

Stad Halle RUP Kruisveld

Toelichtingsnota



Stad Halle
Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

Grontmij Belgium nv
Brussel, januari 2015

Verantwoording

Titel : RUP Kruisveld

Subtitel : Toelichtingsnota

Projectnummer : 11230001

Referentienummer : 11230001_05_tn

Revisie :

Datum : Januari 2015

Auteur(s) : Tin Meylemans, Patrick Roothaer
E-mail adres : patrick.roothaer@grontmij.be

Gecontroleerd door : Patrick Roothaer
Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Belgium nv
Arenbergstraat 13 bus 1
B-1000 Brussel
T +32 (0)2 383 06 40
info@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Situering en afbakening van het plangebied	6
1.2	Aanleiding tot de opmaak van het RUP.....	7
2	Ruimtelijke context	8
2.1	Omgevingsanalyse	8
2.2	Kenmerken van enkele nabij gelegen verkavelingen.....	11
2.3	Beschrijving van het plangebied.....	12
3	Planningscontext	15
3.1	Bovenlokale structuurplannen	15
3.2	Streefbeeldstudie N203A – A8	16
3.3	Voorstel tot afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle	18
3.4	Juridische context	21
4	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	25
4.1	Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	25
4.2	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	26
4.3	Bindende bepalingen.....	26
5	Nadere uitwerking van de doelstellingen en visievorming	27
5.1	Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	27
5.2	Ruimtelijke concepten	29
5.3	Nadere uitwerking per deelzone	30

6	Toelichting bij de bestemmingszones en het grafisch plan	34
6.1	Grafisch plan.....	34
6.2	Recreatiezone.....	34
6.3	Projectzone Kruisveld.....	36
6.4	Zones voor wonen in open en half-open bebouwing (Ysayestraat en Halleweg).....	37
6.5	Openbare wegenis.....	37
6.6	Publieke groenzone (overdruk).....	37
6.7	Groenbuffer.....	38
6.8	Verbinding voor langzaam verkeer.....	38
7	Decretale bepalingen.....	40
7.1	Watertoets	40
7.2	Op te heffen bepalingen	42
7.3	Register	43
7.4	Onderzoek tot mer	43

Lijst van de figuren

figuur 1: situering van het plangebied.....	6
figuur 2: functies in en rond het plangebied.....	9
figuur 3: morfologie	9
figuur 4: typologie.....	10
figuur 5: publieke ruimte.....	10
figuur 6: verkeersinfrastructuur.....	11
figuur 7: omvorming N203a: impressie ter hoogte van het plangebied van het RUP.....	17
figuur 8: voorontwerp van provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle: afbakeningslijn	18
figuur 9: voorontwerp van provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle: afbakeningslijn deelplan A8 woongebied noord	19
figuur 10: voorontwerp van provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle: grafisch plan deelplan A8 woongebied noord	19
figuur 11: voorontwerp van provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle: afbakeningslijn deelplan Knooppunt A8-R0	20
figuur 12: voorontwerp van provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle: grafisch plan deelplan Knooppunt A8-R0	20
figuur 13: gedeeltelijk vervallen verkaveling VH.1966.0118	21
figuur 14: uittreksel uit de atlas der buurt- en voetwegen	22
figuur 15: BPA Kruisveld	23
figuur 16: deelzones van het RUP.....	30
figuur 17: inrichtingsschets projectzone Kruisveld.....	33
figuur 18: watertoetskaart 2011.....	41

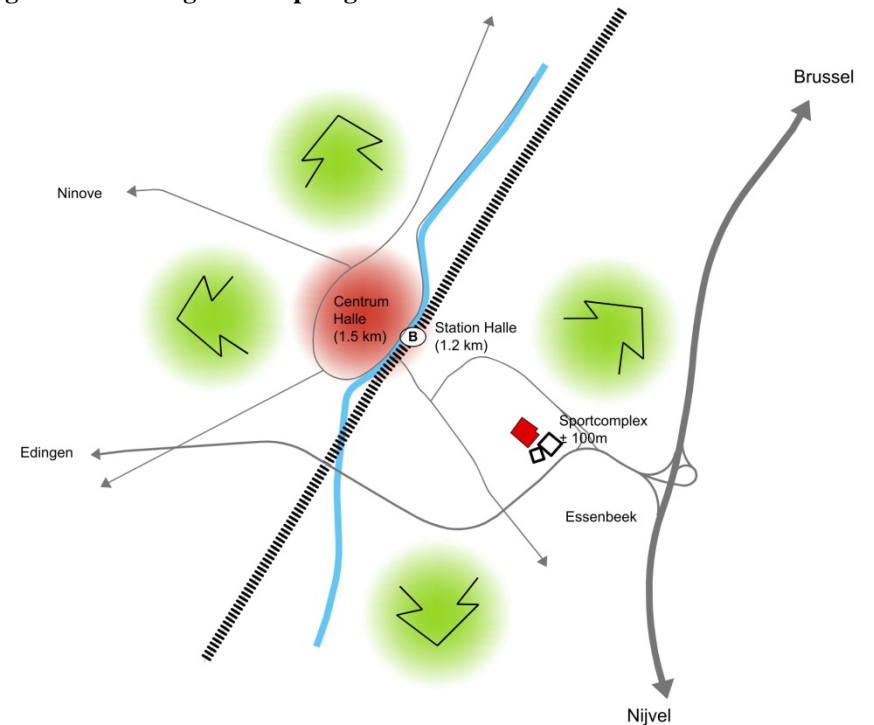
1 Inleiding

1.1 Situering en afbakening van het plangebied

Het plangebied situeert zich in Halle - Sint-Rochus, ter hoogte van het knooppunt tussen de N203 en de E429/A8. Ten noorden van het gebied vormt de N203 de toegang tot het centrum van Halle via de zgn. 'Landingsbaan'. Ten noorden van deze weg begint een aaneengesloten open ruimte gebied. De E429/A8 buigt af in zuidelijke richting en scheidt de recreatiezone Kruisveld van de kern Essenbeek.

Het plangebied bestaat uit twee delen, gescheiden door de Ysayestraat. Het zuidoostelijk deel bestaat uit de bestaande recreatiezone en de woonstrook langs de Halleweg. De afbakening wordt bepaald door de straten rondom het gebied: de Halleweg, de Ysayestraat, de N203 en A8. Het noordoostelijk deel is een grotendeels onbebouwd binnengebied tussen de Ysayestraat en de Wielewaallaan.

figuur 1: situering van het plangebied



1.2 Aanleiding tot de opmaak van het RUP

De opmaak van het RUP Kruisveld volgt rechtstreeks uit de bindende bepalingen van het GRS Halle. Het deel van het recreatiegebied Kruisveld gelegen aan de E. Ysayestraat en de F. Chopinlaan wordt in het GRS niet langer weerhouden als recreatiegebied. De stad opteert om dit deel van het gebied in te vullen als woongebied gezien dat er nog voldoende oppervlakte voor recreatieve behoeften is tussen de E. Ysayestraat en de N203A. Het projectgebied bestaat uit niet bebouwd recreatiegebied en niet bebouwd woongebied.

Het deel van het recreatiegebied Kruisveld gelegen waar de huidige sportinfrastructuur voorkomt is volgens het gewestplan gelegen in recreatiegebied. Deze zone is voor het grootste gedeelte gelegen in het BPA Kruisveld. De stad voorziet hier bijkomende sportinfrastructuur (sportschuur, bmx-terrein, ...). De in het BPA vastgelegde wegenis (de Kromstraat) zal opgeheven of verplaatst worden.

Daarnaast is er nood aan een heroverweging van de voorschriften van het bestaande BPA nr 13 Kruisveld, met name voor de woningen in de Halleweg en de E. Ysayestraat, die grenzen aan de sportzone.

De aanleiding om dit RUP op te maken is dus driedig:

- een gedeelte recreatiegebied herbestemmen naar woongebied om er een woonproject te ontwikkelen.
- de mogelijkheden in de bestaande sportzone, gelegen in recreatiegebied, verfijnen, zodat een uitbreiding kan worden gerealiseerd en een sportschuur kan gebouwd worden;
- de voorschriften van het BPA Kruisveld voor de woonzone in de Halleweg en E. Ysayestraat herzien.

2 Ruimtelijke context

2.1 Omgevingsanalyse

2.1.1 Functies en activiteiten

Op mesoschaal wordt de sportzone Kruisveld omringd door voornamelijk woongebied. Maar in Sint-Rochus bevinden zich toch ook heel wat voorzieningen. In het plangebied zelf bevindt zich het sportcomplex (voetbal- en tennisterreinen). Een aantal kleinere sportverenigingen, scholen en speeltuinen liggen verspreid in het woongebied. De handelsvoorzieningen concentreren zich langs de Nijvelsesteenweg en de Sint-Rochusstraat, niet ver van het station Halle.

2.1.2 Morfologie en typologie van de bebouwing

De morfologie is heel verscheiden. Men vindt open en halfopen bebouwing ten noordoosten van het plangebied, in de Villalaan. Ten zuidwesten is er meer gebouwd volgens de gegroepeerde bebouwing, waarin groepen van 4 woningen een gemiddelde is. Occasioneel vindt men hier ook nog open of halfopen bebouwing terug. De verkaveling ten westen van het gebied is een bijzondere verkaveling, die gepland lijkt. In deze verkaveling domineert de gegroepeerde en gesloten bebouwing. De densiteit ligt er daardoor ook hoger dan in de andere delen van de omgeving van het plangebied. Langs de Halleweg ligt de dichtheid ook hoger. Gegroepeerde

en gesloten bebouwing komen hier voor in combinatie met enkele open bebouwingen. Deze invalsweg is de verbinding met Essenbeek en Sint-Rochus. In de omgeving komen bijna uitsluitend eengezinswoningen voor. Langs de Halleweg komen meergezinswoningen sporadisch voor. In de verkaveling ten westen van het gebied is de tweewoonst een heel specifieke typologie.

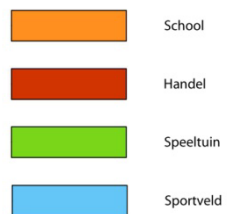
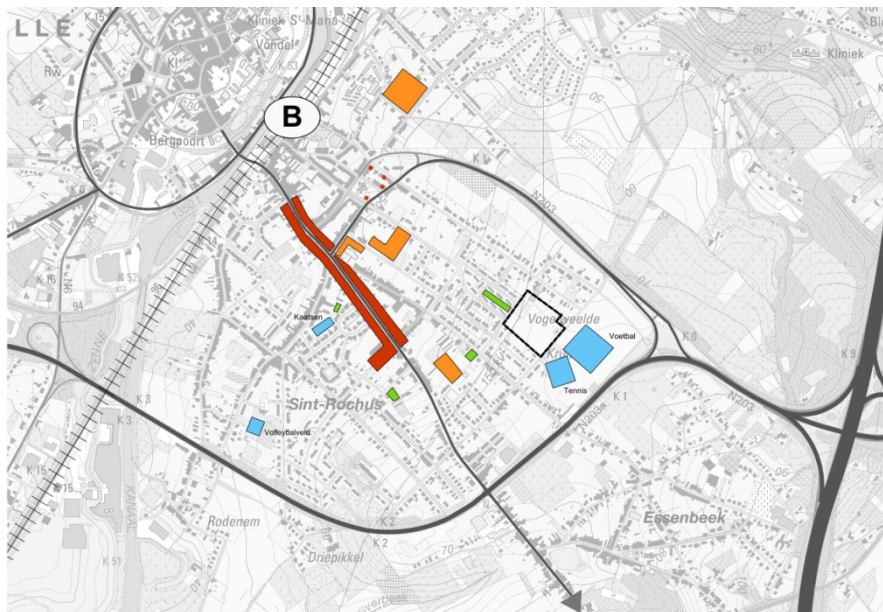
2.1.3 Publieke ruimte

De publieke ruimte rondom het onbebouwde gebied bestaat uit de openbare wegenis en enkele speeltuinen in de verkaveling ten westen.

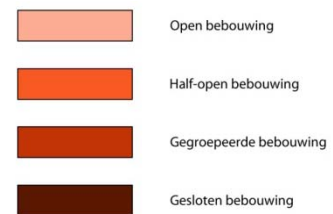
2.1.4 Wegen en verkeer

De verkaveling ten westen is ook sterk dooraderd met wegenis voor langzaam verkeer. Dit is een element dat niet wordt doorgetrokken in de rest van de buurt. De bestaande structuur voor langzaam verkeer maakt geen verbinding met de sportzone. De toegang en parking van de sportzone bevinden zich langs de E. Ysayestraat.

figuur 2: functies in en rond het plangebied






figuur 3: morfologie



figuur 4: typologie



-  Eengezinswoning
-  Twee woonsten
-  Meergezinswoning

figuur 5: publieke ruimte



-  Wegen
-  Speeltuin

figuur 6: verkeersinfrastructuur



2.2 Kenmerken van enkele nabij gelegen verkavelingen

Ten behoeve van het ruimtelijk onderzoek naar de mogelijke en gewenste invulling van de bijkomende woonzone (de projectzone Kruisveld), worden enkele verkavelingen in de omgeving geanalyseerd.





	Verkaveling 1	verkaveling 2	Verkaveling 3	Verkaveling 4
Aantal woningen	63	212	81	51
Kaveloppervlakte	405 m ²	276 m ²	347 m ²	383 m ²
Bebouwde oppervlakte	115 m ²	55 m ²	70 m ²	100 m ²
Woondichtheid	16,2 w/ha	37 w/ha	25,3 w/ha	20,9 w/ha
B/T: netto	0,28%	0,20%	0,20%	0,26%
bruto	0,18%	0,15%	0,18%	0,21%
Woning gabariet	1+dak- 2+dak	2+dak	2+dak- 3+dak	2+dak- 3+dak

Verkaveling 2 is eerder atypisch omdat het een oudere verkaveling is met veel kleine woningen, wat ook resulteert in een hoge dichtheid. De andere verkavelingen zijn wel representatief voor de omgeving. De woningdichtheid varieert tussen de 16 en de 25 woningen per hectare. Dit betekent dat de dichtheid onder de vooropgestelde richtdichtheid voor stedelijke gebied zit. Dit resulteert ook in een relatief hoge gemiddelde perceelsoppervlakte. Nochtans is de bebouwingsindex relatief laag. Deze elementen duiden er op dat de bestaande wijken in de omgeving niet compact zijn en een minder zuinig ruimtegebruik kennen. Daarentegen vinden we vaak relatief hoge woningen, tot 3 bouwlagen onder dak.

2.3 Beschrijving van het plangebied

Het landschap bestaat uit een traditioneel residentieel weefsel: de wegenis als enige publieke ruimte wordt afgebakend door individuele percelen bebouwd met eengezinswoningen. Met de sportzone komt een abrupt einde aan dit patroon in het landschap: het is de enige grootschalige voorziening in de ruimere omtrek. Tegelijkertijd is het, in contrast met de residentiële omgeving, een grote, voornamelijk onbebouwde ruimte. Het vormt een overgang tussen het bebouwde woonweefsel en de open ruimte ten noorden van de N203 / Landingsbaan. De N203 waarlangs men Halle binnen rijdt is nauwelijks waarneembaar van op de site. De begroeiing aan de randen omkaderen de sportzone en schermen het af van grote infrastructuur. Op een grotere schaal scheidt de N203 Sint-Rochus af van Essenbeek. Door de begroeiing langs de N203 en rondom de recreatiezone, is de relatie met Essenbeek niet zichtbaar.

Een groot deel van de recreatiezone is al ingevuld met sportterreinen en gebouwen. Het sportcomplex bestaat uit verschillende openlucht velden: 3 voetbalvelden en 9 tennisbanen. Een cafetaria en clubhuis bevindt zich bij de sportvelden, een tribune is opgericht bij de voetbalvelden. Het derde voetbalveld is een nieuw aangelegd competitieveld in de vorm van een kunstgrasveld. De bestaande bebouwing neemt ongeveer 1.700 m² grondoppervlakte in. Dit zijn de woning, de cafetaria bij de tennisvelden, de tribune bij de voetbalvelden en enkele kleinere constructies.

De sportzone heeft een eigen parking, langs de E. Ysayestraat. De toegang tot de sportzone bevindt zich zowel voor voetgangers als voor auto's langs dezelfde zijde.

Het nog niet ontwikkelde deel van de recreatiezone wordt gebruikt als akker en beslaat ongeveer 2 ha. Ten noorden van het nieuwe sportveld bevindt zich ook een weg. Deze ontsluit geen woningen of voorzieningen. Langs de Halleweg, aan de rand van de sportzone, bevindt zich een rij woningen in open of halfopen bebouwing. De achtertuinen van deze woningen grenzen aan de sport- en recreatiezone.

Ter hoogte van de projectzone Kruisveld bevinden zich nu akkergrond en braakliggende terreinen. De terreinen grenzen aan bebouwde percelen en woningen, maar vervullen niet de functie van groene publieke ruimte voor

deze woonwijken. In het gebied bevindt zich 1 groenfragment, een klein bosfragment langsheen de Wielewaallaan. Het betreft hoofdzakelijk kleine tot middelgrote loofbomen. Noch de omvang, noch de aard van het groen doen vermoeden dat het groenfragment een specifieke waarde zou hebben voor fauna of flora. Dit wordt bevestigd door de analyse van de biologische waarderingskaart.

In dit deel van het plangebied bevindt zich een hoogspanningsmast, omgeven door een aantal bomen. De hoogspanningsleiding loopt dus over een deel van het plangebied.





Parking sportzone



Sporthal



Tennisvelden



Kunstgrasveld



Ongebruikt deel van de recreatiezone



Parking sportzone en bebouwing langs de Ysayestraat

3 Planningscontext

3.1 Bovenlokale structuurplannen

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RSV selecteert Halle als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De afbakening van het stedelijk gebied ten opzichte van het buitengebied gebeurt door de provincie. Het ruimtelijke beleid is erop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten.

De ontwikkelingsperspectieven voor structuurondersteunend kleinstedelijk gebied worden nader omschreven onder volgende items:

- differentiatie en verbetering van de woningvoorraad;
- versterken van de multifunctionaliteit;
- kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer;
- afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied;
- bundelen van de kleinhandel;
- optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik;
- zorg voor collectieve en openbare ruimten;

- behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden;
- behoud en uitbouw van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen in de stedelijke gebieden;
- stedelijke mobiliteit en locatiebeleid.

De delen van Halle die niet tot het kleinstedelijk gebied behoren, maken deel uit van het buitengebied. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke en de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur.

Op Vlaams niveau bevindt Halle zich aan de rand van het grote open ruimtegebied ten zuiden van Gent. Halle is gelegen in de Zennevallei, een structuurbepalende riviervallei op Vlaams niveau. Hier moet een duurzame afstemming tussen natuur en de aanwezige bedrijvigheid nagestreefd worden. Aanvullend is er een dicht netwerk van beken waar natuurontwikkeling voorop staat. Wat betreft grote open-ruimtegebieden ligt Halle op de grens van het Pajottenland (ten westen van de Zenne) en de Brabantse Ardennen (ten oosten van de Zenne). De open ruimte in het westelijke deel van Halle, onderdeel van het Pajottenland, wordt gevrijwaard. In het oostelijke deel van Halle worden de open ruimte en bosstructuren behouden, hersteld en eventueel versterkt. Ten noorden van

het kleinstedelijk gebied Halle ondersteunt het RSV de uitbouw van een open ruimtectorridor bij het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel.

Halle wordt doorsneden door een aantal belangrijke lijninfrastructuren van Vlaams en internationaal niveau. Dit geldt onder andere voor de A8, die langs het plangebied loopt.

De E19/A7 autosnelweg Brussel-Parijs en de A8/E429 autosnelweg naar Ath worden gecatalogeerd als hoofdweg. Daarbij wordt de zuidelijke omleidingsweg rond Halle (nu ook A8, vroeger N203) die de A8/E429 verbindt met de E19/A7 ook opgewaardeerd tot hoofdweg. Dit betekent dat deze wegen een internationale en aanvullend gewestelijke verbindingfunctie hebben. Het verkeer dient op deze goed uitgeruste wegen gebundeld te worden. Op deze wegen moet de verkeersafwikkeling kwalitatief beter zijn dan op de andere wegen. Daarnaast wordt het aantal op- en afritten beperkt gehouden ter bevordering van de doorstroming en de veiligheid. Dit betekent voor Halle dat enerzijds het aantal op- en afritten op haar grondgebied zullen beperkt worden maar dat de barrièrewerking en de hinder van de N203 misschien zullen verkleinen aangezien men de weg in een sleuf wil laten lopen (huidige stand van zaken). De A8 wordt ter hoogte van Halle deels aangeduid als te ontwerpen hoofdweg. De verbinding Halle-Brussel dient gerealiseerd te worden binnen het bestaande tracé en niet langs een nieuw zuidelijk traject.

3.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaams Brabant

Het RSVB situeert Halle, en in het bijzonder Sint Rochus en het plangebied, in de deelruimte Verdicht Netwerk. Halle behoort tot het subgebied Halle-Waterloo-Brussel.

- **Nederzettingsstructuur:** Voldoende woonaanbod en voorzieningenniveau moeten behouden blijven.

- **Mobiliteit:** De leefbaarheid van de kernen moet verbeterd worden. Nieuwe alternatieven voor de auto dienen maximaal ingezet te worden.
- **Toeristisch-recreatieve structuur:** Het subgebied bezit onmiskenbaar een aantal toeristische potenties met onder andere het Hallerbos en de aanwezigheid van een aantal toeristische potenties met onder andere het Hallerbos. Er moet gewerkt worden aan een betere spreiding van de recreanten over het hele gebied maar een verdere toeristische ontwikkeling is niet gewenst.

De provincie selecteert de volgende stedelijke kernen: Halle, Buizingen en Sint-Rochus. Binnen de stedelijke kernen wordt een stedelijk gebiedbeleid gevoerd waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de kwaliteit en het aanbod van groene en open ruimte-elementen. Het wonen wordt hier prioritair gestimuleerd. De lokale en bovenlokale voorzieningen, met een bundeling van functies, dienen optimaal gestimuleerd te worden. Hoogdynamische recreatie wordt gebundeld in de stedelijke kernen. Vanuit de provincie wordt aan het kleinstedelijk gebied Halle een taakstelling van 1980 bijkomende wooneenheden toegekend.

De provincie selecteert de N203a als aan te leggen hoofdweg.

Halle heeft potentieel als toeristisch-recreatief knooppunt binnen het stedelijke toeristisch recreatief netwerk rond Brussel.

3.2 Streefbeeldstudie N203A – A8

In het RSV is de A8/E429 geselecteerd als hoofdweg vanaf de aansluiting op de R0 tot aan de grens met Waals-Brabant. Het gedeelte vanaf de R0 tot aan het viaduct over het kanaal Charleroi-Brussel voldoet echter niet aan de ontwikkelingsperspectieven voor hoofdwegen zoals opgenomen in het RSV. In september 2006 werd het streefbeeld voor de A8 goedgekeurd door de PAC. In oktober 2008 startte AWW met een studieopdracht voor

de omvorming van de N203a tot volwaardige hoofdweg. Het tracé is opgedeeld in 3 deelzones. Voor de deelprojecten ‘Knoop R0xA8’ en ‘Halle centrum’ is een voorontwerp opgemaakt. De deelzone ‘Dassenveld-Pajottenland’ zit in de fase schetsontwerp.

In het kader van het RUP Kruisveld zijn de voorstellen voor de deelzone ‘Halle centrum’ relevant. De tekst in deze paragraaf is gebaseerd op het voorontwerp zoals voorgelegd aan de stuurgroep van 23 maart 2012.

De toekomstige ontwikkeling en uitbouw van de A8 omheen Halle herstructureert niet alleen de weg zelf maar ook het landschap omheen de stad.

Het aantal op- en afritten van en naar Halle wordt verminderd van 8 naar 3. Ter hoogte van Sint-Rochus en Essenbeek, dus ter hoogte van het plangebied van het RUP, verdwijnt de A8 ondergronds in een 2,5 kilometer lange tunnel. Door het intunnellen van de doorgaande verkeersstromen, kunnen oorspronkelijke lokale straten tussen Sint-Rochus en Essenbeek, die vandaag doodlopen tegen de N203a hersteld worden en beide kernen opnieuw met elkaar verbinden, sommige uitsluitend voor voetgangers en fietsers, andere ook voor autoverkeer.

Bovenop het tunneldek komt er een langgerekt park van meer dan 10 ha en gemiddeld 50 meter breed. Het park zal extensief beheerd worden maar intensief gebruikt. Het combineert een belangrijke ecologische waarde met een recreatieve functie. Het park krijgt een massieve groenstructuur met uniforme bomen (essen) in een strak grid. Ter hoogte van open ruimte kamers wordt het bomendak uitgedund. In samenspraak met de stad en de bewoners zullen de verschillende programmaonderdelen van het park nader gedefinieerd worden.

figuur 7: omvorming N203a: impressie ter hoogte van het plangebied van het RUP



Bron: Team A8: Omvorming van de N203a tot volwaardige primaire weg, AWV Vlaams-Brabant, maart 2012

Doorheen het park op het tunneldek slingert een recreatief en functioneel fiets- en wandelpad dat op de meest veilige en snelle manier de kanaaloever verbindt met de omgeving van het Kluisbos en verder, via het knooppunt A8-R0, richting Hallerbos. Aan de Nijvelsesteenweg en de N203 (‘Landingsbaan’) worden stadspoorten ingericht als markante infrastructuren in functie van herkenning en oriëntatie voor de weggebruiker.

Op het tunneldak wordt ook een lokale weg aangelegd tussen de beide rotondes in het park, ter hoogte van de Nijvelsesteenweg en ter hoogte van de N203. De Halleweg duikt onder deze lokale weg. Deze onderdoorgang zal enkel voor fietsers en voetgangers bruikbaar zijn.

Het recreatiegebied aan de Eugène Ysayestraat wordt uitgebreid in de richting van het park. De verhoogde ligging van de lokale weg tussen de twee rotondes wordt aangegrepen om een tribune in te richten met zicht op twee korfbalvelden. Een klimwand in het talud beëindigt de centrale as die vanuit het sportpark vertrekt. Tot slot komt er ook een spurtpiste. Het doorgetrokken bomendak zorgt voor onderlinge samenhang.

De rotonde aan de landingsbaan beëindigt het park. Het binnenplein is vormgegeven als een wateroppervlak met natuurlijke oevers. De as van de Landingsbaan wordt verschoven zodat ze in lijn zal liggen met de kerktoren van Essenbeek.

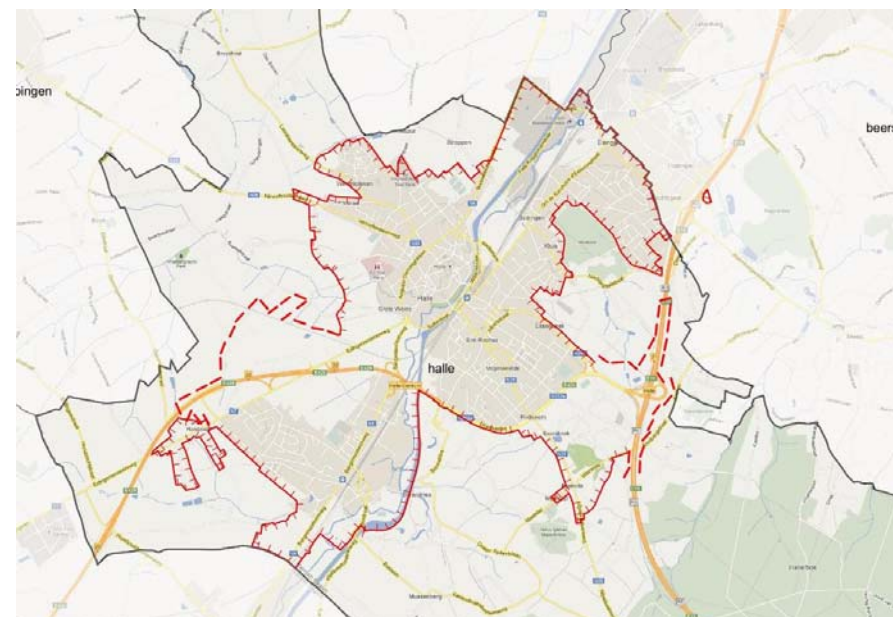
Doorheen het park verzekeren twee continue grachten de afwatering van de verharde oppervlaktes. Ze wateren af naar de laagste zones van het park waar vijvers en moerassen het water opvangen.




3.3 Voorstel tot afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle

Volgens het voorontwerp van provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle ligt het plangebied binnen het stedelijk gebied.

In de omgeving van het plangebied worden verschillende deelplannen van het provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle afgebakend.

figuur 8: voorontwerp van provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle: afbakingslijn



-  afbakening kleinstedelijk gebied halle
-  voorlopige afbakening kleinstedelijk gebied
-  gemeentegrens halle

Provincie Vlaams-Brabant, omgeving; Voorontwerp provinciaal RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Halle, kaartenbundel; maart 2013




figuur 9: voorontwerp van provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle: afbakeningslijn deelplan A8 woongebied noord



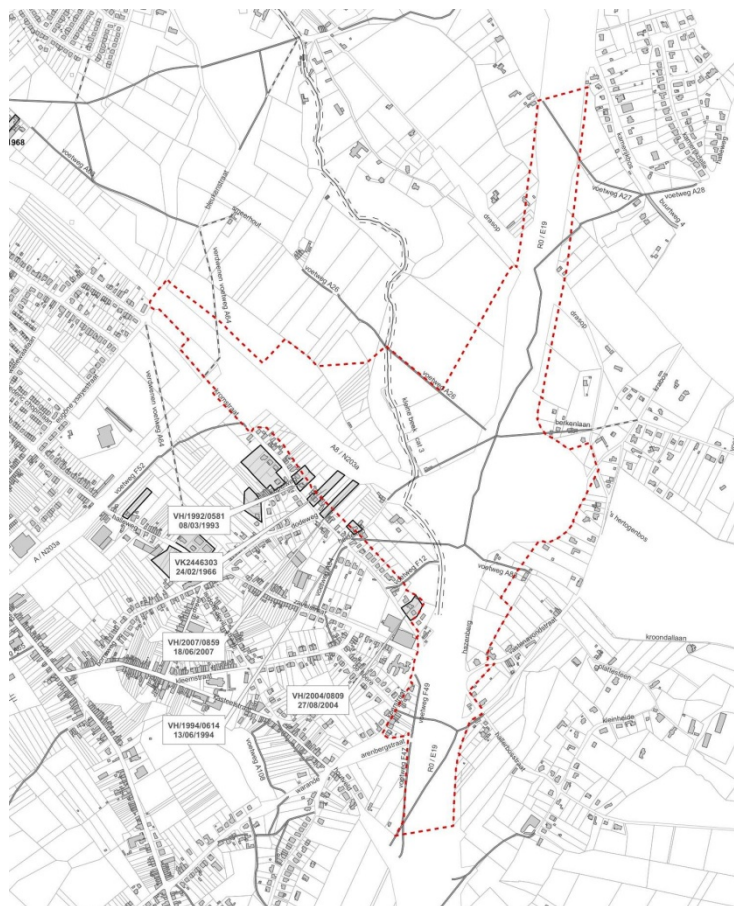
Provincie Vlaams-Brabant, omgeving; Voorontwerp provinciaal RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Halle, kaartenbundel; maart 2013

figuur 10: voorontwerp van provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle: grafisch plan deelplan A8 woongebied noord



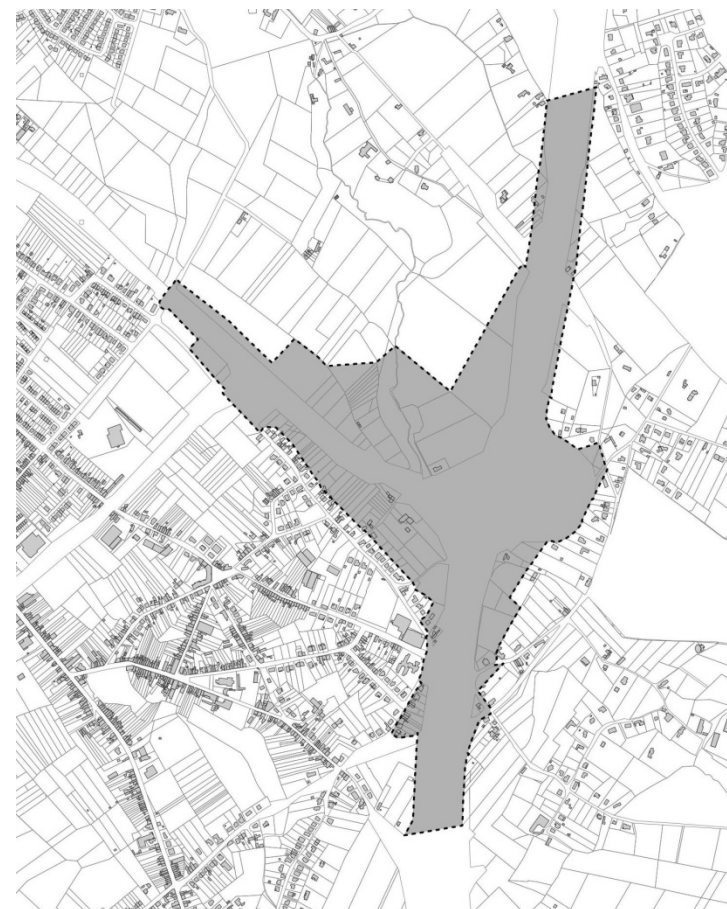
- | | | |
|--|--|--|
|  Art 1: zone voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en park |  aan te leggen voet- en fietsverbinding |  contour deelplan |
|  Art 2: buffergebied met nabestemming wonen |  aan te leggen wijkontsluiting | |
|  op te heffen deel van verkaveling | | |

figuur 11: voorontwerp van provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle: afbakeningslijn deelplan Knooppunt A8-R0



Provincie Vlaams-Brabant, omgeving; Voorontwerp provinciaal RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Halle, kaartenbundel; maart 2013

figuur 12: voorontwerp van provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle: grafisch plan deelplan Knooppunt A8-R0



Art 1: zone voor verkeers- en vervoersinfrastructuur

contour deelplan

3.4 Juridische context

3.4.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

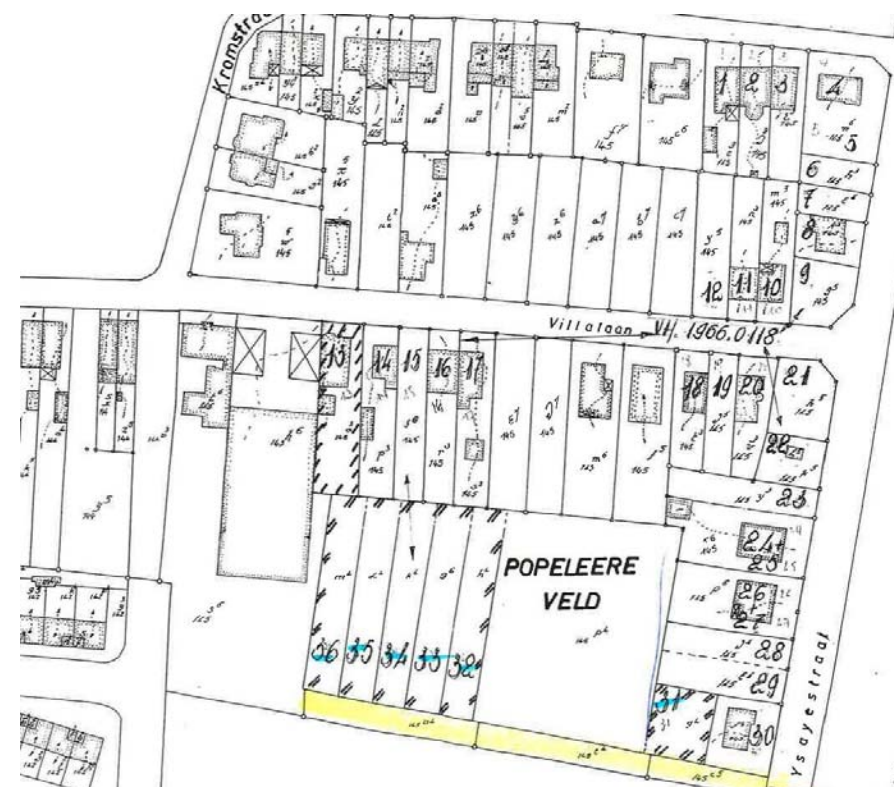
Halle is gelegen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij KB van 7 maart 1977, gewijzigd bij KB van 13 december 1995, 29 juni 1996 en 17 juli 2000. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in het goedgekeurd BPA Kruisveld, MB van 10.03.1994. De sportzone ligt in recreatiegebied op dit BPA. De onbebouwde percelen zijn gelegen in recreatiegebied en woongebied op het gewestplan.

3.4.2 Verkavelingen

In het plangebied liggen volgende goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen: VH/1987/0491 en VH/1967/0459. Aangrenzend aan het plangebied bevinden zich de volgende verkavelingen: VH/1965/0118B, VH/2002/0782, VH/2004/0807 en VH/1981/0417.

De percelen 145M4, 145L4, 145K4, 145G6, 145H4, 145V4, 145T4 en 145C5 maakten deel uit van de verkaveling VH.1966.0118 (103.FL.58), vergund tussen 1 januari 1965 en 22 december 1970. De oorspronkelijke verkaveling omvat 36 loten. De loten 31 tot en met 36 zijn vervallen omdat de voorziene uitbreiding van de weg niet is uitgevoerd.

figuur 13: gedeeltelijk vervallen verkaveling VH.1966.0118



Bron: stad Halle

3.4.3 Beschermingen en klasseringen

Het plangebied ligt niet in gebieden van het VEN of in een speciale beschermingszone. Er zijn evenmin dergelijke gebieden in de omgeving. Er zijn geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten, beschermingszones voor grondwaterwinning of oppervlaktewaterwingebieden in het plangebied, noch in de nabije omgeving.

3.4.4 Wegen en water

Halle maakt deel uit van het Dijlebekken. Er stromen geen waterlopen doorheen het plangebied. De meest nabije waterloop is de Klein Beek (niet geklasseerd) ongeveer 550 meter ten oosten van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de effectief en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. Het is evenmin van nature overstroombaar. Kleine delen zijn overstroombaar door afstromend water.

De sportzone wordt in de atlas der buurtwegen doorkruist door voetweg nr. 64. De Eugène Ysayestraat is in de atlas opgenomen als buurtweg nr. 16, de Halleweg als buurtweg nr. 19.

3.4.5 Polders en wateringen

Het plangebied ligt niet in een polder of watering.

3.4.6 Recht van voorkoop

In het plangebied geldt geen recht van voorkoop.

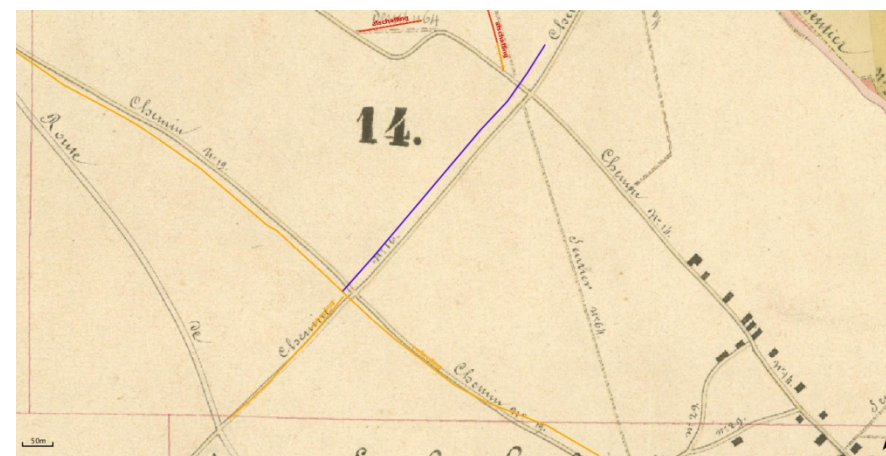
3.4.7 Bouwkundig erfgoed

Er bevindt zich geen bouwkundig erfgoed in of grenzend aan het plangebied.

3.4.8 Landschapsatlas

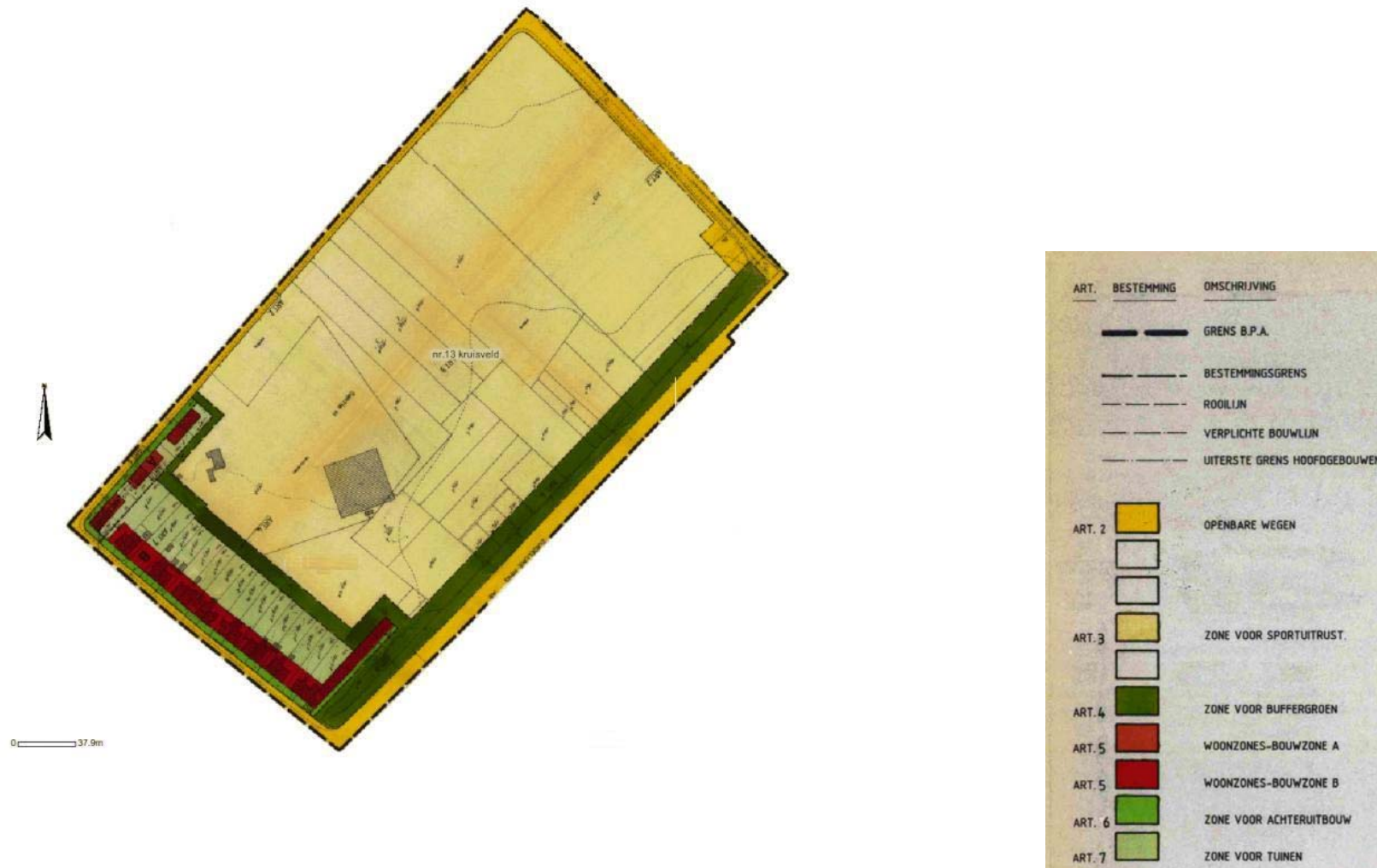
Er bevinden zich geen relictten of ankerplaatsen in of in de nabije omgeving van het plangebied.

figuur 14: uittreksel uit de atlas der buurt- en voetwegen



Bron: provincie Vlaams-Brabant

figuur 15: BPA Kruisveld



3.4.9 Sectorale wetgeving hoogspanningsleidingen

Over het plangebied loopt een 150 kV hoogspanningsleiding, in het plangebied staat er een pyloon. Bij de verdere ontwikkeling van het gebied, moet rekening worden gehouden met de geldende veiligheidsvoorschriften. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden voor werken en constructies zoals vastgelegd in het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Hieruit volgt onder andere een hoogtebeperking voor vaste constructies in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningsleidingen. Als algemene regel wordt minstens in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn rekening gehouden met mogelijke beperkingen. De hoogtebeperking wordt door meerdere factoren bepaald en moet dus project per project bepaald worden. Er zijn ook veiligheidsafstanden van toepassing voor groenaanplantingen onder en naast de hoogspanningslijn.

Er moet eveneens rekening gehouden worden met de aanwezige pyloon. Ook ten opzichte van pylonen gelden veiligheidsafstanden. Ze variëren al naargelang de aard van de activiteiten die er rond worden uitgevoerd. Werken mogen de stabiliteit niet in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen niet beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor controle- en onderhoudswerkzaamheden.

4 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

4.1 Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

4.1.1 Nederzettingsstructuur in kleinstedelijk gebied

Sint Rochus wordt als woongebied met residentieel karakter (stedelijk residentieel woongebied) en een lokaal tot primair voorzieningenniveau verder ingevuld. Samen met de overig woongebieden binnen de afbakening kleinstedelijk gebied, vormt Sint Rochus tevens de overgang van het kleinstedelijk gebied naar het buitengebied. Het plangebied behoort tot de deelruimte de 'verstedelijkte Zennevallei en het stedelijk gebied Halle'.

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.

Er wordt getracht de verschillende wijken in het kleinstedelijk gebied terug met elkaar in contact te brengen. Ter hoogte van het plangebied gebeurt dit door de herinrichting van de N203a/A8 tot volwaardige hoofdweg waarbij

de barrière tussen Essenbeek en Sint-Rochus, en zo ook Halle-centrum, ruimtelijk-functioneel wordt weggewerkt.

4.1.2 Woonbeleid in kleinstedelijk gebied

In het stedelijke gebied zal een hogere bouwdichtheid (meer dan 25 wo/ha) worden nagestreefd. De draagkracht van de omgeving zal hierbij evenwel de normerende factor vormen. Een hogere bebouwingsdichtheid voor het stedelijke gebied mag niet leiden tot een 'verstening' van de ruimte. De huidige gemiddelde groen/terrein-index van het stedelijke gebied dient minstens behouden te blijven.

Algemeen geldt dat een mix van woontypologieën wordt nagestreefd. Bij de realisatie van nieuwe woonprojecten in de stad moet de nodige aandacht besteed worden aan nieuwe woonvormen. Dit komt erop neer dat er naargelang de kenmerkende structuur van de bevolking en de gezinnen (inkomen, gezinsgrootte, ...) andere eisen gesteld worden aan een woning.

Deze nieuwe behoeften vragen naar andere woningtypologieën. De woningen moeten op maat van specifieke bevolkingsgroepen (bejaarden, jongeren, alleenstaanden, ...) ontworpen worden. Om sociale segregatie tegen te gaan dient geopteerd voor een 'mix' van woningtypologieën binnen eenzelfde gebied.

Een aantal herbestemmingen worden doorgevoerd in functie van een leefbare stad. Ook in het plangebied van het RUP is dit het doel. Door de herbestemming van een recreatiegebied (opp. 1,32 ha) naar woongebied komt ruimte vrij voor de realisatie van woongelegenheden.

4.2 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Kruisveld wordt geselecteerd als lokaal recreatief knooppunt. Deze locatie kan binnen de bestemming van het gewestplan verder ingevuld worden. De mogelijkheid om zonevreemde sportinfrastructuur naar Kruisveld te herlokaliseren dient daarbij steeds overwogen te worden. Het knooppunt wordt opgebouwd rond de aanwezige voetbalvelden, tennisvelden en squashterreinen. De stad voorziet de mogelijkheid voor de bouw van bijkomende sportschuur. Hierbij kan ingegaan worden op verschillende vragen naar bijkomende sportinfrastructuur¹.

Het recreatiegebied Kruisveld aan de E. Isayestraat, heeft een totale oppervlakte van 11ha 40a. Na de herbestemming van het gedeelte bij de F. Chopinlaan naar woongebied, blijft nog een vrije oppervlakte beschikbaar van ongeveer 4ha 32a. Het terrein is relatief vlak en wordt momenteel benut als akkerland. Op termijn kan het zonevreemde voetbalterrein van de Keerstraat in Essenbeek naar hier geherlokaliseerd worden. De stad neemt de nodige initiatieven om de bouw van een sportschuur mogelijk te maken.

¹ De sportdienst centraliseert de vraag naar bijkomende sportinfrastructuur. Actuele gegevens (2007) over de bezettingsgraad van de aanwezige sportinfrastructuur zijn niet gekend. Wel bereiken de indoorvoorzieningen, met een bezettingsgraad tot 90%, hun gebruikslimiet. Bijkomende vragen (zowel van individuele sporters als van sportclubs) voor het gebruik van sportfaciliteiten moeten wekelijks geweigerd worden. Staan op het verlanglijstje: infrastructuur voor zaalvoetbal, tafeltennis, boogschieten, petanque.

4.3 Bindende bepalingen

4.3.1 Taakstelling wonen

Naast het opvangen van de behoefte in de juridische woongebieden, biedt de stad een aantal herbestemmingen aan waarbinnen de taakstelling mee kan worden opgevangen. Het RUP E.Ysayelaan-F.Chopinlaan kan door een herbestemming op lange termijn een aangroei met 33 woongelegenheden betekenen.

4.3.2 Recreatie

De stad neemt initiatief om het recreatiegebied Kruisveld optimaal te bestemmen in functie van de behoefte aan bijkomende sportinfrastructuur en de behandeling van zonevreemde sportinfrastructuur. Het BPA Kruisveld wordt herzien.

5 Nadere uitwerking van de doelstellingen en visievorming

5.1 Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

5.1.1 Globale visie

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied kan als volgt worden samengevat:

- Duidelijke afbakening van de hoofdfuncties wonen en recreatie. De E. Ysayestraat doet functie als scheidend element tussen beide.
- Aan de ene kant van de straat bevindt zich een recreatiezone die binnen de bestaande afbakening verder kan ontwikkeld en verdicht worden. er wordt gestreefd naar een efficiënt ruimtegebruik, zonder de draagkracht van het gebied en haar omgeving te overschrijden. De bestaande bebouwing aan de rand langs de kant van de Halleweg en de Ysayestraat blijft behouden. Tussen de bebouwing en de recreatiezone wordt een buffer voorzien.
- Aan de andere kant van de straat is wonen de hoofdfunctie. Het nog niet ontwikkelde binnengebied tussen de Ysayestraat en de Wielewaallaan wordt herbestemd naar wonen en ingevuld volgens de principes van duurzaam en zuinig ruimtegebruik en kwalitatieve ontwikkeling van de woon- en leefomgeving. Dit betekent een beperkte verdichting, op maat van de omgeving maar ook aandacht voor voldoende en kwalitatieve groene en publieke ruimte.

- Openbaar groen en paden voor langzaam verkeer vormen het bindend element tussen het wonen en de recreatie en tussen het plangebied en haar omgeving.

5.1.2 De recreatiezone

Binnen de bestaande afbakening kan de recreatiezone verder ontwikkeld en ingevuld worden. De bestaande sportvoorzieningen (tennis en voetbal) worden bestendig, de nog niet ontwikkelde gedeeltes kunnen aangesneden worden. Een efficiënt en nuttig ruimtegebruik vermijdt dat elders in de stad bijkomende (open) ruimte voor nieuwe recreatievoorzieningen moet worden aangesneden. Op korte termijn worden de bouw van een kleine sporthal of sportschuur en de aanleg van een bmx-parcours, voorzien. Parkeernormen moeten voldoende ruimte voor wagens voorzien, zodat de omgeving niet wordt belast. De recreatiezone wordt van de drukke A8 afgeschermd door een groenbuffer. De zone zelf wordt eveneens gebufferd ten opzichte van de aangrenzende woningen.

5.1.3 De woonzones

De woningen langs de Halleweg en in de Ysayestraat bevinden zich in het BPA Kruisveld, dat herzien wordt door dit RUP. Het RUP zal geen grote

wijzigingen aanbrengen aan deze zone. Het RUP wenst de huidige typologie en invulling te behouden.

In de projectzone Kruisveld kan een nieuwe compacte villawijk worden gerealiseerd. De projectzone is ongeveer 2,7 ha groot. De woontypologie in de projectzone wordt afgestemd op de site en de ruimtelijke context maar er wordt gestreefd naar een meer compacte bouwvorm. Dit staat rechtstreeks in relatie met het vrijhouden van een publieke ruimte met ruime afmetingen.

5.1.4 Autoverkeer en parkeren

De sportzone zal ontsloten worden door de huidige toegang langs de E. Ysayestraat. De bestaande parking blijft behouden. In het lange termijn scenario kan de recreatiezone ook aan de zuidoostelijke rand ontsloten worden. In dit scenario wordt de N203a/A8 ter hoogte van het plangebied ondertunneld en worden de op- en afritten ter hoogte van de landingsbaan en de Nijvelsebaan verbonden door een bovengrondse verbindingsweg. De recreatiezone zou dan ontsloten worden via deze verbindingsweg. Hierbij ontstaat een situatie waarbij er geen bijkomende parkings langs de Ysayestraat komen maar extra parking via de zuidoostelijke kant ontsloten worden. Dit is vanuit verkeersleefbaarheid een 'best-case' scenario voor de Ysayestraat en de andere woonstraten. Een bijkomende ontsluiting op de bovengrondse verbindingsweg zou echter negatieve effecten kunnen veroorzaken op het (bovenlokaal) doorgaand verkeer. De wenselijkheid van dit scenario moet daarom verder afgewogen worden, in het bijzonder in overleg het gewest als beheerder van de N203a/A8. Momenteel kan de haalbaarheid van dit scenario niet gegarandeerd worden. De mogelijkheid om de zone langs de zuidoostelijke rand te ontsluiten wordt echter al voorzien in het RUP.

Het woonproject Kruisveld wordt ontsloten via zowel de E. Ysayestraat als de Wielewaallaan. Beide toegangen mogen echter niet in verbinding met

elkaar staan om doorgaand verkeer door de nieuwe wijk te voorkomen. Per woning worden 2 parkeerplaatsen voorgeschreven, zodat alle wagens in principe binnen de woonzone geparkeerd kunnen worden. Een bezoekersparking zorgt voor extra parkeergelegenheid voor bezoekers.

5.1.5 Langzaam verkeer

Er wordt een verbinding voor langzaam verkeer voorzien door de projectzone Kruisveld, aansluitend op het netwerk van voetwegen in de aangrenzende woonwijk. De voetgangerswegen verbinden in die bestaande wijk een aantal speelruimtes in open lucht. Ten oosten van het woonproject komt de voetweg uit op de sportzone. Op lange termijn wordt ook een verbinding met Essenbeek voorzien in het plan. Enerzijds door de bestaande voetweg te herstellen, anderzijds door een vervolg op de padenstructuur uit de woonwijken te voorzien door de sportzone. Deze ontwikkeling zou kunnen plaats vinden als de A8-N203a ondertunneld is.

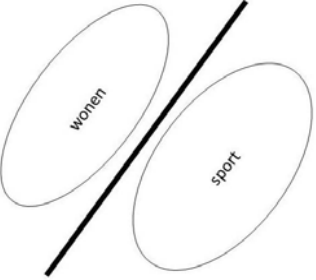
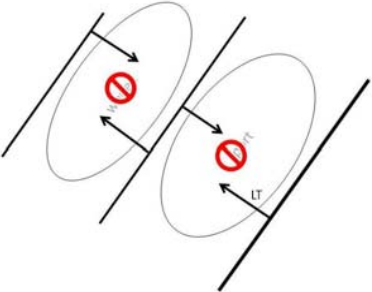
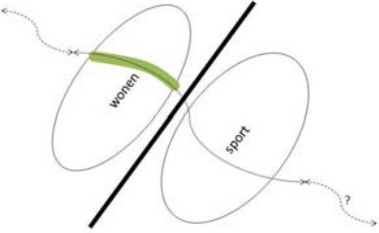
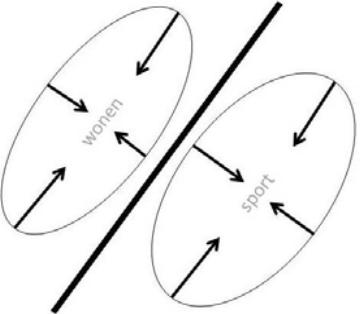
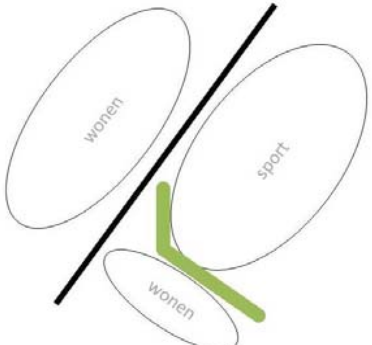
5.1.6 Groenstructuur

De centrale publieke groenzone in de projectzone Kruisveld maakt een verbinding tussen de E. Ysayestraat en de Wielewaallaan, tussen de sportzone en de residentiële wijken. Deze groencorridor vormt een structurerend element, zowel in de wijk als in de directe omgeving. Een pad voor langzaam verkeer wordt hierin geïntegreerd. Hiermee verbetert tevens de bereikbaarheid van de sportzone voor het langzaam verkeer. Deze centrale publieke zone wordt ingericht als een groenzone, waarop verschillende woningen uitkijken.

De sportzone zelf wordt voorzien van een bufferzone ten opzichte van aanpalende woningen. Een groene inkleding van de N203 - Landingsbaan richting Halle wordt voorzien in het plan als aanvulling op de bestaande groene beplanting aan de noordrand van deze baan.

Een tijdelijke groenbuffer moet aangeplant worden op het sportterrein aan de kant van de A8/N203a zolang deze verkeersas niet ondergronds is. Tot slot leidt de bepaling van een minimaal groenpercentage tot een groene dooradering van het sportterrein. Buiten de groenbuffer moet er minimaal 10% groen worden aangeplant.

5.2 Ruimtelijke concepten

	<p>CONCEPT 1</p> <p>wonen en sport gescheiden door lokale verkeersas</p>		<p>CONCEPT 3</p> <p>gescheiden toegangen zodat bijkomend doorgaand verkeer voorkomen wordt</p>
	<p>CONCEPT 2</p> <p>verbinding voor langzaam verkeer als bindend element</p>		<p>CONCEPT 4</p> <p>inbreiding en zuinig ruimtegebruik van de stedelijke functies</p>
			<p>CONCEPT 5</p> <p>buffer tussen sportzone en aangrenzende woningen</p>

5.3 Nadere uitwerking per deelzone

Binnen het RUP kunnen 3 grote deelzones worden onderscheiden. De bepalingen betreffende bestemming, inrichting en ontwikkeling van elke deelzone is verschillend. De hoofdlijnen van deze bepalingen worden hierna per deelzone opgesomd.

figuur 16: deelzones van het RUP



1. Recreatiezone
2. Projectzone Kruisveld
3. Woonzone Halleweg

5.3.1 Recreatiezone

Voor de recreatiezone wordt gestreefd naar een flexibele invulling binnen de vastgestelde afbakening. De oppervlakte bedraagt 9,4 ha. De aard van de toegelaten recreatieve activiteiten wordt niet nader gespecificeerd. De zone is bestemd voor recreatie, sport- en jeugdvoorzieningen in het algemeen. Wel wordt verblijfsrecreatie (camping, bivak, ...) uitgesloten.

Volgende richtwaarden worden vastgelegd:

- Maximale B/T: 15% (14.000 m²), daarnaast mag nog eens 5% extra gebruikt worden voor verharde constructies (bijvoorbeeld niet overdekte verharde sportterreinen).
- Minimale G/T: 10%, dit is een minimaal groenpercentage binnen de zone, buiten de verplichte buffers en de niet verharde recreatieve voorzieningen.
- Maximale bouwhoogte: 12 meter.
- Buffer ten opzichte van de aangrenzende woningen van 6 à 10 meter breed.
- Buffer langs de A8 van 10 meter breed, beplant met een menging van streekeigen struiken en hoogstammige bomen. De breedte maakt het mogelijk om een dubbele bomenrij te voorzien. Deze buffer heeft een tijdelijk karakter en vervalt in het geval de ondertunneling is uitgevoerd.

De recreatiezone wordt ontsloten via de E. Ysayestraat. Een secundaire toegang voor hulpdiensten via de N203 – Landingsbaan is eveneens toegelaten. Op lange termijn, in het geval dat de A8-N203a ondertunneld wordt, kan een bijkomende toegang aan deze zijde gerealiseerd worden. Een doorgaande verbinding tussen deze twee toegangen is niet toegestaan.

De parkeerbehoefte moet worden opgevangen binnen de zone. Ze wordt geraamd aan de hand van de cijfers van het CROW². Dit leidt tot volgende parkeernorm:

- minimum 2 en maximum 2,5 plaatsen / 100m² overdekte voorzieningen voor sport en recreatie;
- minimum 13 en maximum 27 plaatsen / ha voorzieningen voor sport en recreatie in open lucht.

In de huidige toestand zijn er ongeveer 125 parkeerplaatsen. Rekening houdend met een maximale invulling van de zone volgens de bepalingen van het RUP (14.000 m² overdekte sportvoorzieningen, waarvan ca. 6.200 m² voor het eventueel overdekken van de tennisvelden en ca. 4 ha voorzieningen in open lucht) moeten er 230 à 330 parkeerplaatsen worden voorzien.

tabel 1: raming parkeerbehoefte

	opp m ²	eenheid	aantal	norm		aantal parkeerplaatsen	
				min	max	min	max
overdekte sporthallen	7.908	100 m ² BVO	79,08	2,0	2,5	158	198
overdekte tennis		baan	9,00	2,0	3,0	18	27
niet overdekte sportvelden	40.000	ha	4,00	13,0	27,0	52	108
totaal						228	333

Doorheen de recreatiezone worden 2 verbindingen voor langzaam verkeer voorzien:

- Een verbinding in het verlengde van de groenzone in de projectzone Kruisveld;
- Een verbinding volgens het tracé van de voetweg 64, eventueel te verleggen in functie van de verdere inrichting van de recreatiezone.

² Kengetallen 2003 voor de zones 'schil/verloopgebied centrum' en 'matig stedelijk'

Binnen de huidige context eindigen beide trage wegen aan de rand van de A8. Ze dienen vooral om de recreatiezone beter te ontsluiten voor langzaam verkeer en om ze te verbinden met de aangrenzende woonwijken. Na een eventuele ondertunneling van de A8 ontstaan echter mogelijkheden om de verbindingen door trekken richting Essenbeek.

Sommige bepalingen in het RUP zijn afhankelijk van de ondertunneling van de A8. Hiervoor is op dit moment geen concrete realisatietermijn gekend.

5.3.2 Projectzone Kruisveld

De projectzone Kruisveld (2,7 ha) wordt volledig bestemd voor het wonen. Het gedeelte dat nu als recreatiegebied is aangeduid op het gewestplan (2,4 ha) wordt herbestemd om plaats te maken voor het woonproject. Binnen de projectzone is wonen de hoofdfunctie, kleinhandel, kantoren en diensten, horeca en socio-culturele voorzieningen zijn functies die complementair aan het wonen zijn toegelaten.

Voor de projectzone Kruisveld werden verschillende inrichtingsalternatieven onderzocht. Ze evalueerden de mogelijkheden van het gebied en hanteerden verschillende dichtheden en typologieën. De keuze is gemaakt voor de 'compacte villawijk'. Dat scenario combineert het beste enkele duurzame opties, zoals verdichting, beperking van wegeninfrastructuur en publieke autovrije groen zones met de aansluiting van de typologie op de bestaande context. De breuk tussen de nieuwe en de bestaande woningtypologie is niet te sterk. De ruimtelijke opties voor de invulling van de projectzone zijn een bewuste keuze, die streven naar een evenwicht tussen duurzaam en zuinig ruimtegebruik enerzijds en een goede integratie in de omgeving anderzijds.

Dit leidt tot volgende uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de projectzone:

- Binnen de stad en het stedelijk gebied zijn er locaties die strategischer en centraler gelegen zijn om hoge dichtheden en meer stedelijke woonvormen te voorzien (o.a. de sites 't Parkske en Nederhem).
- Zelfs binnen de traditionele typologie, zorgen de voorschriften voor een verdichting ten opzichte van de omgeving.
- Omdat de projectzone Kruisveld de ontwikkeling van een binnengebied betreft, zijn meergezinswoningen niet wenselijk. Dit houdt verband met elementen zoals schaal, zicht en privacy.
- De typologie houdt rekening met een goede integratie van het project in haar omgeving. In de omgeving staan hoofdzakelijk eengezinswoningen. De schaal van de bebouwing is eerder kleinschalig.

De volgende elementen zijn essentieel voor het ruimtelijk concept:

- Compacte en duurzame wijk met inbreiding in het binnengebied.
- Streven naar een beperking van de verharde en bebouwde oppervlakte
- Centrale publieke groene ruimte met speelzone of informele recreatieve ruimte gekoppeld aan het publiek groen
- Langzaam verkeersverbinding tussen Wielewaallaan en Ysayestraat
- Geen of geen rechtstreekse nieuwe doorlopende verbinding voor autoverkeer tussen Wielewaallaan en Ysayestraat
- Buurtparking rondom hoogspanningsmast
- Mogelijkheid tot gefaseerde ontwikkeling waarbij centrale deel eerst wordt aangesneden

Alhoewel de geplande dichtheid iets lager ligt dan de richtwaarde uit het RSV voor woonprojecten in stedelijk gebied (minstens 25 woningen per hectare), is er toch sprake van inbreiding en zuinig en duurzaam ruimtegebruik, rekening houdend met de kenmerken van de omgeving. In vergelijking met de omliggende verkavelingen is er wel degelijk sprake

van een verdichting (zie de analyse in § 2.2). Anderzijds stellen de kenmerken van de omgeving grenzen aan de mate van verdichting. Er wordt gestreefd naar een project dat zich op een kwalitatieve manier zal integreren in de omgeving. Om diezelfde reden wordt de typologie van de meergezinswoning niet toegepast. Volgende richtwaarden worden vastgelegd:

- Dichtheid: 15 à 20 woningen per hectare, overeenkomend met 41 à 54 woningen; indien de groenzone (0,6 ha) niet wordt meegerekend bedraagt de dichtheid 20 à 26 woningen per hectare
- Typologie: enkel eengezinswoningen met tuin
- Gabarriet: maximale bouwdiepte van 12 meter en maximaal 3 bouwlagen met plat dak of 2 bouwlagen met zadeldak.

Centraal moet een publieke groenzone worden voorzien van 0,6ha of 22% van de totale oppervlakte van de projectzone. De centrale groene ruimte wordt deels als een parkje met een recreatieve en sociale meerwaarde voor de buurt ingericht en deels als een ecologisch stadsgroen. Voor de tweede deelzone wordt een eerder extensief beheer vooropgesteld. Natuur en landschapsonwikkeling zijn, weliswaar op kleine schaal, de hoofddoelstellingen. Recreatief (mede-) gebruik is ondergeschikt. In de publieke groene ruimte moet een doorgaande verbinding voor langzaam verkeer worden voorzien tussen de E. Ysayestraat en de Wielewaallaan.

De ontsluiting van het woonproject wordt voorzien door maximaal 1 aansluiting op de Wielewaallaan en 1 op de E. Ysayestraat. Een verbinding tussen deze beide aansluitingen is echter verboden.

Het parkeren gebeurt binnen de projectzone. De parkeerdruk mag niet afgewimpeld worden op de omliggende wijken en straten. Recente ervaringen in andere wijken leren dat veel gezinnen over 2 wagens beschikken. Daarenboven is dit deel van de stad slecht ontsloten door het openbaar vervoer. Er vallen wat dit betreft geen wijzigingen te verwachten in de toekomst. Daarentegen is de zone wel zeer goed ontsloten voor

autoverkeer. Dit, in combinatie met het verwachte profiel van bewoners (jonge gezinnen) motiveert de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Bijkomend wordt 1 bezoekersplaats per 5 wooneenheden voorzien binnen de projectzone. De bezoekersparking situeert zich langs de Wielewaallaan, nabij de hoogspanningsmast. Hierdoor wordt de onmiddellijke omgeving van deze mast toch op een nuttige manier benut.

5.3.3 Woonzone Halleweg

De bestaande woningen langs de Halleweg en de E. Ysayestraat, grenzend aan de sportzone, worden bestendig. Er zijn enkel eengezinswoningen in open of half-open bebouwing toegelaten. De bestaande situatie wordt bestendig. Eventueel zal het RUP de voorschriften van het BPA beperkt wijzigen.

figuur 17: inrichtingsschets projectzone Kruisveld



6 Toelichting bij de bestemmingszones en het grafisch plan

6.1 Grafisch plan

Het RUP voorziet 5 bestemmingszones:

1. Recreatiezone
2. Projectzone Kruisveld
3. Woonzone Ysayestraat
4. Woonzone Halleweg
5. Openbare wegenis

Daarnaast worden in het RUP volgende elementen verordenend vastgelegd, via overdruk of symbolische aanduidingen:

- Publieke groenzone (overdruk)
- Groenbuffer (overdruk)
- Tijdelijke groenbuffer (overdruk)
- Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding)
- Deelzone voor parking (overdruk)

Bij een overdruk zijn de bepalingen van de onderliggende grondkleur van toepassing, maar gelden bijkomende bepalingen of extra beperkingen. Het werken met overdrukken houdt ook verband met de ruimtebalans. Zo behoort de publieke groenzone niet tot de gebiedscategorie 'groen' omdat het gaat om een groenzone die onderdeel is van de woonprojectzone

Kruisveld. In die zin is de publieke groenzone onderdeel van de gebiedscategorie 'wonen'.

6.2 Recreatiezone

Een recreatiezone is bestemd voor verschillende functies. Het betreft zowel sportinfrastructuur als recreatieve voorzieningen. Ook jeugdinfrastructuur is toegelaten. De exploitatievorm is hierbij niet relevant. Zowel private exploitaties als gemeenschapsvoorzieningen kunnen vergund worden. Enkel verblijfsrecreatie (camping, kamphuizen, jeugdherberg, ...) is niet toegelaten.

Onder de noemer 'recreatie' kan zowel dag- als verblijfsrecreatie vallen. Het is echter niet de bedoeling om van het gebied een zone voor verblijfsrecreatie (camping, weekendverblijven, bivaks, ...) te maken. In uitzondering hierop wordt jeugdverblijf in groepsverband wel toegelaten. In het bijzonder jeugdverblijfsaccommodatie gekoppeld aan sport- of jeugdkampen. Dit is mogelijk door de bouw van specifieke infrastructuur of door aanpassing van bestaande gebouwen, o.a. door het voorzien van keuken en sanitair. Vanwege de hoge investeringskost bij de nieuwbouw van jeugdlokalen, worden vaak tegelijk mogelijkheden voor jeugdverblijven voorzien.

De locatie is hiervoor geschikt, zeker indien op termijn de A8 ondertunneld zal worden. Dan beschikt de zone niet alleen over sportinfrastructuur op het terrein zelf, maar ligt ze vlakbij een recreatief park (voorzien op het tunneldak) en worden gebieden zoals het Kluisbos en het Hallerbos op een veilige manier bereikbaar.

Wonen en kantoren zijn toegelaten als ondergeschikte functie bij de recreatieve voorzieningen. Deze bepaling is bedoeld om lokalen voor complementaire administratieve diensten mogelijk te maken. Het wonen is bedoeld voor bewakings- of onderhoudspersoneel (conciërge). Autonome ontwikkelingen van kantoren of wonen is uitgesloten.

Te grote bebouwde en niet waterdoorlatende verharde oppervlaktes worden vermeden. Ten hoogste 15% mag bebouwd worden. Dit komt overeen met ongeveer 14.000 m². Het bebouwingspercentage heeft betrekking op gebouwen in zin van *constructies die een voor mensen toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt*. Allerlei andere vormen van constructies horen hier dus niet bij.

Daarnaast mag nog eens 5% extra gebruikt worden voor verharde niet-waterdoorlatende constructies zoals niet overdekte verharde sportterreinen. De overige oppervlakte mag uiteraard ook aangewend worden voor sport-, recreatie- of jeugdvoorzieningen, voor zover het gaat om waterdoorlatende constructies.

Er wordt een minimaal groenpercentage van 10% opgelegd. Dit komt bovenop de verplichte buffers. Bedoeling is om de sport- en recreatievoorzieningen landschappelijk goed te integreren en om de zone zelf voldoende landschappelijke kwaliteit en een hoge belevingswaarde te geven. Het groen heeft dus geen pure functionele waarde. Het kan bestaan uit kleine bosfragmenten, massieven met struiken of heesters, extensief beheerde gazons of informele grasveldjes.

Omwille van de ligging nabij een residentiële woonwijk, die in hetzelfde RUP nog uitgebreid wordt met een projectzone, worden te grootschalige gebouwen vermeden. Het beperken van de bouwhoogte tot 12 meter levert hieraan een bijdrage. Dit is de hoogte gemeten vanaf het (bestaande) maaiveld. Om binnenin toch hogere vrije hoogtes te realiseren (bijvoorbeeld in een sporthal), is het mogelijk om de vloerpas of nulpas onder het maaiveld te plaatsen. Overigens heeft de hoogtebeperking enkel betrekking op gebouwen zoals hierboven gedefinieerd. Een verticale constructie om verlichting op te hangen valt bijvoorbeeld niet onder de hoogtebeperking van 12 meter.

De voorschriften bevatten eveneens een parkeernorm. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de vermelde parkeernorm, voor het nieuwe gedeelte. Dit betekent dat bij het beoordelen van een aanvraag enkel rekening moet worden gehouden met de conformiteit van de parkeernorm in het aangevraagde, niet met de parkeernorm voor de totale zone. Het invoeren van een minimum aantal parkeerplaatsen is noodzakelijk om te vermijden dat de parkeerproblematiek zou afgewenteld worden op de omliggende gebieden en de woonzones in het bijzonder. De parkeerbehoefte moet binnen de perimeter van de recreatiezone worden opgevangen, niet in de woonbuurten er rond.

Anderzijds wordt ook gestreefd naar een meer duurzame mobiliteit. Daarbij wordt in het bijzonder ingezet op het fietsverkeer. Om het aantrekkelijk te maken voor fietsers, zijn voldoende veilige en bij voorkeur droge (overdekte) fietsenstallingen nodig. Daarom bevatten de voorschriften verplichtingen om naast autoparkeerplaatsen ook overdekte fietsenstallingen te voorzien.

6.3 Projectzone Kruisveld

6.3.1 Bestemming

De projectzone voorziet een herbestemming van recreatiegebied naar woongebied tussen de Ysayestraat en de Wielewaallaan. Hierdoor kan het resterende binnengebied in zijn geheel ontwikkeld worden.

Het wonen is de hoofdfunctie in de projectzone. Dit betekent dat ook aan het wonen complementaire functies kunnen worden toegelaten. Naast openbare ruimte zoals wegenis en groen, kan het wonen gecombineerd worden met andere activiteiten zoals diensten of kleinhandel. Omwille van het kleinschalige en residentiële karakter van de wijk en de omgeving, wordt bedrijvigheid uitgesloten. Hetzelfde geldt voor recreatieve voorzieningen, omwille van de onmiddellijke nabijheid van een grote recreatiezone.

De ontwikkeling van het gebied zal moeten voldoen aan de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid, onder andere wat betreft het bescheiden woningaanbod. Door een uitspraak van het Grondwettelijk Hof zijn er geen verplichtingen meer om ook een aandeel sociale woningen te voorzien. De mogelijkheid om een zone voor sociale woningen te voorzien in het RUP wordt hier niet toegepast:

- Het gaat om een relatief klein gebied waardoor ook het aandeel sociale woningen laag zou zijn en de bijdrage aan de realisatie van het bindend sociaal objectief dus beperkt.
- De projectzone is niet zo centraal gelegen binnen het kleinstedelijk gebied. De stad geeft de voorkeur aan meer centraal gelegen locaties voor de bouw van sociale woningen.
- De projectzone Kruisveld grenst aan een sociale woonwijk. Hierdoor heeft deze omgeving reeds een groot aandeel sociale huisvesting. Een te sterke concentratie van sociale woningen is niet wenselijk.

6.3.2 Inrichting en bebouwing

Centraal in de projectzone wordt een publiek groengebied voorzien. De meest centraal gelegen woningen worden naar deze groenzone gericht, terwijl de woningen aan de rand eerder aansluiten bij de tuinen van de aangrenzende bestaande huizen.

In de projectzone worden enkel eengezinswoningen toegelaten. Dit betekent ook dat het later opsplitsen van woningen in verschillende woongelegenheden niet toegelaten kan worden. Er wordt voorzien in een compacte bebouwing met twee bouwlagen onder het dakvolume of drie bouwlagen onder plat dak.

De dichtheid is een belangrijke factor die beoordeeld wordt op het moment van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwbouwproject of een verkaveling. Door een minimale dichtheid op te leggen, wordt een zekere graad van inbreiding en duurzaam ruimtegebruik gegarandeerd. Individuele woningbouw op grote percelen wordt uitgesloten. Aanvragen voor vergunningen voor individuele woningen, bijvoorbeeld na verkaveling van de gronden of met het oog op het verbouwen van een bestaande woning, worden uiteraard niet op de vereisten qua dichtheid beoordeeld.

De projectzone wordt verder opgesplitst in 3 deelzones. Deelzone 1 ligt het meest centraal in het gebied, rondom de publieke groenzone. De bebouwing is compacter en dichter. De woningen mogen tot 4 eenheden aan een gebouwd worden. Daarentegen is open bebouwing niet toegelaten. Deelzone 2 sluit meer aan bij de huizen in de Villalaan. Enkel open of half-open bebouwing is mogelijk. Hetzelfde geldt voor deelzone 3, aansluitend bij de woningen langs de Frédéric Chopinlaan.

6.3.3 Ontsluiting en parkeren

In de zone is wegenis voor gemotoriseerd verkeer toegelaten. Er zijn 2 toegangen mogelijk, via de Ysayestraat en via de Wielewaallaan, voor zover er geen doorgaande verbinding ontstaat tussen beide. Concreet betekent dit dat deelzone 1 wordt ontsloten via de Ysayestraat en deelzone 2 via de Wielewaallaan. Deelzone 3 wordt ontsloten via deelzone 1.

Het verbod op een doorgaande weg voor autoverkeer dient vooral om geen sluipwegen richting sportzone te creëren. Een verbindingsweg zou immers ter hoogte van de toegang tot de parking van de sportzone uitkomen.

Wat ongewenst is voor autoverkeer is daarentegen interessant voor langzaam verkeer. Het RUP verplicht daarom een continue verbinding voor langzaam verkeer doorheen de projectzone Kruisveld. Dit betekent concreet dat bij de inrichting van de groenzone er een continu pad voor wandelaars en fietsers moet voorzien worden tussen de Wielewaallaan en de Ysayestraat. Een dergelijk pad moet op een comfortabele manier door fietsers en voetgangers kunnen gebruikt worden en is minstens 2,50 meter breed.

6.3.4 Fasering

Deelzone 3 grenst niet aan bestaande openbare wegen. Deze deelzone zal ontsloten moeten worden via het binnengebied. Ze kan dus enkel ontwikkeld worden nadat deelzone 1 is gerealiseerd. Daarbij volstaat uiteraard dat de wegenis is aangelegd, niet alle woningen moeten ook effectief gebouwd zijn. Daarnaast is ook een gelijktijdige ontwikkeling van de deelzones 1 en 3 mogelijk. Er is geen fasering voor de ontwikkeling van de deelzone 2 ten opzichte van de deelzones 1 of 3.

6.4 Zones voor wonen in open en half-open bebouwing (Ysayestraat en Halleweg)

Deze zone is reeds bebouwd. Het vroegere BPA Kruisveld bevatte gedetailleerde voorschriften voor de bebouwing in deze zone. De bepalingen in het RUP sluiten grotendeels aan bij de voorschriften van het BPA. Er wordt gestreefd naar een bestendiging van de bestaande situatie, een schaalvergroting of verdichting is niet aan de orde.

6.5 Openbare wegenis

De Ysayestraat en Halleweg worden in hun huidige vorm opgenomen in de openbare wegenis. Het RUP voorziet geen wijzigingen in de tracés of de rooilijnen van deze bestaande straten. Het begrip ‘openbare wegenis’ wordt hierbij ruim geïnterpreteerd. In de zone is niet alleen de rijbaan begrepen maar het volledige publieke domein van de straat en haar aanhorigheden.

De toekomstige openbare wegenis in de projectzone Kruisveld wordt niet verordenend ingetekend op het grafisch plan.

6.6 Publieke groenzone (overdruk)

Centraal in de projectzone Kruisveld wordt een ruime publieke groenzone voorzien. Dit wordt een centraliteit binnen de wijk en, door de combinatie met een trage verbinding, ook een belangrijke route naar de sportzone Kruisveld.

Van de overdrukzone moet minstens 75% effectief als publieke groenzone worden ingericht en in stand gehouden. Dit betekent dat de publieke groenzone zoals aangeduid op het grafisch plan groter is dan wat in werkelijkheid op het terrein minimaal moet worden gerealiseerd. Dit

garandeert enige flexibiliteit bij de verkaveling en/of inrichting van het gebied. Uiteraard is het toegelaten om tot 100% van de aangeduide publieke groenzone als dusdanig in te richten. Tevens mogen buiten de aangeduide groenzones ook andere publieke groene ruimtes worden aangelegd. Voor de delen van een overdrukzone die niet als publieke groenzone worden ingericht, gelden de verordenende bepalingen van de grondkleur.

Om de realisatie op het terrein te garanderen, verplichten de voorschriften dat elke aanvraag tot verkaveling of groepswoonbouw in het gebied voorziet in het nodige groenpercentage in de overdrukzone. De overdrukzone situeert zich zowel in de deelzone 1 als 2. Het principe van de verplichte groenaanleg kan voor elke zone apart gehanteerd worden. Dit maakt een gefaseerde ontwikkeling van de volledige projectzone gemakkelijker.

Hoewel natuurontwikkeling niet de hoofddoelstelling van de groenzone is, kan toch gestreefd worden naar een aandeel kleinschalig stadsgroen, een kleine groene long voor de buurt met ook een ecologische meerwaarde. Daarom voorzien de voorschriften dat 40% van de zone op een extensieve wijze beheerd wordt. In dit gedeelte kan ook meer hoogstammig groen worden voorzien, al legt de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding mogelijk beperking hieraan op. Extensief beheer sluit overigens niet uit dat dit deel toch ook een sociale of recreatieve functie kan krijgen. Ook educatieve elementen kunnen in de globale inrichting van de groenzone geïntegreerd worden.

6.7 Groenbuffer

Het plan onderscheid twee soorten groenbuffers. De eerste is een permanente buffer tussen de woningen langs de Halleweg en de sport- en recreatiezone. Dit is vooral een functionele buffer die dient om de

huiskavels af te scheiden van de sportvoorzieningen. Langs de N203a wordt een tijdelijke buffer voorzien. In de huidige situatie speelt deze zowel een landschappelijke als een functionele rol. Ze schermt de recreatiezone af van de drukke omleidingsweg rond Halle.

De lange termijnvisie van het streefbeeld voor de A8 voorziet een ondertunneling van de N203a met een park op het tunneldak en een lokale weg voor plaatselijk verkeer. In deze context vervalt de noodzaak aan een buffer aan de zuidelijke rand van de sportzone. Zonder buffer zullen de sportzone en het park harmonieus op elkaar aansluiten en kunnen beiden geïntegreerd worden in het nieuwe groen-recreatieve landschap ten zuiden van Halle.

Een groenbuffer is vrij van constructies. Uitzonderingen worden gemaakt voor afsluitingen, paden voor langzaam verkeer en een secundaire toegang voor hulpdiensten.

6.8 Verbinding voor langzaam verkeer

De aanduiding van een trage verbinding is symbolisch. Dit betekent dat er afwijkingen mogelijk zijn op het op het grafisch plan aangeduide tracé.

Doorheen de sport- en recreatiezone worden twee verbindingen voorzien. De eerste meest noordelijke maakt het mogelijk om de voetweg nr. 46 te herstellen. De tweede meer zuidelijke verbinding voorziet een verlenging van het pad doorheen het centrale groengebied in de projectzone Kruisveld doorheen de sport- en recreatiezone.

Beide verbindingen vanuit de Ysayestraat doorheen de recreatiezone vertrekken vanuit het idee van een verbinding richting Essenbeek over de nieuwe overdekte N203a. Omdat er op moment van de opmaak van dit RUP nog geen zekerheid is over het realiseren van de overkapping, noch

over de inrichting van het tunneldak, waarbij eventueel lokale wegen op het maaiveld kunnen voorzien worden die dan gekruisd zouden moeten worden, voorziet het RUP ook de mogelijkheid om de meest zuidelijke van de twee verbindingen doorheen de recreatiezone te laten aansluiten op of ter hoogte van het kruispunt van de Halleweg met de N203a.

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen moet steeds worden nagegaan of een bestaande trage verbinding niet wordt vernietigd. Indien de verbindingen die op het grafisch plan zijn aangeduid nog niet gerealiseerd zijn, mogen vergunningen er niet toe leiden dat een latere realisatie bemoeilijkt of onmogelijk zou worden.

7 Decretale bepalingen

7.1 Watertoets

Er stromen geen gecategoriseerde of niet-gecategoriseerde waterlopen in het plangebied. Ongeveer 550 meter ten oosten van het plangebied stroomt de Kleine Beek, een niet gecategoriseerde waterloop. Het plangebied ligt buiten effectief overstromingsgevoelig gebied, kleine delen zijn ingekleurd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied veroorzaakt door afstromend water. Noch het plangebied, noch de nabije omgeving is recent overstroomd. Het plangebied bevindt zich evenmin in het winterbed van een belangrijke rivier.

Uit de kaart van de overstromingsgebieden in Vlaanderen blijkt dat het plangebied niet van nature overstroombaar is, met uitzondering van kleine delen van het plangebied. Er zijn noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstroming. Er is in het algemeen geen overstromingsproblematiek te verwachten in het plangebied.

In de **recreatiezone** voorziet het RUP een maximaal bebouwingspercentage van 15%. Dit betekent dat er maximaal ca. 14.000m² kan bebouwd worden. De bestaande bebouwing neemt ongeveer 1.700 m² grondoppervlakte in. Dit zijn de woning, de cafetaria bij de tennisvelden, de tribune bij de voetbalvelden en enkele kleinere constructies.

Op termijn worden volgende gebouwen gepland:

- een sportschuur met een geraamde oppervlakte van 1.500 m²;
- een gebouw van ongeveer 300m² op het BMX-parcours.

Het RUP voorziet tevens de mogelijkheid om de tennisvelden te overkappen, een toename van de bebouwing met 6.200m². Bij het beoordelen van de effecten op water moet deze bijkomende bebouwing gerelativeerd worden, omdat tennisterreinen in open lucht ook te beschouwen zijn als constructies die de infiltreerbare oppervlakte innemen.

In totaal wordt zo een oppervlakte van 10.000m² bebouwd. De toegelaten 15% bebouwde oppervlakte geeft een bijkomende marge van 4.000m² bebouwing. Gezien de oppervlakte van de totale sportzone, is een marge van 4.000 m² een beperkte toename ten opzichte van de geplande bebouwing.

Naast de bebouwing mag maximaal 20% van de oppervlakte van de zone worden ingenomen door niet-waterdoorlatende constructies. Dit betekent dat steeds op minstens 65% van de oppervlakte van de zone infiltratie van water mogelijk blijft. Er blijft dus zeker voldoende ruimte over voor waterinfiltratie. Gezien het bodemtype (leembodem, niet infiltratiegevoelig) zullen de infiltratiemogelijkheden echter beperkt zijn.

Een alternatief is het voorzien van waterbuffering. Ook hiervoor zal voldoende ruimte beschikbaar blijven.

Binnen de grenzen van het **woonproject** kunnen maximaal 53 woningen worden gerealiseerd. In de bestaande toestand liggen deze terreinen braak, of worden ze gebruikt als akker. Het realiseren van het woonproject betekent dus een toename van het bebouwings- en verhardingspercentage ten opzichte van de huidige toestand.

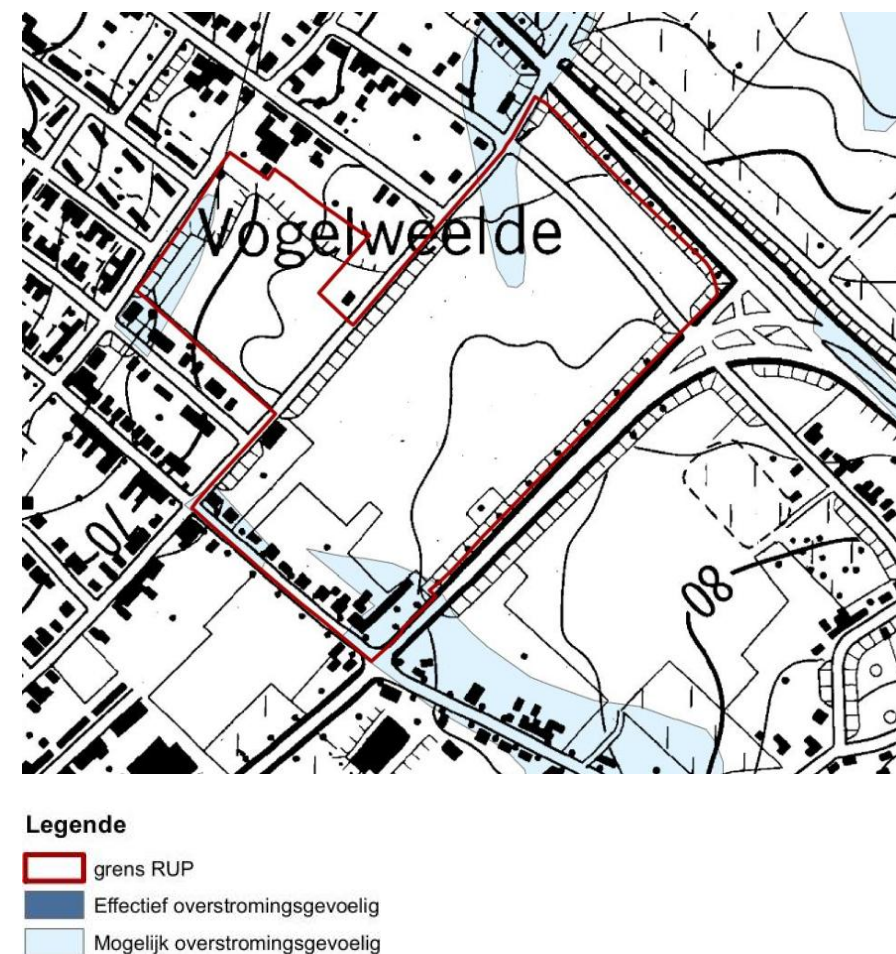
Het RUP voorziet een hogere bebouwingsdichtheid en een compacte bebouwingswijze, zodat een compacte villawijk ontstaat en er grote delen als private of publieke groenzone worden ingericht. In deze groenzone kunnen ook voorzieningen worden aangelegd met het oog op de waterhuishouding van het woonproject. Er wordt geraamd dat in het maximaal scenario ongeveer 7.500 m² bebouwd zal worden, of ongeveer 27% van het totale projectgebied.

Aangezien het plangebied niet overstromingsgevoelig is, worden er geen significant negatieve effecten verwacht ten opzichte van de bestaande toestand.

De verordenende bepalingen zorgen ook voor de beperking van de verharde oppervlakte. In de recreatiezone moet een groenpercentage van 10% gerealiseerd worden buiten de bufferzones. Binnen de grenzen van de projectzone Kruisveld wordt 22% van de totale oppervlakte besteed aan een publieke groene ruimte, waarin geen bebouwing mag voorkomen.

Elk bouwproject moet voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen ter zake. Resterend hemelwater wordt bij voorkeur gebufferd op het terrein waarna het gecontroleerd wordt afgevoerd naar een gracht of beek.

figuur 18: watertoetskaart 2011



Bovendien moet bebouwing steeds voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen betreffende hemelwaterputten en afkoppeling van hemelwater. De Vlaamse Regering heeft op 5 juli 2013 een nieuwe verordening hemelwater goedgekeurd. Ze trad in werking op 1 januari 2014. Het algemeen uitgangsprincipe is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden. De nieuwe verordening is strenger dan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 over de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Volgende elementen uit de nieuwe verordening zijn relevant:

- Elke constructie of verharding groter dan 40m² moet aan de verordening voldoen.
- Nieuwe eengezinswoningen en nieuwe gebouwen groter dan 100m² zullen een hemelwaterput van minimum 5.000 liter moeten voorzien.
- De meeste nieuwe constructies zullen over een infiltratievoorziening moeten beschikken. Voor percelen kleiner dan 250 m² is geen infiltratie verplicht.
- Bij verkavelingen met aanleg van nieuwe wegenis zullen collectieve infiltratievoorzieningen verplicht worden.

De provincie Vlaams-Brabant heeft provinciale stedenbouwkundige verordeningen die gelden voor heel Vlaams-Brabant. In de praktijk is de nieuwe gewestelijke verordening strenger dan de 'oude' provinciale verordeningen, op één uitzondering na: de nieuwe gewestelijke verordening legt geen beperkingen op aan het materiaalgebruik voor verhardingen; de provinciale verordening verplicht het gebruik van doorlatende materialen.

7.2 Op te heffen bepalingen

Door middel van dit RUP worden volgende voorschriften opgeheven:

- Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 07-03-1977.
 - ART. 16. §5.0. De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.
 - ART. 5. §1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Het BPA Kruisveld (herziening), goedgekeurd bij MB van 10.03.1994
 - Artikel 1: Algemene bepalingen
 - Artikel 2: Openbare wegen
 - Artikel 3: Zone voor sportuitrustingen
 - Artikel 4: Zone voor buffergroen
 - Artikel 5: Woonzones
 - Artikel 6: Strook voor achteruitbouw
 - Artikel 7: Strook van tuinen
 - Artikel 9: Afwijkingen

Volgende goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen worden opgeheven (voor het gedeelte gelegen in het plangebied van het RUP):

- VH/1987/0491
- VH/1967/0459

De opgeheven verkavelingen zijn aangeduid op het grafisch plan.

7.3 Register

In artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Codex, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1° van de Codex, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen. Het RUP voert bestemmingswijzigingen door die mogelijks aanleiding geven tot een planschadevergoeding op volgende percelen: 154t en 154w.

Volgens Artikel 2.6.4 van de Codex is een planbatenheffing verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel bepaalde bestemmingswijzigingen doorvoert. De bestemmingswijzigingen worden in datzelfde artikel opgesomd. Het RUP voert bestemmingswijzigingen door die mogelijks

aanleiding geven tot een planbatenheffing op volgende percelen (bestemmingswijziging van de gebiedscategorie 'recreatie' naar de gebiedscategorie 'wonen'): 146f7, 146h6, 146l6, 146k6, 146g7.

Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften hebben enkel betrekking op agrarische gebieden die worden omgezet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt en op extra beperkingen die aan de agrarische gebieden worden opgelegd. Het RUP geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

7.4 Onderzoek tot mer

Een ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader voor het toekennen van stedenbouwkundige vergunningen. Het RUP valt dus onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

De project-m.e.r.-plicht wordt afgetoetst op basis van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, meer bepaald de bijlagen I, II en III aan het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 en het besluit van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening.

De activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP zullen kunnen gerealiseerd worden, vallen onder de rubriek 10b 'Stadsontwikkelingsprojecten' van de bijlage III van besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

In de mer-screening wordt echter gemotiveerd dat het RUP betrekking heeft op een kleine wijziging van een bestaande toestand gecombineerd met een wijziging van een klein gebied op lokaal niveau.

Noch in het plangebied noch in de nabije omgeving liggen speciale beschermingszones. Het meest nabije habitatrictlijngebied bevindt zich op ongeveer één kilometer ten oosten van het plangebied. De realisatie van het plan zal geen betekenisvolle effecten hebben op de speciale beschermingszone waardoor een passende beoordeling niet nodig is. Het RUP is derhalve screeningsgerechtigd.

Het screeningsdossier bevat informatie over het voorgenomen plan en bespreekt de relevante milieudisciplines. Er kan in het algemeen gesteld worden dat het realiseren van de doelstellingen van het RUP geen aanzienlijke milieueffecten in de verschillende disciplines zal teweeg brengen. Op basis van de screening en de uitgebrachte adviezen, heeft de Dienst Mer besloten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
 Koning Albert II-laan 20 bus 8
 1000 BRUSSEL
 Tel.: 02 - 553 80 79
 Fax: 02 - 553 80 75
 www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
 Oudstrijdersplein 18
 1500 Halle

uw bericht van
 3 december 2013

uw kenmerk

ons kenmerk
 LNE/MER/SCRPL13120/
 2013

bijlagen

vragen naar / e-mail
 Helena Van Pottelberge
 Helena.vanpottelberge@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
 02 553 77 50

datum
 19/12/2013

Betref: Onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Kruisveld te Halle.

Beslissing plan-MER-plicht

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

Nr : 31213
 Ref : 2312113
 In : PRO
 Beh : PRO

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 3 december 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13120 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 een gedeelte recreatiegebied te herbestemmen naar woongebied en er een woonproject te ontwikkelen, de mogelijkheden in de bestaande sportzone verfijnen en de voorschriften van het BPA Kruisveld voor de woonzone in de Halleweg en E. Ysayestraat te herzien.

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 aanpassing van 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 voorontwerp 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 : Grontmij Belgium NV, Arenbergstraat 13 bus 1 te 1000 Brussel