuurlijke loop en hoeveelheid van het regenwater buiten de perceelsgrenzen niet wijzigen.

### Art. 12. Publiciteit of mededelingen:

Buiten de van vergunning vrijgestelde plaatsing van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, is het aanbrengen van publiciteit alleen toegestaan, mits voorafgaande en bijzondere vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen, en voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan is:

- Publiciteit is enkel toegestaan in de voor bebouwing bestemde gebieden.
- De totale maximale oppervlakte publiciteit is beperkt tot maximum 1/10de van de totale geveloppervlakte en tot maximaal 3m<sup>2</sup> buitenomtrek per bord.
- Publiciteit (onder de vorm van gesloten borden) mag de lichtopeningen noch geheel, noch gedeeltelijk bedekken.
- Publiciteit op blinde gevelmuren, afsluitingsmuren, daken, terrassen, balkons, erkers en andere uitbouwen is verboden.

### Art. 13. Inrichtingen van openbare nutsvoorzieningen:

Het inrichten van openbare nutsvoorzieningen is toegelaten in alle zones mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente en de gemachtigde overheden, zonder rekening te houden met de voorschriften van kracht in deze zones, op voorwaarde dat ze om technische of sociale redenen noodzakelijk zijn en aangetoond kunnen worden door een omstandige verantwoordingsnota.

### Art. 14. Inrichtingen van binnen invloedsfeer van de Zenne:

Voor elke aanvraag tot inrichting binnen de invloedsfeer van de Zenne (artikels 32C,33,40,41,42,50), wordt advies gevraagd aan de waterloop beheerder.

De plannen voor inrichtingen aan in de omgeving van de Zenne-duiker, dienen steeds afgestemd te worden op de plannen van de NV Zeekanaal.

**Art. 15. Afschaffing van juridische wegenis:**

Bestaande juridische wegenis die niet in overeenstemming is met de ontworpen wegenis, moet door de stad Halle worden afgeschaft, door middel van een aparte procedure.

### 3. HOOFDSTUK 3: VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWGBIEDEN

#### 3.1. ALGEMENE BEPALINGEN

##### Art. 20. Bouwvolume:

Het bouwvolume is op het plan weergegeven door de uiterste bouwlijn of de verplichte bouwlijn en de bebouwbare zone. In de geschreven voorschriften worden de dichtheden (of bouwdieptes + plaatsing zijgevels), het aantal bouwlagen, de minimale en maximale hoogten tot de kroonlijst gegeven, en wordt het daktype met de toegestane hellingsgraad van het dak aangegeven.

De hoogte, diepte en dakvorm van hoofd- en bijgebouwen moet in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande bouwdiepten en/of gebouwhoogten die niet in overeenstemming of storend zijn met of voor de omgeving.

##### Art. 21. Bouwhoogte:

Het College van Burgemeester en Schepenen kan de verplichting opleggen deze hoogte te wijzigen omwille van de harmonie met het straatbeeld, of omwille van het vrijwaren van waardevolle perspectieven en op voorwaarde dat de hoogtewijziging kleiner is dan 1.50m en niet tot gevolg heeft dat een bouwlaag toegevoegd of weggelaten wordt.

##### Art. 22. Uitzicht en materialen:

###### **Beplantingen:**

Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.

De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten zoveel mogelijk streekeigen zijn.

Slechts de groenblijvende beplantingsschermen mogen voor 25% bestaan uit uitheems plantgoed.

###### **Bouwmaterialen:**

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen voor de op te richten gebouwen moet in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

Alle platte daken, die zichtbaar zijn vanaf de Nederhembrug, dienen te worden afgewerkt met gewassen rolgrind of een andersoortig materiaal dat een uitzicht geeft van daktuinen (beplanting, betegeling, houten beplanking, ...). Binnen het kader van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op hemelwater wordt de inrichting met een groendaken maximaal gestimuleerd.



Materialen voor verhardingen (wegaanleg, parkings en verharding voor opslag) zullen maximaal waterdoorlatend zijn volgens de plaatselijke grondgesteldheid.

**Art. 23. Riolering:**

Nieuwe bebouwing in het plangebied moet steeds voorzien in een rioleringssysteem met scheiding tussen hemelwateropvang en vuil water. De overheid kan bijkomende voorwaarden opleggen met betrekking tot de opvang van hemelwater.

### **3.2. BIJZONDERE BEPALINGEN**

**Art. 30. Zone voor economische activiteiten**

**1. Bestemming:**

- Bestaande ambachtelijke bedrijvigheid (tot en met lichte industrie) en de kantoren voor die bedrijvigheid..
- Bestaande activiteiten van het logistiek centrum en dienstsporen van de NMBS.
- Nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid en kantoorachtigen
- Langsheen de nieuwe Nederhem kunnen enkel kantoorachtigen (privaat en/of overheid) en/of een hotelfunctie worden ingeplant.
- Eén bedrijfswoning per economische activiteit als de hoofdbestemming (vorig punt) reeds gerealiseerd is of als ze samen met de hoofdbestemming gerealiseerd wordt. De bedrijfswoning heeft een maximaal volume van 1000m<sup>3</sup> en moet volledig geïntegreerd worden in de bedrijfs- en/of kantoorgebouwen worden ingericht.

De bedrijven mogen voor hun omgeving geen overlast veroorzaken op gebied van gevaar, geur, lawaai, trillingen, stof, water- lucht- bodemvervuiling, lozing van chemische en andere stoffen, of die de nodige brongerichte maatregelen treffen om deze overlast tegen te gaan door filters, isolatie en andere

**2. Inplanting van de gebouwen:**

- De bebouwing mag maximum 80% van de aangeduide zones beslaan. Wanneer er een woning wordt toegevoegd, zal deze deel uitmaken van deze 80%.
- De volumes en architectuur van de bebouwing naast de Nederhemweg zullen rekening houden met de niveaoverschillen tussen de hoger gelegen Nederhemweg en de lager gelegen bedrijvenontsluitingsweg naast de spoorlijn. De gevelpartijen gericht naar de Nederhemweg, de bedrijvenontsluitingsweg langs de sporen zowel als de gevels die rechtstreeks uitgeven op het spoor moeten een degelijke en hoogwaardige architecturale kwaliteit uitstralen. De ingangen voor voetgangers die uitgeven op de nieuwe weg Nederhem mogen nooit lager gelegen zijn dan deze weg.

- Elke nieuwe inplanting moet een bouwvrije strook respecteren van minimum van 4.00m. t.o.v. de perceelsgrenzen Er dient tevens voldoende plaats voorzien te worden om draai- en keerbewegingen op het eigen terrein uit te voeren. Bestaande volumes kunnen steeds behouden blijven.
- Bouwaanvragen voor gebouwen in de zones van artikel 30 moeten steeds vergezeld worden van een aanplanting- en/of inrichtingsplan. In geval van aanplantingen, dienen deze ten laste van de aanvrager aangelegd te worden ten hoogste één plantseizoen na het beëindigen van de belangrijkste bouwwerken.

**3. Aantal bouwlagen:**

- Behoud van het bestaande aantal vergunde bouwlagen in bestaande bebouwing
- Nieuwe gebouwen: vrij aantal bouwlagen maar binnen de hieronder aangegeven maximale kroonlijsthoogte.

**4. Hoogte tot de kroonlijst:**

- Ten zuid-westen van de nieuwe Nederhemweg (bestaande bedrijvigheid):
  - Nieuwe bebouwing heeft een kroonlijsthoogte van minimaal 10m en maximaal 25m t.o.v. de pas aan de straatzijde. Voor silo's kan in het geheel van de zone tussen Graankaai en de bedrijvenontsluitingsweg uitzondering gemaakt worden na aantonen van noodzaak van de hogere hoogte door het bedrijf.
- Ten noord-oosten van de nieuwe Nederhem:
  - Minimaal 20m en maximaal 25m t.o.v. de pas van de bedrijvenontsluitingsweg voor bebouwing direct naast die Nederhem.
  - Maximaal 16m voor de overige bebouwing.
- Het College van Burgemeester en Schepenen kan de verplichting opleggen deze hoogte aan te passen omwille van de harmonie met het straatbeeld, of omwille van het vrijwaren van waardevolle perspectieven.

**5. Dakvorm:**

- Schuine daken tot maximaal 30° met maximale hoogte voor gebouw tot 30m
- Platte daken vanaf kroonlijst of deksteen

Indien nodig voor specifieke handelingen eigen aan het gebouw of de bestemming, mogen in het dak lichtstraten ingewerkt worden.

**6. Materialen:**

Zie art. 22.

## 7. Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen zijn uitsluitend bestemd voor tuinen; voor de verhardingen van terrassen, opritten, parkeergelegenheid en opslag. Verhardingen moeten steeds maximaal waterdoorlatend zijn.

Het terrein dient goed bereikbaar te zijn voor hulpdiensten zoals de brandweer. Draai- en keerbewegingen van zwaar verkeer moeten op het eigen terrein uitgevoerd worden.

Minimaal 30% van de niet-bebouwde ruimte moet ingericht worden als groene ruimte en aldus gehandhaafd worden. De resterende ruimte kan door opslag, verharding, parkeergelegenheid ingenomen worden. Gestapelde goederen mogen niet uitsteken boven de naastgelegen gebouwen. De opslag mag het straatbeeld niet negatief beïnvloeden.

De aanleg van de strook tussen bebouwing en rooilijn moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. De reliëf van het terrein moet aan de zijde van de nieuwe weg Nederhem, over een voldoende brede zone, het afdalend tracé van deze weg volgen.

De aanvrager moet op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd een gedetailleerd inrichtingsplan bijvoegen met aanduiding van de toekomstige bovengrondse parkeerplaatsen, de toegangen en opritten met hun afmetingen, de aan te leggen buffers, het reliëf en de groeninrichting, plaatsing van eventuele opslag buiten.

Indien bij de concrete indiening van nieuwbouwprojecten blijkt dat de groene ruimten niet voldoende zijn voor infiltratie en/of buffering conform de gewestelijke hemelwaterverordening, zal van de inrichter geëist worden om de kosten te dragen van de voorzieningen nodig in het gebied met het Zennepark voor mogelijk buffering en/of infiltratie van resterend water dat niet in deze zone kan worden verwerkt. Deze elementen zullen dan ook deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvragen voor het projectgebied.

### Art. 31. Zone voor Openbaar Nut:

#### 1. Bestemming:

- Gemeenschapsvoorzieningen in de sociale, culturele en recreatieve sector, en de eraan gerelateerde handel en horeca. Het aanbod kan uitgaan van zowel van de overheid als van privé. Er worden geen instellingen worden geduld die ingaan tegen de gangbare normen met betrekking tot de goede zeden en met inbegrip van verbod op speeltoestellen.
- Concierge-woning als de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is of als ze samen met de hoofdbestemming gerealiseerd wordt. De woning heeft een maximaal volume van 1000m<sup>3</sup>.
- Bestaande woningen of gebouwen kunnen in hun huidige woonfunctie behouden blijven of opgenomen worden in de openbaar nutsfunctie. In geval van behoud van hun woonfunctie, bedraagt het maximale brutovolume per woning 1000m<sup>3</sup>.

**2. Inplanting der gebouwen:**

- Elk project moet afweging maken van de draagkracht van de Zenneduiker en de naastgelegen zones.
- De inplanting van de gebouwen gebeurt vrij binnen de afgebakende zone. De bebouwing kan 100% innemen. Het gelijkvloers kan echter niet ingericht worden op de aangeduide loop van de Zenneduiker. Volumes kunnen wel in overkraging over de Zenneduiker worden ontworpen. De afwikkeling van verkeer voor aanvoer van goederen voor de openbaar nutsvoorzieningen moeten tevens binnen de aangeduide zone met dit artikelnummer gebeuren.
- Alle zichtbare gevels worden op architecturaal hoogstaande wijze als volwaardige gevels afgewerkt. De architectuur moet een hedendaagse uitstraling hebben en uitdrukking geven aan de bestemming die ze herbergt.

**3. Aantal bouwlagen:**

Door zijn bestemming als openbaar nut, wordt geen vast of maximaal aantal bouwlagen opgelegd. Het aantal bouwlagen van de openbare nutsfunctie is te bepalen op basis van de aan te tonen nood en binnen de ruimtelijke draagkracht van het gebied.

**4. Kroonlijsthoogte:**

Door zijn bestemming als openbaar nut, wordt geen vaste of maximale kroonlijsthoogte opgelegd. De maximale kroonlijsthoogte van de openbare nutsfunctie is te bepalen op basis van de aan te tonen nood en binnen de ruimtelijke draagkracht van het gebied.

**5. Dakvorm:**

Dakvorm is vrij.

**6. Materialen:**

Zie art. 22.

**7. Inrichting van de niet-bebouwde delen**

Indien geen 100% wordt ingenomen moet het overige gedeelte ingericht worden als openbaar plein of als openbare doorgang tussen volumes volgens de voorschriften van artikel 40. Opslag op de niet-bebouwde ruimte (in geval van evenementenhal) is niet toegestaan.

Indien bij de concrete indiening van nieuwbouwprojecten blijkt dat de groene ruimten niet voldoende zijn voor infiltratie en/of buffering conform de gewestelijke hemelwaterverordening, zal van de inrichter geëist worden om de kosten te dragen van de voorzieningen nodig in het gebied met het Zennepark voor mogelijk buffering en/of infiltratie van resterend water dat niet in deze zone kan worden verwerkt. Deze elementen zullen dan ook deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvragen voor het projectgebied.

**Art. 32 A.Zone voor Wonen: nieuwe eengezinswoningen en meergezinswoningen**

De op het bestemmingsplan aangegeven diepte van de zone geeft aanleiding tot percelen aan elke zijde rakend aan de nieuw in te richten openbare wegen (Nederhem en lokale ontsluitingen). Deze nieuw in te richten wegen is aangeduid met artikel 42 voor de Nederhem en met artikel 44 voor de as van lokale ontsluitingen. In voorkomend geval (rakend aan twee openbare ontsluitingen) wordt de zone dus in twee bouwdiepten gedeeld. Deze bouwdiepte moet kunnen afgewogen worden volgens de voorgestelde bebouwing. Daarom is deze niet op het bestemmingsplan aangeduid en is geen onderscheid gemaakt in artikelnummer tussen zuidelijke en noordelijke zijde van de ontsluitingsassen. De rooilijnen van de lokale ontsluitingswegen worden ingesteld op 5m aan weerszijden van de definitief gekozen as van deze ontsluitingen (zie artikel 44).

**Voor bebouwing MET AANDUIDING (I), rakend aan de nieuwe Nederhem en de meest noordelijke lokale ontsluitingsas, gelden volgende voorschriften:**

**1. Bestemming:**

- Wonen in groepsverband, zowel grondontsloten als niet-grondontsloten, en met differentiatie in oppervlakte en typologie (aantal slaapkamers) van de verschillende wooneenheden.
- Kleinschalige commerciële activiteiten en vrije beroepen op het gelijkvloers voor een maximum van 50% van het bebouwde gelijkvloers.
- Het bewonersparkeren moet volledig worden opgenomen op de kavel zelf onder de vorm van garages in het hoofdvolume (eventueel ondergrondse) of onder de vorm van parkeergelegenheid.

**2. Inplanting der gebouwen:**

- De nieuw te vormen percelen hebben een richtoppervlakte van 7are. Percelen kunnen niet samengevoegd worden.
- De bebouwing is vrijstaand of gekoppeld.
- De bebouwing neemt maximaal 60% van het nieuw te vormen perceel in.
- De bebouwing heeft geen verplichte bouwlijn. Zij worden vrij ingeplant op het gevormde perceel vanaf minimaal 5m van de rooilijn van de Nederhem of van de rooilijn van de lokale ontsluiting tot minimaal 5m van de nieuw te vormen achterste perceelsgrens. Vrijstaande zijgevels moeten minstens 3m tot de zijdelingse (nieuw te verkavelen) perceelsgrenzen aanhouden. Mits akkoord van de eigenaars van het naastgelegen perceel, kan op de perceelsgrens zelf gebouwd worden. In dat geval moet ofwel gekoppeld gebouwd worden, ofwel moet de zichtbare gevel afgewerkt worden als een volwaardige gevel. Indien aan de zijde van artikel 32B ook in gekoppelde bebouwing wordt voorzien, moet de bebouwing in dit artikel 32A verplicht hieraan gekoppeld worden.
- Er wordt gestreefd naar een vernieuwende en hedendaagse architectuur, zodat alle volumes samen, ondanks hun verscheidenheid qua ontwerp, toch als één geheel overkomen. De

architectuur houdt rekening met de oriëntatie voor gebruik van zonneterrassen. Alle gevels moeten als volwaardige gevels uitgewerkt worden.

- Het terreinniveau van de woningen langsheen de Nederhem houdt rekening met de afdalende hoogte van deze weg. Er moet een veilige in-en uitrijbeweging van en naar de weg gecreëerd worden.

**3. Aantal bouwlagen:**

- maximaal 3 bouwlagen vanaf het toekomstige maaiveld. In geval van hellende dakdelen kan de ruimte in het dak als extra bouwlaag horende bij de 3<sup>de</sup> bouwlaag ingericht worden (duplex).
- In geval van koppeling met de bebouwing onder artikel 32B, moet de aansluiting (niet het gehele gebouw) ook gebeuren met 2 bouwlagen.

**4. Kroonlijsthoogte:**

- maximaal 10m voor de volumes met platte daken
- maximaal 9m voor volumes met hellende daken
- In geval van koppeling met de bebouwing onder artikel 32B, moeten de kroonlijsten aansluiten op 8m.

**5. Dakvorm:**

- Vrije dakvorm. In geval van hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. De nokhoogte bedraagt maximaal 14m.

**6. Materialen:**

Zie art. 22.

Naast de algemene voorschriften voor materialen (art. 22) zijn bijkomend voorwaarden geldig voor de materialen van gevels: gevelsteen al dan niet geveerd, natuursteen, sierbeplesiering, hout, glas, metalen gevelbekledingen.

Voor de bedekking van de schuine daken: pannen, leien, zink.

**7. Inrichting van de niet-bebouwde delen**

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en voor kleinschalige tuininfrastructuur (speeltuigen, klein zwembad,...). Enkel de verharding van opritten, parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen is toegestaan voor maximaal 30% van het perceel. Tuinbergingen moeten geïntegreerd worden in het hoofdgebouw.

Langsheen de Nederhem moet de niet-bebouwde zone over een voldoende breedte het afdalende niveau van de nieuwe weg volgen.

Indien bij de concrete indiening van nieuwbouwprojecten blijkt dat de groene ruimten niet voldoende zijn voor infiltratie en/of buffering conform de gewestelijke hemelwaterverordening,

zal van de inrichter geëist worden om de kosten te dragen van de voorzieningen nodig in het gebied met het Zennepark voor mogelijk buffering en/of infiltratie van resterend water dat niet in deze zone kan worden verwerkt. Deze elementen zullen dan ook deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvragen voor het projectgebied.

**Voor bebouwing MET AANDUIDING (II), rakend aan de lokale ontsluitingsassen gelden volgende voorschriften:**

**1. Bestemming:**

- Wonen (eengezinswoningen) onder de vorm van aaneengesloten grondontsloten wooneenheden.
- Kleinschalige commerciële activiteiten op het gelijkvloers van de hoekpercelen voor een maximum van 50% van het bebouwde gelijkvloers.
- Het bewonersparkeren moet volledig worden opgenomen op de kavel zelf onder de vorm van garages of parkeergelegenheid.

**2. Inplanting der gebouwen:**

- De perceelsdiepte bedraagt minimum 20m vanaf de nieuwe rooilijn tot de achterste perceelsgrens. De percelen hebben een richtoppervlakte van 2are. Percelen kunnen niet samengevoegd worden.
- Er geldt een verplichte voorgevelbouwlijn, die samenvalt met de rooilijn van de in te richten lokale ontsluitingsweg.
- De bebouwing is aaneengesloten. De bebouwing moet tevens gekoppeld zijn met de lage bebouwing zoals omschreven in art 32B.
- De bouwdiepte is ofwel:
  - o maximaal 15m voor het gelijkvloers en maximaal 12m voor de verdieping
  - o maximaal 13m voor zowel gelijkvloers als verdieping.
- Er wordt gestreefd naar een vernieuwende en hedendaagse architectuur, zodat alle volumes samen, ondanks hun verscheidenheid qua ontwerp, toch als één geheel overkomen.
- Zichtbaar blijvende geveldelen moeten met dezelfde materialen als de gevels en/of het dak afgewerkt worden.

**3. Aantal bouwlagen:**

- maximaal 2 bouwlagen. In geval van hellend dak kan de ruimte onder het dak ingericht worden als een bijkomende bouwlaag.

**4. Kroonlijsthoogte:**

- maximaal 7m voor volumes met plat dak
- maximaal 6m voor volumes met hellende daken
- In geval van koppeling met de bebouwing onder artikel 32B, moeten de kroonlijsten aansluiten op 8m.

**5. Dakvorm:**

- Vrije dakvorm. In geval van hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. De maximale nokhoogte bedraagt 10m.

**6. Materialen:**

Zie art. 22.

Naast de algemene voorschriften voor materialen (art. 22) zijn bijkomend voorwaarden geldig voor de materialen van gevels: gevelsteen al dan niet geveerd, natuursteen, sierbepleistering, hout, glas, metalen gevelbekledingen.

Voor de bedekking van de schuine daken: pannen, leien, zink.

**7. Inrichting van de niet-bebouwde delen**

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en voor kleinschalige tuininfrastructuur (speeltuigen, klein zwembad,...). Enkel de verharding van opritten, parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen is toegestaan voor maximaal 30% van het perceel. Achter de woning kan enkel een kleinschalig tuinhuis worden opgericht in gelijkaardige materialen als het hoofdgebouw en met een maximale oppervlakte van 10m<sup>2</sup>.

Indien bij de concrete indiening van nieuwbouwprojecten blijkt dat de groene ruimten niet voldoende zijn voor infiltratie en/of buffering conform de gewestelijke hemelwaterverordening, zal van de inrichter geëist worden om de kosten te dragen van de voorzieningen nodig in het gebied met het Zennepark voor mogelijk buffering en/of infiltratie van resterend water dat niet in deze zone kan worden verwerkt. Deze elementen zullen dan ook deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvragen voor het projectgebied.

**Voor bebouwing MET AANDUIDING (III), rakend aan de lokale ontsluitingsassen, gelden volgende voorschriften:**

**1. Bestemming:**

- Wonen (eengezins en/of meergezinswoningen) onder de vorm van vrijstaande of gekoppelde grondontsloten wooneenheden.
- Kleinschalige commerciële activiteiten op de hoekpercelen op het gelijkvloers voor een maximum van 50% van het bebouwde gelijkvloers.



- Het bewonersparkeren moet volledig worden opgenomen op de kavel zelf onder de vorm van garages of parkeergelegenheid.

## 2. Inplanting der gebouwen:

- De perceelsdiepte bedraagt minimum 20m vanaf de nieuwe rooilijn tot de achterste perceelsgrens. De percelen hebben een richtoppervlakte van 3are. Percelen kunnen niet samengevoegd worden.
- Er geldt geen verplichte voorgevelbouwlijn. Zij worden vrij ingeplant op het gevormde perceel vanaf minimaal 5m van de te vormen rooilijn van de lokale ontsluiting tot minimaal 5m van de nieuw te vormen achterste perceelsgrens. Vrijstaande zijgevels moeten minstens 3m tot de zijdelingse (nieuw te verkavelen) perceelsgrenzen aanhouden. Mits akkoord van de eigenaars van het naastgelegen perceel, kan op de perceelsgrens zelf gebouwd worden. In dat geval moet ofwel gekoppeld gebouwd worden, ofwel moet de zichtbare gevel afgewerkt worden als een volwaardige gevel. Indien aan de zijde van artikel 32B in gekoppelde bebouwing wordt voorzien, moet de bebouwing in dit artikel verplicht gekoppeld worden.
- De bebouwing is vrijstaand of gekoppeld.
- De bouwdiepte is maximaal 13m voor zowel gelijkvloers als verdieping.
- Er wordt gestreefd naar een vernieuwende en hedendaagse architectuur, zodat alle volumes samen, ondanks hun verscheidenheid qua ontwerp, toch als één geheel overkomen. De architectuur houdt rekening met de oriëntatie voor gebruik van zonneterrassen.
- Zichtbaar blijvende geveldelen (muurdelen aan de gekoppelde woningen) moeten met dezelfde materialen als de gevels en/of het dak afgewerkt worden.

## 3. Aantal bouwlagen:

- Minimaal 2 bouwlagen, maximaal 3 bouwlagen. In geval van hellend dak kan de ruimte onder het dak ingericht worden als een bijkomende bouwlaag.

## 4. Kroonlijsthoogte:

- maximaal 10m voor volumes met plat dak
- maximaal 9m voor volumes met hellende daken
- In geval van koppeling met de bebouwing onder artikel 32B, moeten de kroonlijsten aansluiten op 8m

## 5. Dakvorm:

- Vrije dakvorm. In geval van hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. De maximale nokhoogte bedraagt 13m.

## 6. Materialen:

Zie art. 22.

Naast de algemene voorschriften voor materialen (art. 22) zijn bijkomend voorwaarden geldig voor de materialen van gevels: gevelsteen al dan niet geverfd, natuursteen, sierbeploistering, hout, glas, metalen gevelbekleding.

Voor de bedekking van de schuine daken: pannen, leien, zink.

## 7. Inrichting van de niet-bebouwde delen

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en voor kleinschalige tuininfrastructuur (speeltuigen, klein zwembad,...). Enkel de verharding van oprit, parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen is toegestaan voor maximaal 30% van het perceel. Achter de woning kan enkel een kleinschalig tuinhuis worden opgericht in gelijkaardige materialen als het hoofdgebouw en met een maximale oppervlakte van 10m<sup>2</sup>.

Indien bij de concrete indiening van nieuwbouwprojecten blijkt dat de groene ruimten niet voldoende zijn voor infiltratie en/of buffering conform de gewestelijke hemelwaterverordening, zal van de inrichter geëist worden om de kosten te dragen van de voorzieningen nodig in het gebied met het Zennepark voor mogelijk buffering en/of infiltratie van resterend water dat niet in deze zone kan worden verwerkt. Deze elementen zullen dan ook deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvragen voor het projectgebied.

### **Art. 32 B. Zone voor Wonen - nieuwe meergezinswoningen in hoogbouw: zijde kanaal en stedelijk plein:**

#### 1. Bestemming

- Commerciële ruimten voor kleinhandelsvestigingen (buurtwinkels) en horeca met bijhorende vitrines, op het gelijkvloers aan de zijde van het Kanaal en straatinwaarts, gericht op nieuwe wijkontwikkeling. Koppeling van verschillende commerciële ruimten is niet toegestaan.
- Wonen onder de vorm van eengezinsverblijven op het gelijkvloers en de verdiepingen met differentiatie in woonoppervlakte (van 80m<sup>2</sup> tot 150m<sup>2</sup>) en typologie (aantal slaapkamers) van de verschillende woonegelegenheden.
- Het bewonersparkeren moet volledig worden opgenomen op de kavel zelf onder de vorm van (eventueel ondergrondse) garages of parkeergelegenheid.

#### 2. Inplanting van de gebouwen

- Er wordt gestreefd naar een vernieuwende en hedendaagse architectuur, zodat alle volumes samen, ondanks hun verscheidenheid qua ontwerp, toch als één uniform en harmonieus geheel overkomen. De architectuur houdt rekening met de oriëntatie voor gebruik van zonneterrassen. Alle gevels moeten als volwaardige gevels uitgewerkt worden.
- De bebouwing wordt ingeplant op de aangeduide verplichte bouwlijn en kan maximaal 100% van de aangeduide zonering innemen. Binnenin het volume moet voorzien worden in een open groene ruimte of patio op het gelijkvloers die als verdeelruimte van het gebouw kan fungeren. De patio/groene ruimte moet minstens 200m<sup>2</sup> oppervlakte.

- De inplanting voorziet in een duidelijk front met hoge bebouwing (zie aantal bouwlagen) aan de zijde van het kanaal, en lage bebouwing (zie aantal bouwlagen) aan de achterzijde. De bouwdiepte van het hoge frontgebouw bedraagt maximaal 15m. De lagere bebouwing neemt het overige deel van het perceel in met aftrok van de ruimte voor de patio en eventuele bouwvrije stroken op de perceelsgrenzen.
- De lagere bebouwing moet steeds gekoppeld zijn met de aaneengesloten bebouwing artikel 32A met aanduiding (II). De lagere bebouwing kan gekoppeld worden met de vrijstaande of gekoppelde bebouwing artikel 32A met aanduiding (I en III). Indien niet gekoppeld met de bebouwing van art. 32A (I en III), moet hier een minimale afstand van 4m aangehouden worden tot de perceelsgrenzen.
- Ondergrondse garages kunnen gekoppeld worden om in- en uitritten te beperken. Inritten naar ondergrondse garages moeten in het hoofdvolume worden opgenomen.

### 3. Aantal bouwlagen:

- Vast aantal van 7 bouwlagen vanaf het toekomstige maaiveld voor de frontbebouwing aan de zijde van het kanaal.
- Vast aantal van 2 bouwlagen voor de resterende bebouwing.

### 4. Kroonlijsthoogte:

- Maximaal 23m voor de bebouwing met 7 bouwlagen
- Vaste hoogte van 8m voor de bebouwing met maximaal 2 bouwlagen.

### 5. Dakvorm:

Vrije dakvorm met maximale hoogte van 25m voor de bebouwing met 7 bouwlagen en met maximale hoogte van 10m voor de bebouwing met 2 bouwlagen.

### 6. Materialen:

Naast de algemene voorschriften voor materialen (art. 22) zijn bijkomend voorwaarden geldig voor de materialen van gevels: gevelsteen al dan niet geverfd, natuursteen, sierbepoezering in kleur, hout, glas, metalen gevelbekleding.

Voor de bedekking van de schuine daken: pannen, leien, metaal.

### 7. Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen worden ingericht als groene ruimte en/of patio als dusdanig gehandhaafd. In deze ruimte kunnen geen toegangen naar garages ingericht worden.

Enkel verharding voor paden en terrassen met een maximum van 50% van de open ruimte is toegestaan.

Indien bij de concrete indiening van nieuwbouwprojecten blijkt dat de groene ruimten niet voldoende zijn voor infiltratie en/of buffering conform de gewestelijke hemelwaterverordening,

zal van de inrichter geëist worden om de kosten te dragen van de voorzieningen nodig in het gebied met het Zennepark voor mogelijk buffering en/of infiltratie van resterend water dat niet in deze zone kan worden verwerkt. Deze elementen zullen dan ook deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvragen voor het projectgebied.

**Art. 32 C. Zone voor Wonen - nieuwe meergezinswoningen: tussen Kanaal en Zenne:**

**1. Bestemming**

- Wonen onder de vorm van meergezinswoningen met differentiatie in woonoppervlakte en typologie van de verschillende woongelegenheden.
- Het bewonersparkeren moet volledig worden opgenomen op de kavel zelf onder de vorm van (eventueel ondergrondse) garages of parkeergelegenheid.

Aanvragen die gelegen zijn binnen de invloedssfeer van de Zenne, zijn onderhevig aan advies van de beheerder van de waterloop.

**2. Inplanting van de gebouwen**

- De bebouwing is vrijstaand per volume binnen de zoneaanduidingen op plan. Er wordt gestreefd naar een vernieuwende en hedendaagse architectuur, zodat alle volumes samen, ondanks hun verscheidenheid qua ontwerp, toch als één geheel overkomen. De architectuur houdt rekening met de oriëntatie voor gebruik van zonneterrassen. Alle gevels moeten als volwaardige gevels uitgewerkt worden.
- De bebouwing heeft een per volume een maximale grondoppervlakte van 180m<sup>2</sup> en wordt vrij ingeplant binnen de aangeduide strook, rekening houdende met aan te houden bouwvrije afstanden tot de perceelsgrenzen van minimaal 5m en tevens rekening houdende met de zone non-aedificandi van 5m vanaf de oever van de Zenne.
- Onderkeldering is toegestaan indien dit geen gevaar oplevert voor de plaatselijke waterhuishouding.

**3. Aantal bouwlagen:**

Minimaal 3 bouwlagen, maximaal 4 bouwlagen vanaf het toekomstige maaiveld. In geval van hellende dakdelen kan de ruimte in het dak als extra bouwlaag horende bij de 4<sup>de</sup> bouwlaag ingericht worden (duplex).

**4. Kroonlijsthoogte:**

- Minimaal 11m, maximaal 14m voor de volumes met platte daken.
- Minimaal 10m, maximaal 13m voor volumes met hellende daken.

**5. Dakvorm:**

Vrije dakvorm. In geval van hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. De nokhoogte bedraagt maximaal 16m.

**6. Materialen:**

Naast de algemene voorschriften voor materialen (art. 22) zijn bijkomend voorwaarden geldig voor de materialen van gevels: gevelsteen al dan niet geveerd, natuursteen, sierbeploistering in kleur, hout.

Voor de bedekking van de schuine daken: pannen, leien, zink.

**7. Inrichting van de niet-bebouwde delen**

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van laagstammig groen en als dusdanig gehandhaafd. Enkel de verharding van opritten, parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen is toegestaan voor maximaal 30% van het perceel.

Indien bij de concrete indiening van nieuwbouwprojecten blijkt dat de groene ruimten niet voldoende zijn voor infiltratie en/of buffering conform de gewestelijke hemelwaterverordening, zal van de inrichter geëist worden om de kosten te dragen van de voorzieningen nodig in het gebied met het Zennepark voor mogelijk buffering en/of infiltratie van resterend water dat niet in deze zone kan worden verwerkt. Deze elementen zullen dan ook deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvragen voor het projectgebied.

**Art. 32 D. Zone voor Wonen - nieuwe meergezinswoningen:**

**1. Bestemming:**

- Wonen in groepsverband, zowel grondgebonden als niet-grondgebonden en met differentiatie zijn in oppervlakte en typologie van de verschillende wooneenheden.
- Kleinschalige commerciële activiteiten op het gelijkvloers voor een maximum van 50% van het bebouwde gelijkvloers.
- Het bewonersparkeren moet volledig worden opgenomen op de kavel zelf onder de vorm van garages of parkeergelegenheid.

**2. Inplanting der gebouwen:**

- De nieuw te vormen percelen hebben een richtoppervlakte van 7are.
- De bebouwing neemt maximaal 60% van het perceel in.
- Er is geen verplichte bouwlijn. Bebouwing wordt vrij ingeplant op het gevormde perceel vanaf minimaal 5m van de omgevende in te richten rooilijnen.
- Er moet een veilige in-en uitrijbeweging van en naar de weg gecreëerd worden.

- De bebouwing is vrijstaand of gekoppeld. Er wordt gestreefd naar een vernieuwende en hedendaagse architectuur, zodat alle volumes samen, ondanks hun verscheidenheid qua ontwerp, toch als één geheel overkomen. De architectuur houdt rekening met de oriëntatie voor gebruik van zonneterrassen.
- Vrijstaande gevels moeten minstens 3m tot de zijdelingse (nieuw te verkavelen) perceelsgrenzen en minstens 5m tot de achterste (nieuw te verkavelen) perceelsgrenzen aanhouden. Mits akkoord van de eigenaars van het naastgelegen perceel, kan op de perceelsgrens zelf gebouwd worden. In dat geval moet ofwel gekoppeld gebouwd worden, ofwel moet de zichtbare gevel afgewerkt worden als een volwaardige gevel.
- Niet-bebouwde delen moeten worden ingericht als tuin. De zone kan ingericht worden met opritten en terrassen. De verharding van dit gedeelte per perceel bedraagt maximaal 40%.

### 3. Aantal bouwlagen:

- Minimaal 2, maximaal 3 bouwlagen vanaf het toekomstige maaiveld. In geval van hellende dakdelen kan de ruimte in het dak als extra bouwlaag horende bij de onderliggende bouwlaag ingericht worden (duplex).

### 4. Kroonlijsthoogte:

- maximaal 10m voor de volumes met platte daken
- maximaal 9m voor volumes met hellende daken

### 5. Dakvorm:

- Vrije dakvorm. In geval van hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. De nokhoogte bedraagt maximaal 14m.

### 6. Materialen:

Zie art. 22.

Naast de algemene voorschriften voor materialen (art. 22) zijn bijkomend voorwaarden geldig voor de materialen van gevels: gevelsteen al dan niet geverfd, natuursteen, sierbepleistering in kleur, hout, glas, metalen gevelbekleding.

Voor de bedekking van de schuine daken: pannen, leien, zink.

### 7. Inrichting van de niet-bebouwde delen

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van laagstammig groen en als dusdanig gehandhaafd. Enkel de verharding van opritten, parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen is toegestaan voor maximaal 30% van het perceel. Achter de woning kan enkel een kleinschalig tuinhuis worden opgericht.

Indien bij de concrete indiening van nieuwbouwprojecten blijkt dat de groene ruimten niet voldoende zijn voor infiltratie en/of buffering conform de gewestelijke hemelwaterverordening, zal van de inrichter geëist worden om de kosten te dragen van de voorzieningen nodig in het

gebied met het Zennepark voor mogelijk buffering en/of infiltratie van resterend water dat niet in deze zone kan worden verwerkt. Deze elementen zullen dan ook deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvragen voor het projectgebied.

**Art. 33 Zone voor Wonen en Werken:**

**1. Bestemming:**

Wonen, onder de vorm van eensgezinswoningen of appartementen, met groene tuin; al dan niet gemengd op hetzelfde perceel met ambachtelijke en dienstverlenende bedrijvigheid of met diensten. De woonbestemming moet verplicht voorkomen op het perceel vooraleer bedrijvigheid/diensten kunnen ingericht worden of moet er gelijktijdig mee worden ingericht. De activiteiten mogen geen belemmering opleveren voor de vrije circulatie van gemotoriseerd verkeer of van fietsers en voetgangers in de Jean Laroystraat.

Openbaar nutsfuncties onder de vorm van buurtlokalen, kinderopvang e.d.

**2. Inplanting van de gebouwen:**

- De totale inname van alle bebouwing bedraagt maximaal 60% van het perceel (grondoppervlakte). Bestaande bebouwing die dit percentage overschreden heeft, kan deze behouden, ook bij herbouw.
- De bebouwing is vrijstaand of gekoppeld.
- In de zone grenzend aan de Jean Laroystraat is de ambachtelijke bedrijvigheid gesitueerd aan de straatzijde en zijn de woningen achterin gesitueerd aan de zijde van de Zenne.
- Nieuwbouw aan de straatzijde is in te planten binnen de aangeduide zone met de bouwlijn op minimaal 6m achter de rooilijn, Op bestaande wachtgevels moet steeds aangesloten worden op harmonische wijze. De bebouwing moet minimaal 4m afstand houden van de zijdelingse eigendomsgrenzen en minimaal 10m van de achterste perceelsgrens.
- De gevelpartijen gericht naar de bedrijvenontsluitingsweg zowel als de gevels die rechtstreeks uitgeven op het spoor moeten een degelijke en hoogwaardige architecturale kwaliteit uitstralen
- Onderkeldering is toegestaan indien dit geen gevaar oplevert voor de plaatselijke waterhuishouding.
- Parkeergarages of ontsluitingen van binnenterreinen met parkeergelegenheden moeten steeds via 1 toegang uitgeven op de openbare weg.

**3. Aantal bouwlagen:**

Het aantal bouwlagen is vrij binnen de maximale hoogte van de kroonlijst. Voor de volumes aan de straatzijde kan in geval van een hellend dak de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.

**4. Hoogte tot de kroonlijst:**

Bebouwing straatzijde: de hoogte tot de kroonlijst, gemeten vanaf het voorliggend straatniveau bedraagt maximaal 12m.

Overige bebouwing: maximaal 6m

**5. Dakvorm:**

De dakvorm is vrij. In geval van aansluiting op een bestaand volume moet de overgang op harmonieuze wijze gebeuren. Het eerst vergunde dakprofiel is maatgevend.

De maximale nokhoogte voor de bebouwing aan de straatzijde bedraagt 16m; de maximale nokhoogte voor de overige bebouwing bedraagt 10m.

**6. Materialen:**

Zie art. 22.

**7. Inrichting van de niet-bebouwde ruimte**

De niet-bebouwde delen zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en voor de verhardingen voor terrassen, opritten, parkeergelegenheid en opslag. Verhardingen moeten steeds maximaal waterdoorlatend zijn.

Minimaal 50% van de niet-bebouwde ruimte moet ingericht worden als groene ruimte en aldus gehandhaafd worden. De resterende ruimte kan door opslag, verharding, parkeergelegenheid ingenomen worden.

De aanleg van de strook tussen bebouwing en rooilijn moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld.

Wanneer ambachten of diensten voorzien worden, moet de aanvrager op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd een gedetailleerd inrichtingsplan bijvoegen met aanduiding van de toekomstige bovengrondse parkeerplaatsen, de toegangen en opritten met hun afmetingen, de aan te leggen buffers en de groeninrichting, plaatsing van eventuele opslag buiten.

Opslag van goederen mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De gestapelde goederen mogen niet uitsteken boven de naastgelegen gebouwen.

Indien bij de concrete indiening van nieuwbouwprojecten blijkt dat de groene ruimten niet voldoende zijn voor infiltratie en/of buffering conform de gewestelijke hemelwaterverordening, zal van de inrichter geëist worden om de kosten te dragen van de voorzieningen nodig in het gebied met het Zennepark voor mogelijk buffering en/of infiltratie van resterend water dat niet in deze zone kan worden verwerkt. Deze elementen zullen dan ook deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvragen voor het projectgebied.



**Art. 34 (A+B) Zone voor Buffer**

**1. Bestemming**

- Overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming moeilijk verenigbaar zijn.
- In het gedeelte rakend aan artikel 30 (buffer 34A) kunnen de nodige doorgangen gemaakt worden door de buffer ten behoeve van de voetgangers en fietsers naar de zone voor economische activiteiten. De doorgangen hebben een maximale breedte van 2.5m.
- In het gedeelte van het logistiek centrum van de NMBS (buffer 34B) kunnen de nodige doorgangen gemaakt worden door de buffer ten behoeve van de private ontsluiting op het terrein. De doorgangen hebben een maximale breedte van elk 5m.

**2. Aanleg van de strook**

In deze zones geldt een absoluut bouwverbod. Buffer 34A kan als een doorzichtige groenbuffer ingericht worden. Buffer 34B moet op blijvend ondoorzichtige wijze volledig bebost worden met inheems groen. Reliëfwijzigingen groter dan 0.5m kunnen mits bouwvergunning.

Zijn uitdrukkelijk verboden:

- opslagplaatsen van materialen, waren, en van schroot;
- parkeerplaatsen voor voertuigen;
- elke vorm van publiciteit of mededeling.

## 4. HOOFDSTUK 4: VOORSCHRIFTEN VOOR OPENBAAR DOMEIN

### Art. 40. Zone voor Openbaar Domein: pleinaanleg

#### 1. Bestemming

- Zone voor het inrichten van stedelijke activiteiten zoals openlucht-evenementen, markten, terrassen, actieve en passieve recreatie, ontmoetingsruimte,....
- Met uitzondering van de eigendom van de NV Zeekanaal, zal de aangeduide wegenis die niet in bezit is van de stad, overgedragen worden aan de overheid. Voor de eigendom van de NV Zeekanaal zal een gebruiksovereenkomst worden opgemaakt.

#### 2. Inrichting

Het is noodzakelijk dat de ruimte open blijft om deze verschillende doeleinden te kunnen vervullen.

Het plein kan volledig verhard worden mits inbreng van een hoogwaardige, stedelijke groenaanleg die aan de zone een groen aspect geeft maar die de onderliggende ruimte open laten voor de voornoemde activiteiten; dit voor zover de onderliggende Zennebedding dit toelaat (aanwezige duiker). Boomaanplantingen mogen geen schade veroorzaken aan de huidige en/of toekomstige duiker.

Het ontwerp voor deze zone kan in vormgeving refereren naar de ondergrondse loop van de Zenne door veilige openingen naar de rivier te creëren.

Het ontwerp houdt rekening met de verschillende gebruikers, met name voetgangers en fietsers.

#### 3. Materialen

De strook moet vrij blijven van vaste hindernis. Alleen palen en bijzonderheden voor openbaar nut, nl. verlichting, signalisatie, straatmeubilair,... zijn toegelaten.

Wegneembare ingrepen zijn toegelaten.

Er moet met maximaal waterdoorlatende materialen worden gewerkt. Indien bij de concrete indiening van het inrichtingsproject blijkt er niet voldoende kan geïnfiltreerd en/of gebufferd conform de gewestelijke hemelwaterverordening, zal van de inrichter geëist worden om de kosten te dragen van de voorzieningen nodig in het gebied met het Zennepark voor mogelijk buffering en/of infiltratie van resterend water dat niet in deze zone kan worden verwerkt. Deze elementen zullen dan ook deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvragen voor het projectgebied.

**Art. 41. Zone voor Openbaar Domein: parkeergelegenheid**

**1. Bestemming**

- Gemeenschappelijke parking voor de werknemers, bezoekers van de handelszaken, stadsbezoekers. De parkeergelegenheid omvat ook stallingplaatsen voor fietsen.
- Aan de zijde van het Kanaal valt een deel van de Jean Laroystraat binnen een reserveringstrook voor het Kanaal Brussel-Charleroi. Voor elke aanvraag binnen deze strook dient advies te worden gevraagd aan de bevoegde diensten der waterwegen.
- Met uitzondering van de eigendom van de NV Zeekanaal, zal de aangeduide wegeenis die niet in bezit is van de stad, overgedragen worden aan de overheid. Voor de eigendom van de NV Zeekanaal zal een gebruiksovereenkomst worden opgemaakt.

**2. Inrichting / Materialen**

De parkeergelegenheid moet ingericht worden als een groene strook. Er zal een globaal concept van groenaanleg voor de parking worden opgemaakt.

Het niveau van de parking kan globaal verlaagd worden ten behoeve van meer onbelemmerd uitzicht op het kanaal. Boomaanplantingen zullen door hun inplantingwijze het uitzicht vanuit de bebouwing van art. 32B tevens zo weinig mogelijk belemmeren. Boomaanplantingen mogen geen schade veroorzaken aan de huidige en/of toekomstige duiker.

De strook moet vrij blijven van elke hindernis. Alleen palen en bijzonderheden voor openbaar nut, nl. verlichting, signalisatie, straatmeubilair, groenvoorziening... zijn toegelaten. Wegneembare ingrepen zijn toegelaten.

Er moet met maximaal waterdoorlatende materialen worden gewerkt. Indien bij de concrete indiening van het inrichtingsproject blijkt er niet voldoende kan geïnfiltreerd en/of gebufferd conform de gewestelijke hemelwaterverordening, zal van de inrichter geëist worden om de kosten te dragen van de voorzieningen nodig in het gebied met het Zennepark voor mogelijk buffering en/of infiltratie van resterend water dat niet in deze zone kan worden verwerkt. Deze elementen zullen dan ook deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvragen voor het projectgebied.

**Art. 42. Zone voor Openbaar Domein: Openbare Wegenis (Nederhem, Laroystraat, bedrijvenontsluitingsweg, Porseleinstraat)**

**1. Bestemming**

- Bestemmingsverkeer en de hieraan noodzakelijke infrastructuur, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Bij de definitieve inrichtingsplannen voor de wegeenis wordt speciale aandacht besteed aan veiligheid van voetgangers en fietsers.

- Aan de zijde van het Kanaal valt een deel van de Jean Laroystraat binnen een reserveringstrook voor het Kanaal Brussel-Charleroi. Voor elke aanvraag binnen deze strook dient advies te worden gevraagd aan de bevoegde diensten der waterwegen.
- Met uitzondering van de eigendom van de NV Zeekanaal, zal de aangeduide wegennis die niet in bezit is van de stad, overgedragen worden aan de overheid. Voor de eigendom van de NV Zeekanaal zal een gebruiksovereenkomst worden opgemaakt.

## 2. Inrichting / Materialen

Voet- en fietspaden moeten d.m.v. een totaal weginrichtingsplan samen geconcipieerd en gerealiseerd worden. Langsheen de Jean Laroystraat moet een fietspad en kanaalpromenade worden aangelegd. Deze moeten samen een minimaal 5.00m breed zijn.

De wegen nemen de hoogte aan volgens noodzaak van ontsluiting en kunnen elkaar op twee niveau's kruisen.

Boomaanplantingen mogen geen schade veroorzaken aan de huidige en/of toekomstige duiker.

### Art. 43. Zone voor Openbaar Domein: Voetgangers- en fietsweg

#### 1. Bestemming

- Deze stroken worden voorbehouden voor voetgangers en fietsers onder de vorm van een voet- en fietspad of onder de vorm van een brugverbinding voor voetgangers en fietsers.
- Met uitzondering van de eigendom van de NV Zeekanaal, zal de aangeduide wegennis die niet in bezit is van de stad, overgedragen worden aan de overheid. Voor de eigendom van de NV Zeekanaal zal een gebruiksovereenkomst worden opgemaakt.

#### 2. Inrichting / Materialen

De voet- en fietspaden en de bermen zullen moeten vrij blijven van elke hindernis. Alleen aanplantingen, palen en bijzonderheden voor openbaar nut, nl. verlichting en signalisatie, plantenbakken en straatmeubilair, groenvoorziening..., zijn toegelaten voor zover de resterende loopbreedte minimaal 2,50m bedraagt. Wegneembare ingrepen zijn toegelaten zodat wagens niet vrij kunnen passeren. Ander verkeer dan voetgangers en fietsverkeer is enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegelaten (voor onderhoud en noodsituaties).

Publiciteit is niet toegestaan.

Asfalt en grote betonplaten worden als materiaal uitgesloten.

**Art. 44. Zone voor Lokale Ontsluitingswegen**

**1. Bestemming**

- Lokaal verkeer en de hieraan noodzakelijke infrastructuur, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Bij de definitieve inrichtingsplannen voor de wegenis wordt speciale aandacht besteed aan veiligheid van voetgangers en fietsers.
- In de woonstraten in oost-westelijke richting is de inrichting van een wadi toegestaan in de mate dat de projectbreedte van de ontworpen straat hiertoe aanleiding kan geven
- Met uitzondering van de eigendom van de NV Zeekanaal, zal de aangeduide wegenis die niet in bezit is van de stad, overgedragen worden aan de overheid. Voor de eigendom van de NV Zeekanaal zal een gebruiksovereenkomst worden opgemaakt.
- Het aangegeven wegdeel met vermelding "weg facultatief op te nemen in verkaveling" kan eventueel weggelaten worden uit de verkaveling en dient dan te worden ingericht volgens de voorschriften van art. 50 (zone voor Loop van de Zenne + Natuurontwikkeling oevers en aangelanden)

**2. Inrichting / Materialen**

Op het bestemmingsplan is een as aangeduid voor de lokale ontsluitingswegen. Het BPA voorziet in een mogelijke verschuiving van maximaal 5m op de aangeduide as in het bestemmingsplan.

De breedte van de lokale ontsluitingsweg bedraagt van rooilijn tot rooilijn 10m. De rooilijnen en eventuele verplichte bouwlijnen zullen in functie hiervan dus mee kunnen verschuiven.

Een totaal weginrichtingsplan zal geconcipieerd en gerealiseerd worden met aandacht voor voet- en fietspaden, wegbreedte in functie van de circulatie, eventuele inrichting van watervlakken en wadi.

## 5. HOOFDSTUK 5: VOORSCHRIFTEN VOOR OPEN GEBIED

### Art. 50. Zone voor Loop van de Zenne + Natuurontwikkeling oevers en aangelanden.

#### 1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van flora en fauna die eigen zijn aan de waterloop en de natuurontwikkeling van de oevers en aangelanden.

Aan beide zijden van de waterloop is een zone van 5m ten opzichte van de snijding van talud en horizontaal maaiveld voorzien als erfdienstbaarheidzone voor onderhoud.

In het gebied kunnen buffer- en wachtbekkens ten behoeve van de ontwikkelde woonwijk ingericht worden in zoverre deze geen afbreuk doen aan de primaire bestemming van instandhouding en natuurontwikkeling.

In deze zone is zacht recreatief medegebruik toegelaten, voorzover deze de ruimtelijke draagkracht van de natuurlijke omgeving niet overschrijdt.

#### 2. Inrichting / Materialen

Bestaande kleine landschapselementen, zoals houtkanten, groepen van bomen, bomenrijen, landschappelijk waardevolle solitaire bomen, boomgaarden en hagen dienen behouden te blijven en versterkt/uitgebreid.

Voor de aanplanting van vegetatie kan enkel gebruik gemaakt worden van streekeigen struiken boomsoorten. De gemeente kan nadere regels bepalen om welke soorten het gaat.

De rivier en zijn oevers dienen op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd en in stand gehouden. Het storten of achterlaten van vervuild ruimspecie en het achterlaten van ruimslijb is in de oeverzone niet toegelaten. Bij het maaien van deze oeverzone dient het maaisel steeds afgevoerd. Het lozen van vloeistoffen of gassen, die nadelig kunnen zijn voor de natuurlijke kwaliteiten van de beek, is niet toegelaten.

De natuurontwikkelingsgebieden dienen in hun natuurlijke staat bewaard en/of hersteld en beheerd. Slechts deze werken en/of wijzigingen en/of beheersdaden zijn er toegelaten die noodzakelijk zijn voor het herstel en/of behoud en/of versterking van de natuurlijke waarden van het natuurontwikkelingsgebied. Een verhoogde plantendiversiteit en bijkomende biotoopvorming voor dieren dient voorop te staan voor de verdere ontwikkeling van deze gebieden.

De natuurontwikkelingsgebieden dienen op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd en in stand gehouden. In de zone is elk gebruik van bemesting en verdelgingsmiddel (herbiciden, pesticiden, ...)verboden.

Volgende handelingen zijn ten zeerste verboden:

- Scheuren van weiland naar akkerland.
- Reliëfwijzigingen

- Het rechtekken van de loop van de waterloop, het dichten van veedrinkputten, sloten, het overwelvingen van de waterloop
- Het verwijderen van bestaande kleine landschapselementen
- Oeververstevingen die vrij meanderen kunnen tegengaan
- Het oprichten van gebouwen (met uitzondering van constructies nodig voor een optimaal natuurbeheer), evenals het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken
- Publiciteit

Zijn toegestaan enkel mits vergunning:

- aanbrengen van infrastructuur om auto's, bromfietsen, ruiters enz... uit het gebied te weren
- aanleg van wandel- en fietspaden in waterdoorlatende materialen (pas na opmaak van een plan met een verantwoording van de aanleg)
- aanleg van nutsleidingen als er geen andere locaties mogelijk zijn, de aanleg moet zeker ondergronds gebeuren. De oorspronkelijke vegetatie moet steeds hersteld worden.
- wijzigen van de vegetatie en van lijn- en puntvormige elementen zoals houtkanten, hagen en bomenrijen.
- wijziging van het reliëf (met inbegrip van de nivellering van het microreliëf) (bvb ten behoeve van waterberging stadsproject)
- inrichting van buffer- en wachtbekkens met oppervlakte volgens aan te tonen noodzaak
- omzetting van akkerland naar graasweide
- afgraven van oude storten
- onderhoudskappingen en vervangen van zieke en dode vegetatie

#### Art. 51. Zone voor Parkaanleg

##### 1. Bestemming

- Inrichting van een parkomgeving.
- Reserveparking (ondergronds of bovengronds) voor opvang van parkeerdruk na aantonen van nood aan die reserveparking door de vergunnende overheid en/of de NMBS (in geval van 2<sup>de</sup> NMBS-parking).

## 2. Inrichting

De aanleg van de strook tussen bebouwing en rooilijn moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. De reliëf van het terrein moet aan de zijde van de nieuwe weg Nederhem, over een voldoende brede zone, het afdalend tracé van deze weg volgen.

Er zijn bovengronds geen vaste constructies toegestaan in de aangeduide parkzone, buiten de parkeergelegenheid zoals hieronder omschreven.

### In geval van inrichting van een bovengrondse reserveparking zijn volgende voorschriften van toepassing:

- De parking is een open luchtparking.
- De inrichting is gericht op een beperkte parkeerinrichting na aantonen van de nood aan uitbreiding van de parkeergelegenheid. De inname bedraagt maximaal 30% van de aangeduide parkzone.
- De parking mag niet storend zijn voor het gehele concept van aanleg van het park. De inrichting van de parking houdt rekening met de specifieke helling van het terrein tussen Nederhembrug en zone met art. 31.
- Buiten toegangswegen en eigenlijke parking moet de rest van het terrein door hoog- en laagstammig groen, en door grondbedekkend groen ingenomen worden.
- Publiciteit is niet toegestaan.
- De aanvrager moet op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd een gedetailleerd inrichtingsplan bijvoegen met aanduiding van de toekomstige bovengrondse parkeerplaatsen, de toegangen en opritten met hun afmetingen, de aan te leggen buffers, het reliëf en de groeninrichting.

### In geval van inrichting van een ondergrondse reserveparking zijn volgende voorschriften van toepassing:

- De afwerking van ondergrondse parking mag niet zichtbaar zijn t.o.v. de nieuwe weg Nederhem. Het reliëf moet aansluiten op het dalende tracé van de Nederhem. De ruimte bovenop de parking moet afgewerkt worden als park met door hoog- en laagstammig groen, en grondbedekkend groen.
- De inrichting is gericht op een beperkte parkeerinrichting na aantonen van de nood aan uitbreiding van de parkeergelegenheid.
- De toegangswegen naar de parking zijn gelegen aan de zijde van artikel 31, zodanig dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de Nederhem.
- Publiciteit is niet toegestaan.