

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

RUP DE BRES

VOORSCHRIFTEN

fase ontwerp

versie definitieve vaststelling



Stad Halle

Oudstrijdersplein 18 • 1500 Halle

Tel. 02 365 95 70

Colofon

RUP De Bres

Stad Halle


Opdrachthouder:

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

Contactpersoon

D+A nv – Meiboom 26 – 1500 Halle

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

 Digitaal ondertekend
 door Ann Lambrechts
 (Authentication) Datum: 2023.09.18
 16:06:38 +02'00'

Ann Lambrechts

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
4	voorontwerp_structureel overleg/scopingnota	22/11/2022-al	al	4.0
5	ontwerp_dossier voor college_2_VV	16/01/2023-al	al	5.0
6	Ontwerp_dossier voor college_1_DV	07/08/2023-al	al	6.0

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Stad Halle in zitting van 28 februari 2023.

Vanwege de Raad,

Algemeen directeur

De Voorzitter

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Halle dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van 8 maart 2023 tot en met 6 mei 2023.

Vanwege het College,

De Burgemeester

Algemeen directeur

Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Stad Halle op 12 september 2023.



Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Stad Halle, aanvaarde voorschriften



Vanwege de Raad,

Algemeen directeur

De Voorzitter

Vanwege het College,

Algemeen directeur

De Burgemeester



Inhoudstafel

Algemene bepalingen	5
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen	5
Artikel 2. Terminologie	8
Artikel 3. Parkeernorm	10
Artikel 4. Aanvragen van sloop- en omgevings-vergunningen voor normale situaties	15
Artikel 5. Gemotiveerd masterplan/motivatie in beschrijvende nota	16
Bepalingen per zone	18
Artikel 6. Openbare wegenis	18
Artikel 7. Zone voor wonen	20
Artikel 8. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies	24
Artikel 9. Park	28
Artikel 10. Overgangszone (overdruk)	32
Artikel 11. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	33
Artikel 12. Afstandslijn hoogbouw (overdruk)	35
Bijlage – inventaris waardevolle panden	36

Leeswijzer

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

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

Verordende bepalingen

Toelichtende bepalingen

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordende kracht binnen de grenzen van het plan. Bij eventuele twijfel over tegenstrijdigheden tussen de planaanduidingen en de voorschriften voor een bepaald perceel hebben de aanduidingen op het plan voorrang.

1.2. Verkavelingen

Alle bestaande goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen in het plangebied vervallen binnen de grenzen van het plangebied na definitieve aanvaarding van het RUP.

1.3. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer

1.3.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadis, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik. Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine

Elke omgevingsvergunningaanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

1.3.2 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

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

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

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

1.4. Overgangsbepalingen

1.4.1 Bestaande vergunde functies afwijkend van de planvoorschriften

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

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

1.5. Bestaande reglementeringen

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

Artikel 2. Terminologie

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

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

Artikel 3. Parkeernorm

Verordende bepalingen

Toelichtende bepalingen

3.1. Algemene bepalingen

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

3.2. Gebouwegebonden parkeerplaatsen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabel 1 *nastrevenwaardige en maximum capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen*

bestemming	stallingscapaciteit: voor auto's	minimaal verplichte
	maximum	nastrevenwaardige fietsstandplaatsen
woningen & conciërstandige woningen	2 per zelfstandige woning voor een gezinswoning	1 per zelfstandige woning, behalve voor een gezinswoning
kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfsgebouwen, ambachtelijke bedrijven	1 per 25 m ²	1 per 50 m ² vloeroppervlakte
vergaderzalen en andere educatieve ruimten	1 per 2 zitplaatsen	1 per 5 zitplaatsen
hotels en verblijfsrecreatie	1 per kamer	1 per 2 kamers
motels	1 per kamer	1 per 3 kamers
andere recreatieve binnenruimten	1 per 25 m ²	1 per 50 m ² vloeroppervlakte
recreatieve buitenruimten	1 per 25 m ²	1 per 500 m ² vloeroppervlakte
klinieken, rustoord en andere verzorgingsinstellingen	1 per 3 bedden	1 per 10 bedden
scholen	1 per klaslokaal	1 per 5 klaslokalen
		5 per klaslokaal

3.3. **Collectieve auto- en fietsstandplaatsen**

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

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

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

3.4. **Technische voorschriften voor alle parkeerplaatsen**

Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

Voor een gebouwgebonden parkeerplaats en een collectieve autostand-plaats zijn volgende minimale afmetingen vereist:

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

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

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

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

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

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

Gegevens te verstrekken door de aanvrager

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

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

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

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

Verordende bepalingen

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

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

Toelichtende bepalingen

Artikel 5. Gemotiveerd masterplan/motivatie in beschrijvende nota

Verordende bepalingen

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

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

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

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

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

Een gemotiveerd globaal masterplan dat door het College van Burgemeester en Schepenen is bevestigd als leidraad voor de verdere ontwikkeling van een zone kan met de in dit artikel aangegeven werkwijze en inhoud zo gewenst worden bijgesteld. Bij dergelijke bijstelling wordt

Toelichtende bepalingen

De bevestiging van het gemotiveerd globaal masterplan als leidraad is geen beslissing. Door een gunstige beslissing te nemen over een vergunningsaanvraag vormt het daarbij gevoegde

D+A nv

rekening gehouden met de reeds vergunde en gerealiseerde elementen van het bevestigde gemotiveerd globaal masterplan.

Voorschriften_RUP De Bres

masterplan, afhankelijk van de concrete vergunningbeslissing, in mindere of meerdere mate een element van de materiele motivering. Het is ook in deze zin dat de verwijzing naar het College van Burgemeester en Schepenen, nl. in zijn hoedanigheid van vergunningverlenende overheid, moet worden begrepen, en zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheid van andere vergunningverlenende overheid die mogelijk een beslissing dienen te nemen over een aanvraag met een masterplan.

BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 6. Openbare wegenis

| Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur

Verordende bepalingen

6.1. Openbare wegenis

6.1.1 Bestemming

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

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

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

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

6.1.2 Inrichting

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

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

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

Toelichtende bepalingen

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

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

6.2. **Indicatieve ontsluiting sportcomplex**

6.2.1 **Bestemming**

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

6.2.2 **Inrichting**

Zie artikel 6.1.2.

6.3. **Indicatieve ontsluiting Willamekaai en jaagpad**

6.3.1 **Bestemming**

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

Tot dan zijn de voorschriften van artikel 6.1 van toepassing.

6.3.2 **Inrichting**

Zie artikel 6.1.2

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

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

Artikel 7. Zone voor wonen

| Gebiedscategorie: wonen

Verordende bepalingen

7.1. Bestemming

Hoofdfunctie

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

Nevenfuncties

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

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

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

1. De nevenfunctie is kleiner dan:

- Kleinwinkelbedrijf of reca-zaak: 200 m²;
- kantoor: 200 m²;
- ambachtelijk bedrijf: 400 m²;
- per gemeenschapsvoorziening: 400 m².

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

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

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

Toelichtende bepalingen

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

7.2. Inrichting

7.2.1 Harmonische inpassing van individuele panden

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

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

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

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

7.2.2 Bebouwde ruimte

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

Bouwdiepte

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

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

Bouwhoogte

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

Dakhelling hoofdgebouw

Vrij mits harmonieuze aansluiting op de aanpalende bebouwing.

Achterbouw

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

Achterbouw voor handelszaken, reca-zaken en ambachtelijke bedrijven

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

Ondergrondse parkeerruimte

Ondergrondse parkeerruimtes zijn toegelaten.

7.2.3 Onbebouwde ruimte - tuinen

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

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

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

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

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

7.2.4 Zone voor private parking

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

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

Artikel 8. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies

| Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Verordende bepalingen

Toelichtende bepalingen

8.1. Algemeen

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

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

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

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

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

8.2. Bestemming

Hoofdfunctie

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

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

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

Nevenfuncties

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

8.3. Inrichting

8.3.1 Bebouwde ruimte

Maximale B/T: 0,35

Maximale V/T: 1

- Ondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend in de V/T.
- Verdiepingen die deels in een (al dan niet nog te ontwerpen) helling worden geschoven worden meegerekend in de V/T.
- Indien een dakverdieping wordt ingericht voor openluchtsport wordt deze verdieping meegerekend in de V/T.

Maximale bouwhoogte:

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

Volgende bouwhoogtes zijn van toepassing:

- bebouwing wonen en gemengde functies langsheen zone voor wonen en aangrenzend aan de Monseigneur Senciestraat: 14 m afgewerkt dakrandprofiel;
- bouwvolume voormalige sporthal: 18 m afgewerkt dakrandprofiel;
- nieuwbouw sporthal: 25 m afgewerkt dakrandprofiel, inclusief schermen van openluchtsportvelden.

De daken kunnen worden ingericht en bennut voor sportinfrastructuur (in open lucht), maar worden dan voor geluid en veiligheid aan de zijkanen afgeschermd zodat er de facto een bouwlaag bijkomt. Deze laag omvat een transparante kooi die bovenop de maximale bouwhoogte mag voorzien worden.

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

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

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

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

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

Delen van daken die niet worden ingericht voor sportinfrastructuur worden ingericht als groendak en/of voor duurzame energiewinning.

Implanting gebouwen

- Implanting bebouwing ten opzichte van de zone voor wonen: minimaal 12 m. Hiervan kan uitsluitend afgeweken worden als volgt:
 - voor het behoud van (waardevolle) delen of structuren van de huidige sporthal langsheen de Monseigneur Senciestraat mag de bebouwing aansluiten op de bestaande woonbebouwing mits de nieuwbouw aansluit op het bestaande gabarit met een harmonieuze overgang. In dit geval gelden volgende bouwdieptes gemeten ten opzichte van de Monseigneur Senciestraat:
 - gelijkvloers: 18 m. Binnen deze 18 m is een achterbouw van maximaal 6 m diep toegelaten;
 - verdiepingen: 14 m.
- Buiten deze bouwdieptes dient de afstand van minimaal 12 m ten opzichte van de zone voor wonen te worden gegarandeerd.
- Implanting ten opzichte van de grenslijn van het RUP aan de Monseigneur Senciestraat: de op plan aangegeven afstandslinje zoals opgenomen in artikel 12 moet worden nageleefd voor alle bebouwing die een hoogte van 14 meter overschrijdt.
- Implanting ten opzichte van de overige bestemmingszones: vrij

Overstromingsveilig bouwen

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

Parkeergebouw

Het parkeergebouw dient zo ontworpen te worden dat door het ontwerp en het materiaalgebruik eventuele geluidshinder gemilderd wordt.

Zoals toegelicht in artikel 12 mag de maximale bouwhoogte in de zone tussen de afstandslinje en de grens van het RUP aan de Monseigneur Senciestraat niet hoger zijn dan 14 m. Buiten deze zone mag de bebouwing hoger zijn doch nog steeds in hoogte beperkt zoals bepaald en toegelaten in artikel 8.

8.3.2 Onbebouwde ruimte

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

De niet-bebouwde oppervlakte van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies wordt binnen het kader van de globale parkeanleg van de omgeving ingericht als tuinen, koeren, (publieke) bestaande en nieuwe doorgangen, park of sportvelden. Naast de nodige keermuren voor de vereiste bebouwing en landscaping te realiseren mogen enkel kleine constructies zoals tuimmuren, speeltuigen en sculpturen worden voorzien.

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

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

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

Artikel 9. Park

| Gebiedscategorie: overig groen

Verordende bepalingen

9.1. Bestemming

Hoofdfunctie

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

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

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

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

Toelichtende bepalingen

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

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

9.2. Inrichting

9.2.1 Toegelaten werken

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

Volgende handelingen en werken worden toegelaten:

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

- de bestaande zonevrije bebouwing van sluizenwoningen en horecavoorziening;
- constructies voor de realisatie van de Nederhembrug en de fietsersbrug;
- de keermuren noodzakelijk voor de landscaping en de realisatie van de nieuwe sporthal;
- de constructies noodzakelijk voor de verlegging van de Zenne.

- 12 % van de oppervlakte mag worden verhard voor wegen en paden, exclusief de Finse piste.

Volgende handelingen en werken worden toegelaten:

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

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

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

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

9.2.2

Verboden werken:

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

9.3. **Publiek parkeren (overdruk)**

Deze zones kunnen ingericht worden als publieke parking met een tijdelijk karakter.

- Parking Leide: deze parking blijft als (tijdelijke) publieke parking behouden. De parkeerfunctie wordt pas opgeheven na de effectieve realisatie en ingebruikname van de nieuwe parkeervoorzieningen zoals voorzien binnen artikel 8 én mits het voorleggen van een evaluatiestudie die aantoont dat het gebruik van de parking Leide niet langer vereist is.
- Parking Scheepswerfkaai: deze parking blijft als (tijdelijke) publieke parking behouden. De parkeerfunctie wordt pas opgeheven na de effectieve realisatie en ingebruikname van de nieuwe parkeervoorzieningen zoals voorzien binnen artikel 8 én na de afschaffing van parking Leide én mits een evaluatiestudie aantoont dat het gebruik van de parking Scheepswerfkaai niet langer vereist is.

Na het opheffen van de parkeerfuncties zijn de voorschriften van artikel 9.2 integraal van toepassing.

De parkings aan de Scheepswerfkaai en aan de Leide worden aangeduid als publieke parkings met een tijdelijk karakter. Het opheffen van de parkeerfunctie is aan volgende voorwaarden verbonden:

- realisatie en ingebruikname nieuwe parkeervoorzieningen op de site De Bres
- opmaak evaluatiestudie die aantoont dat de tijdelijke parkings niet langer vereist zijn.

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

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

Inrichting

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

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

9.5. Beheer - voorkooprecht

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

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

Artikel 10. Overgangszone (overdruk)

Verordende bepalingen

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

10.1. Overgangszone gemeenschapsvoorzieningen met park

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

10.2. Overgangszones park met gemeenschapsvoorzieningen

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

Toelichtende bepalingen

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

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

Artikel 11. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

Verordende bepalingen

Toelichtende bepalingen

11.1. Waardevol pand

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

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

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

11.2. Waardevolle boom

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

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

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

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

Artikel 12. Afstandslijn hoogbouw (overdruk)

Verordende bepalingen

De afstandslijn hoogbouw legt de uiterste bouwgrens vast ten opzichte van de grens van het RUP aan de kant van de Monseigneur Senciestraat en het Joseph Possozplein voor gebouwen met een bouwhoogte hoger dan 14 m gemeten vanaf het maaiveld (nulpunt ter hoogte van het woonzorgcentrum zoals vastgelegd op het grafisch plan). In de zone tussen deze afstandslijn en de Monseigneur Senciestraat en het Joseph Possozplein mogen geen gebouwen worden ingeplant die in deze zone een bouwhoogte hoger dan 14 m kennen. Buiten deze zone zijn hogere bouwhoogtes toegelaten zoals bepaald in artikel 8 van het RUP.

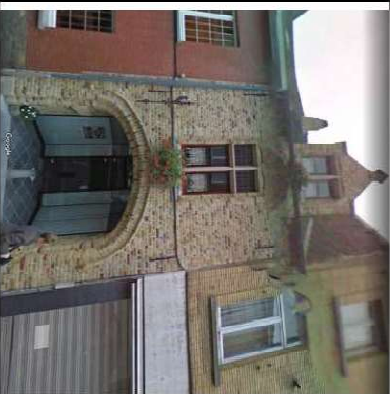
Toelichtende bepalingen

BIJLAGE – INVENTARIS WAARDEVOLLE PANDEN

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

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

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

	woning
	Brusselsesteenweg 34
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	lichtkleurige baksteen
geledingen	1

plinten	hardsteen
speklagen	
deuromlijstingen	geprofileerde baksteen
vert. raamomlijstingen	geprofileerde baksteen
sluitstenen boven ramen/deuren	
DAKKENMERKEN	
puntgevels	centrale puntgevel met siermetseelwerk
dakvorm	zadeldak


BIJZONDERE KENMERKEN	
Hardstenen raamkozijnen, muurankers, topbeëindiging van de puntgevel. Twee bouwlagen onder zadeldak.	

	woning
	Brusselsesteenweg 38
	bouwstijl
	bouwperiode
neo-classicistisch vermoedelijk oudere kern	

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	bepoetst, beschilderd
geledingen	drie
plinten	gecementeerd
speklagen	
deurromlijstingen	hardsteen
vert. raamromlijstingen	
sluistenen boven ramen/deuren	
DAKKENMERKEN	
puntgevels	
dakvorm	
BIJZONDERE KENMERKEN	
Versierende rozetten onder kroonlijst	

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

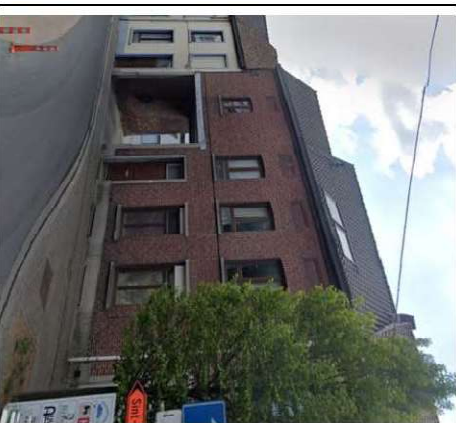
vert. raamromlijstingen	hardsteen
sluistenen boven ramen/deuren	sluistenen in hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	
dakvorm	zaddeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Centrale oude kern. Gebouw gedateerd 1877 op oude rooilijn. Jaaraanduiding in metalen cijfers op gevel. Twee bouwlagen onder zaddeldak.	

	
burgerswoning	
Brusselsesteenweg 42	
bouwstijl	
E / AD	
bouwperiode XIX	
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	lijstgevel in baksteen
geledingen	4
plinten	hardsteen
speklagen	Doorlopende geprofileerde bakstenen bovenste raamromlijstingen op verdiepingen
deurromlijstingen	hardsteen
vert. raamromlijstingen	hardsteen op gelijkvloers
sluistenen boven ramen/deuren	
DAKKENMERKEN	

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

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

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

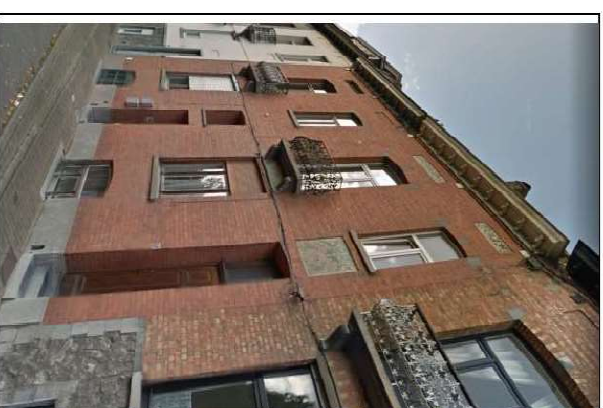
	
boerderij	
Jozef Michelastraat 4	
bouwstijl	eclectisch
bouwperiode	
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	onpleisterde lijsgevel
geledingen	vier
plinten	hardsteen
speklagen	
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raanomlijstingen	
sluitstenen boven ramen/deuren	

DAKKENMERKEN	
puntgevels	
dakvorm	
BIJZONDERE KENMERKEN	
Inliggende metselwerken rechthoeken onder kroonlijst.	

	<p>geheel van arbeiderswoningen</p> <p>Jozef Michelstraat 6-8-10-12-14-16-18</p> <p>Bouwstijl neo-classicistisch bouwperiode</p>
--	---

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	
geledingen	Twee bouwlagen schuin dak
plinten	
speklagen	
deurornlijstingen	
vert. raamornlijstingen	
sluistenen boven ramen/deuren	
DAKKENMERKEN	
puntgevels	
dakvorm	

BIJZONDERE KENMERKEN
Reeks van aaneengeschaalde arbeiderswoningen. Vrij gaaf bewaard. Kenmerkend is de alternering van de blindvensters op de verdieping.

	<p>burgerswoningen</p> <p>Louis Thibautstraat 37-39</p> <p>bouwstijl bouwperiode eind XI een samenhangend geheel</p>
--	--

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	rode baksteen
geledingen	2 x 2
plinten	hardsteen
speklagen	
deurornlijstingen	
vert. raamornlijstingen	geprofielde bakstenen op gelijkvloers
sluistenen boven ramen/deuren	hardstenen in midden en op hoeken op verdiepingen

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