

# Stad Halle RUP Nederhem

Stedenbouwkundige voorschriften

Definitief



Stad Halle  
Oudstrijdersplein 18  
1500 Halle

Grontmij Belgium NV  
Brussel, oktober 2015

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 28 april 2015

Het plan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 18 mei 2015 tot en met 16 juli 2015

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 24 november 2015

Op bevel,

De Secretaris  
Sonia Christiaens

De Voorzitter  
Bertrand Demiddeleer

Zegel van de stad

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Patrick Roothaer

## Verantwoording

**Titel** : Stad Halle  
RUP Nederhem

**Subtitel** :  
Stedenbouwkundige voorschriften

**Projectnummer** : 11230003

**Referentienummer** : 11230003\_04\_vs

**Revisie** : a

**Datum** : Oktober 2015

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

**Gecontroleerd door** :  
**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** :  
**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Grontmij Belgium NV  
Arenbergstraat 13, bus 1  
B-1000 Brussel  
T +32 2 383 06 40  
F +32 2 513 44 52  
info@grontmij.be

# Inhoudsopgave

0	Artikel 0: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen.....	6
1	Artikel 1: Projectzone Nederhem.....	8
2	Artikel 2: Woongebied.....	34
3	Artikel 3: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....	50
4	Artikel 4: Kaaiplein .....	53
5	Artikel 5: Kaaiпарк .....	56
6	Artikel 6: Park met gemeenschapsvoorzieningen .....	61
7	Artikel 7: Natuurpark Zenne.....	66
8	Artikel 8: Bedrijvigheid: spoorzone.....	69
9	Artikel 9: Bedrijvigheid: kanaalzone .....	71
10	Artikel 10: Reservatiestrook voor hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (overdruk) .....	75
11	Artikel 11: Reservatiestrook voor waterweginfrastructuur (overdruk).....	77
12	Artikel 12: Vaste oeververbinding (overdruk).....	79
13	Artikel 13: Bouwvrije zone (overdruk).....	80

14	Artikel 14: Tijdelijke bouwvrije zone (overdruk).....	81
15	Artikel 15: Open doorzicht (symbolische aanduiding).....	82
16	Artikel 16: Waterloop (symbolische aanduiding).....	83
17	Artikel 17: Groenbuffer (symbolische aanduiding).....	85
18	Artikel 18: Lokale ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (symbolische aanduiding) .....	86
19	Artikel 19: Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding).....	88
20	Artikel 20: Voorbouwlijn.....	89

## 0 Artikel 0: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Sommige bestaande gebouwen of constructies voldoen niet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Voor deze gebouwen en constructies kunnen werken vergund worden in uitzondering op de voorschriften. Deze werken moeten betrekking hebben instandhoudingswerken (ook structurele waaronder stabiliteitswerken), verbouwingen binnen het bestaande volume of herbouw. Bedrijfsgebouwen en gebouwen voor handel; horeca, kantoren of diensten kunnen ook uitbreiden met ten hoogste 10% van het referentievolumen.

Deze uitzonderingen zijn enkel van toepassing op bestaande, vergunde of

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

###### **Artikel 0.1: Bouwhoogte**

Tenzij in de voorschriften anders gesteld, wordt de bouwhoogte bepaald ten opzichte van het hoogste peil van het aangrenzende bestaande of ontworpen straatniveau.

###### **Artikel 0.2: Hoofdzakelijk vergunde constructies die niet aan de verordenende bepalingen voldoen**

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn voor bestaande vergunde of geacht vergunde constructies of delen van constructies, die niet aan de verordenende bepalingen voldoen, volgende werken en handelingen toegelaten:

- Instandhoudingswerken, ook structurele;
- Verbouwingen binnen het bestaande volume;
- Herbouw;
- Uitbreidingen met maximaal 10% van het referentievolumen voor gebouwen en constructies ten behoeve van één van volgende functiecategorieën:

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

geacht vergunde gebouwen en constructies.

Voorbeelden van ondergrondse constructies zijn onder andere rioleringen, pompinstallaties, parkeergarages. In het bijzonder zijn de nodige ondergrondse constructies toegelaten ten behoeve van de continuïteit van de Zenne onder het kanaal Charleroi-Brussel.

Constructies en voorzieningen van openbaar nut kunnen na vergunning toegelaten worden in elke bestemmingszone. Voorbeelden zijn publieke fietsstallingen, elektriciteitskabinen, enz.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;
- industrie en ambacht.

Het referentievolume is het bruto bouwvolume aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP. Het referentievolume wordt gemeten met inbegrip van de buitenmuren, het dak en desgevallend ondergrondse ruimtes die rechtstreeks verbonden zijn met de buitenruimte.

#### Artikel 0.3: Ondergrondse constructies

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn ondergrondse constructies toegelaten.

#### Artikel 0.4: Voorzieningen en constructies voor openbaar nut

Voorzieningen en constructies voor openbaar nut zijn toegelaten in alle zones mits akkoord van het college zonder rekening te houden met de voorschriften van kracht in deze zones, op voorwaarde dat ze om technische of sociale redenen noodzakelijk zijn en aangetoond kunnen worden door omstandige verantwoordingsnota.

# 1 Artikel 1: Projectzone Nederhem

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Openbare verharde ruimten zijn bijvoorbeeld straten en pleinen. Openbare groene ruimten zijn bijvoorbeeld parken, speelpleinen, graspartijen, bermen en andere groenvoorzieningen. Kleinhandel, kantoren en diensten, horeca en socio-culturele voorzieningen zijn toegelaten als complementaire en ondergeschikte functie aan het wonen. Complementair wil zeggen dat ze steeds samen met het wonen voorkomen. Ondergeschikt aan het wonen betekent dat in elk hoofdgebouw ten minste 51% van de vloeroppervlakte bestemd is voor wonen.

<b>VERORDENEND</b>	
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	
<b>Artikel 1.1: Gebiedscategorie</b>	
Wonen	
<b>Artikel 1.2: Bestemming</b>	
Het gebied is bestemd voor wonen en voor volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen: openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten.	
Kleinhandel, kantoren en diensten, recreatie, horeca en socioculturele voorzieningen zijn toegelaten als aan het wonen ondergeschikte en complementaire functie.	
Bedrijvigheid is niet toegelaten.	



## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In deze deelzone zijn iets grotere winkels toegelaten. Dit maakt het mogelijk om in de nieuwe wijk bijvoorbeeld een kleine buurtsupermarkt te voorzien. In de andere deelzones is de oppervlakte kleinhandel beperkt tot 100 m<sup>2</sup>.

De netto verkoopsoppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de verkoopsruimte, dus de zone waar de klanten komen. Kantoren, personeelsvoorzieningen, magazijnen en opslagruimten worden niet meegerekend.

In de deelzone 1 worden 3 appartementsgebouwen voorzien. Het gaat om 3 individuele losstaande gebouwen, die samen echter een eenheid vormen, een

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Artikel 1.3: Deelzone 1

##### Bijkomende bestemmingsvoorschriften

De functies kleinhandel, recreatie, horeca en socioculturele voorzieningen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers.

De functies kantoren en diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en de tweede bouwlaag.

Vanaf de derde bouwlaag zijn enkel woonfuncties toegelaten.

De netto verkoopsoppervlakte van kleinhandel is beperkt tot 200 m<sup>2</sup> per individuele handelszaak. Het realiseren van grotere verkoopsoppervlakte door samenvoegen van verschillende bestaande handelszaken is niet toegelaten.

##### Aantal woongelegenheden

Het aantal woongelegenheden bedraagt minimaal 85 en maximaal 108.

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, moet worden aangetoond hoe dit gedeelte zich verhoudt tot de totale invulling van de deelzone, zodanig dat de volledige deelzone globaal op een kwalitatieve manier kan worden ontwikkeld en de wooneenheden ruimtelijk gelijkmatig gespreid worden over de volledige deelzone.

##### Typologie

De deelzone is bestemd voor meergezinswoningen (appartementsgebouwen), onder de vorm van 3 bouwvolumes in open bebouwing. Op de hoe-

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

‘waterfront’ aan de kant van het kanaal. De hoogbouwvolumes mogen aansluiten aan de bebouwing in de deelzones 3 en 4. Deze aansluiting mag over ten hoogste twee bouwlagen gerealiseerd worden.

Ondergronds mogen de verschillende gebouwen verbonden worden. Dit kan nuttig of noodzakelijk zijn om bijvoorbeeld voldoende parkeercapaciteit te kunnen voorzien. Het kan interessant zijn om 1 gemeenschappelijke ondergrondse garage te voorzien voor de verschillende gebouwen.

G/T staat voor de verhouding tussen de oppervlakte groen terrein (G) de totale terreinoppervlakte (T). Groen terrein is dit gedeelte van het terrein dat niet bebouwd, noch verhard is. Het heeft betrekking op zowel publiek als privaat groen. Ook bijvoorbeeld groenstroken binnen de publieke wegenis worden dus meegerekend.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

ken mag over ten hoogste 2 bouwlagen een aansluiting gerealiseerd worden tussen de bebouwing in de deelzone 1 en deze in de deelzones 3 en 4.

Ondergronds mogen de individuele volumes verbonden worden.

### Inrichting

Bij de inrichting van de deelzone gelden volgende bepalingen:

- B/T: maximaal 0,45
- G/T: minimaal 0,15

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, dan gelden bovenstaande verhoudingen voor het gedeelte waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het is niet toegelaten om oppervlaktes die bij een eerdere vergunning verrekend werden opnieuw te verrekenen in een latere vergunningsaanvraag, tenzij de opgelegde grenzen nog niet bereikt waren.

### Afmetingen en gabariet

De bruto bebouwde oppervlakte per individueel gebouw bedraagt maximaal 750,00 m<sup>2</sup>. Het berekenen van deze oppervlakte gebeurt op basis van de verticale projectie van de bebouwde oppervlakte van alle bouwlagen op het maaiveld. Bij de berekening van deze oppervlakte wordt geen rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het aantal van 7 bouwlagen is geen maximum maar een verplichting. Dit voorschrift garandeert het realiseren van hoogteaccenten aan de kant van het kanaal.

Richtcijfers voor het bepalen van de bouwhoogte:

- Vloerplas = 0,20 meter
- Bouwlaag = 3,30 meter x 7 = 23,10 meter
- Dak inclusief dakopstand = 0,65 meter

Om eenheid en samenhang binnen het 'waterfront' aan de kant van het kanaal te verkrijgen, geldt een verplichte (voor-) bouwlijn. De hoogbouw moet op deze bouwlijn worden ingeplant. Als richtlijn geldt dat een gebouw voldoet aan de inplantingsvoorwaarden als beide onderstaande voorwaarden vervuld zijn:

- 70 % van de totale geveloppervlakte onder kroonlijst of dakrand ligt op de verplichte bouwlijn;
- 70% van de totale lengte van de gevel op het gelijkvloers ligt op de verplichte bouwlijn.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Gebouwen hebben 7 bouwlagen. Het aantal van 7 bouwlagen is geen maximum maar een verplichting. De maximale bouwhoogte bedraagt 25,00 meter. De dakvorm is vrij, rekening houdend met de maximale bouwhoogte.

#### Inplanting van de bebouwing

Er geldt een verplichte bouwlijn op 18,00 meter afstand van de zonegrens met Artikel 5. De inplanting van de bestaande of vergunde bebouwing is maatgevend voor de beoordeling van latere aanvragen. Er moet tevens rekening gehouden worden met de bepalingen van Artikel 20.

De oriëntatie van de wooneenheden houdt rekening met een optimale oriëntatie voor zonneterrassen.

De vrije afstand tussen bouwvolumes bedraagt minstens 10,00 meter. Bij de berekening van deze afstand wordt rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons.

Op de hoeken mag over ten hoogste 2 bouwlagen een aansluiting gerealiseerd worden tussen de bebouwing in de deelzone 1 en deze in de deelzones 3 en 4.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Per woongegelegenheid moet anderhalve parkeerplaats voorzien worden. Er wordt gestreefd naar een verdeling tussen parkeerplaatsen op het openbaar domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren). Per woongegelegenheid is er minstens 1 private parkeerplaats, dus buiten het openbaar domein. Dit getal mag verhoogd worden tot ten hoogste 1,2. Per woongegelegenheid is er dus minstens 0,3 parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Bij kleinere en/of sociale woningen geldt een lagere parkeernorm van 1 per woongegelegenheid. Ook hiervoor geldt echter een verdeling tussen parkeerplaatsen op het openbaar domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren).

Alle berekende getallen worden naar boven afgerond, tot het eerstvolgende gehele getal.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Kwalitatieve bepalingen

Alle volumes binnen de deelzone moeten samen één uniform en harmonieus geheel vormen.

Alle gevels moeten als volwaardige gevels uitgewerkt worden.

Toegangen tot ondergrondse garages moeten in het bouwvolume worden aangezet.

##### Parkeernormen

Elke woongegelegenheid moet beschikken over anderhalve parkeerplaats.

Hiervan moet 1,0 à 1,2 plaats zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze kan voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inbandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- ondergrondse garages of parkings.

De norm van anderhalf wordt teruggebracht tot 1 indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- Sociale huisvesting zoals gedefinieerd in de vigerende wetgeving;
- Woongegelegenheden met maximaal 1 slaapkamer;
- Bejaardenhuisvesting, seniorenflats of vergelijkbaar.

Hiervan moet 0,5 à 0,7 zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen binnen openbaar domein niet noodzakelijk in de deelzone zelf gerealiseerd moet worden. De parkeerplaatsen kunnen ook in een andere deelzone van de projectzone voorzien worden of, bij uitbreiding, in andere zones binnen het RUP (uiteraard conform de verordenende bepalingen voor de desbetreffende zone). De parkeerplaatsen mogen bijvoorbeeld ook in de zuidelijke deelzone van het park met gemeenschapsvoorzieningen (Artikel 6) of in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen (Artikel 3) liggen.

De kleinhandel wordt beperkt tot buurt- of wijkgebonden voorzieningen. De netto verkoopsoppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de verkoopsruimte, dus de zone waar de klanten komen. Kantoren, personeelsvoorzieningen,

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

plaatsen kunnen voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- Ondergrondse garages of parkings.

De berekende getallen worden afgerond naar het eerstvolgende gehele getal.

Het aantal parkeerplaatsen binnen openbaar domein moet gerealiseerd worden binnen het plangebied.

Afmetingen van garages en parkeerplaatsen moeten een vlot en veilig gebruik garanderen.

#### Artikel 1.4: Deelzone 2

##### Bijkomende bestemmingsvoorschriften

Kleinhandel, kantoren en diensten, recreatie, horeca en socioculturele voorzieningen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en beperkt tot maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het gelijkvloers.

De netto verkoopsoppervlakte van kleinhandel is beperkt tot 100 m<sup>2</sup> per individuele handelszaak. Het realiseren van grotere verkoopsoppervlakte door samenvoegen van verschillende bestaande handelszaken is niet toe-

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

magazijnen en opslagruimten worden niet meegerekend.

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van een verkavelingsproject of een bouwproject voor sociale huisvesting wordt uitgegaan van woningdichtheden van ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare in stedelijke gebieden.

G/T staat voor de verhouding tussen de oppervlakte groen terrein (G) de totale terreinoppervlakte (T). Groen terrein is dit gedeelte van het terrein dat niet bebouwd, noch verhard is. Het heeft betrekking op zowel publiek als privaat groen. Ook bijvoorbeeld groenstroken binnen de publieke wegenis worden dus meegerekend.

**VERORDENEND****Stedenbouwkundige voorschriften**

gelaten.

Aantal woongelegenheden

Het aantal woongelegenheden bedraagt minimaal 24 en maximaal 48.

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, moet worden aangetoond hoe dit gedeelte zich verhoudt tot de totale invulling van de deelzone, zodanig dat de volledige deelzone globaal op een kwalitatieve manier kan worden ontwikkeld en de wooneenheden ruimtelijk gelijkmatig gespreid worden over de volledige deelzone.

Typologie

De deelzone is bestemd voor meergezinswoningen.

Inrichting

Bij de inrichting van de deelzone gelden volgende bepalingen:

- B/T: maximaal 0,30
- G/T: minimaal 0,40

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, dan gelden bovenstaande verhoudingen voor het gedeelte waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het is niet toegelaten om oppervlaktes die bij een eerdere vergunning verrekend werden opnieuw te verrekenen in een latere vergunningsaanvraag, tenzij de opgelegde grenzen nog niet bereikt waren.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Uitkragende terrassen en balkons worden niet verrekend in de bebouwde oppervlakte.

Ondergronds mogen de verschillende gebouwen verbonden worden. Dit kan nuttig of noodzakelijk zijn om bijvoorbeeld voldoende parkeercapaciteit te kunnen voorzien. Het kan interessant zijn om 1 gemeenschappelijke ondergrondse garage te voorzien voor de verschillende gebouwen.

Richtcijfers voor het bepalen van de bouwhoogte:

- Vloerpas = 0,20 meter
- Bouwlaag = 3,30 meter x4 = 13,20 meter
- Dak inclusief dakopstand = 0,65 meter

Volgende gebouwtypes zijn toegelaten:

- 3 + 1 = 3 bouwlagen met 1 terugliggende bouwlaag onder plat dak
- 3 + dak = 3 bouwlagen onder kroonlijst met 1 bouwlaag in de dakkap (geen duplexen toegelaten in de dakkap).

Bij voorkeur wordt de bezonde gevel de terugliggende gevel om een bezond dakterras mogelijk te maken. Dit is echter geen verplichting. Er kan ook voor gekozen worden om terrassen te richten naar de binnenzijde van een bouwblok of om te terrassen af te schermen van de nabije spoorlijn.

De zone is bestemd voor de realisatie van een bescheiden woningaanbod. Het betreft al dan niet sociale huisvesting.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Afmetingen en gabariet

De bruto bebouwde oppervlakte per individueel gebouw bedraagt maximaal 650,00 m<sup>2</sup>. Het berekenen van deze oppervlakte gebeurt op basis van de verticale projectie van de bebouwde oppervlakte van alle bouwlagen op het maaiveld. Bij de berekening van deze oppervlakte wordt geen rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons.

Ondergronds mogen de individuele volumes verbonden worden.

De maximale bouwhoogte bedraagt 15,00 meter. Binnen de gedefinieerde bouwhoogte worden maximaal 3 bouwlagen onder kroonlijst in combinatie met 1 bouwlaag in het dakvolume gerealiseerd of maximaal 4 bouwlagen met plat dak, met een eventuele 4<sup>de</sup> bouwlaag terugliggend ten opzichte van de 3<sup>de</sup> bouwlaag. Terugliggend betekent dat minstens één gevelvlak minstens 2,00 meter achter het gevelvlak van de onderliggende bouwlaag liggen. De dakvorm is vrij, rekening houdend met de maximale bouwhoogte.

#### Afmetingen van individuele woonegelegenheden

De woonegelegenheden hebben een netto bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>, te verhogen met 50 m<sup>3</sup> voor woningen met 3 of meer slaapkamers.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De nabijheid van de spoorweg kan mogelijk geluidshinder veroorzaken. Er moet zo veel mogelijk vermeden worden om woon- en slaapvertrekken naar de kant van de spoorweg te richten. Dit kan bijvoorbeeld door aan deze kant de gemeenschappelijke en individuele toegangen of ruimtes zonder woon- of slaapfunctie (keuken, badkamer, berging, ...) te voorzien. Het verplicht opleggen van bijkomende akoestische isolatie is een mogelijke bijkomende maatregel.

De bouwvrije afstand geldt zowel voor verschillende gebouwen binnen de deelzone als ten opzichte van gebouwen in andere deelzones. Uitkragende terrassen en balkons worden wel verrekend in de tussenafstanden.

Per woongelegenheden moet anderhalve parkeerplaats voorzien worden. Er wordt gestreefd naar een verdeling tussen parkeerplaatsen op het openbaar

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Inplanting van de bebouwing

Individuele woongelegenheden worden zodanig ontworpen en georiënteerd dat de woon- en slaapvertrekken gericht zijn naar de straat of naar een collectieve of publieke binnentuin. Er moet in elk geval zo veel mogelijk vermeden worden om woon- en slaapvertrekken te richten naar de spoorweg ten oosten. De oriëntatie van de wooneenheden houdt ook rekening met een optimale oriëntatie voor zonneterrassen.

Gebouwen worden ingeplant op minstens 4,00 meter van de zijdelingse zone- en deelzonegrenzen.

De vrije afstand tussen 2 bouwvolumes bedraagt minstens 5,00 meter. Bij de berekening van deze afstand wordt rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons.

#### Kwalitatieve bepalingen

Alle volumes binnen de deelzone moeten samen één uniform en harmonieus geheel vormen.

Alle gevels moeten als volwaardige gevels uitgewerkt worden. Daarnaast moet ook daken op een visueel kwalitatieve manier afwerkt worden. In het bijzonder moeten technische installaties zo veel mogelijk gebundeld worden en of aan het zicht worden onttrokken. Platte daken mogen als groendak ingericht worden.

#### Parkeernormen

Elke woongelegenheden moet beschikken over anderhalve parkeerplaats.



### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren). Per woongegelegenheid is er minstens 1 private parkeerplaats, dus buiten het openbaar domein. Dit getal mag verhoogd worden tot ten hoogste 1,2. Per woongegelegenheid is er dus minstens 0,3 parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Bij kleinere en/of sociale woningen geldt een lagere parkeernorm van 1 per woongegelegenheid. Ook hiervoor geldt echter een verdeling tussen parkeerplaatsen op het openbaar domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren).

Alle berekende getallen worden naar boven afgerond, tot het eerstvolgende gehele getal.

Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen binnen openbaar domein niet noodzakelijk in de deelzone zelf gerealiseerd moet worden. De parkeerplaatsen kunnen ook in een andere deelzone van de projectzone voorzien worden

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Hiervan moet 1,0 à 1,2 plaats zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze kan voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- ondergrondse garages of parkings.

De norm van anderhalf wordt teruggebracht tot 1 indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- Sociale huisvesting zoals gedefinieerd in de vigerende wetgeving;
- Woongegelegenheden met maximaal 1 slaapkamer;
- Bejaardenhuisvesting, seniorenflats of vergelijkbaar.

Hiervan moet 0,5 à 0,7 zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze plaatsen kunnen voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- Ondergrondse garages of parkings.

De berekende getallen worden afgerond naar het eerstvolgende gehele getal.

Het aantal parkeerplaatsen binnen openbaar domein moet gerealiseerd worden binnen het plangebied.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

of, bij uitbreiding, in andere zones binnen het RUP (uiteraard conform de verordenende bepalingen voor de desbetreffende zone). De parkeerplaatsen mogen bijvoorbeeld ook in de zuidelijke deelzone van het park met gemeenschapsvoorzieningen (Artikel 6) of in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen (Artikel 3) liggen.

In de zone aansluitend bij de hoogbouw aan de kant van het kanaal worden kantoren en diensten ook op de eerste verdieping toegelaten. Dit kadert in het meer gemengde karakter van de hoogbouwzone, ten opzichte van de zones er achter waar het residentiële karakter sterker overheerst.

De kleinhandel wordt beperkt tot buurt- of wijkgebonden voorzieningen. De netto verkoopsoppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de verkoopsruimte, dus de zone waar de klanten komen. Kantoren, personeelsvoorzieningen, magazijnen en opslagruimten worden niet meegerekend.

Vanaf 25 meter achter de hoogbouwzone overheerst de residentiële functie. Ten hoogste de helft van de oppervlakte van het gelijkvloers mag bestemd worden voor handel, kantoren, diensten, horeca of socio-culturele voorzieningen.

De kleinhandel wordt beperkt tot buurt- of wijkgebonden voorzieningen. De

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

Afmetingen van garages en parkeerplaatsen moeten een vlot en veilig gebruik garanderen.

#### Artikel 1.5: Deelzone 3

##### Bijkomende bestemmingsvoorschriften in de zone van 25,00 meter breed aansluitend bij deelzone 1

De functies kleinhandel, recreatie, horeca en socioculturele voorzieningen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers.

De functies kantoren en diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten op het gelijkvloers en de tweede bouwlaag.

De netto verkoopsoppervlakte van kleinhandel is beperkt tot 100 m<sup>2</sup> per individuele handelszaak. Het realiseren van grotere verkoopsoppervlakte door samenvoegen van verschillende bestaande handelszaken is niet toegelaten.

##### Bijkomende bestemmingsvoorschriften buiten de zone van 25,00 meter breed aansluitend bij deelzone 1

Kleinhandel, kantoren en diensten, recreatie, horeca en socio-culturele voorzieningen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en beperkt tot maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het gelijkvloers.

De netto verkoopsoppervlakte van kleinhandel is beperkt tot 100 m<sup>2</sup> per individuele handelszaak. Het realiseren van grotere verkoopsoppervlakte door samenvoegen van verschillende bestaande handelszaken is niet toe-

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

netto verkoopsoppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de verkoopsruimte, dus de zone waar de klanten komen. Kantoren, personeelsvoorzieningen, magazijnen en opslagruimten worden niet meegerekend.

In deze deelzone zijn zowel eengezinswoningen als appartementen toegelaten. Beide types moeten gemengd worden.

De verhouding tussen het aantal appartementen en het aantal eengezinswoningen bedraagt ten hoogste 3 op 1. Dit betekent dat er per 3 appartementen minstens 1 eengezinswoning is.

Bij een vergunningsaanvraag voor een gedeelte van de zone, moet het schema op volgende bladzijde toegepast worden.

Het principe van de oriëntatie van de bouwstroken en de verdeling tussen eengezins- en meergezinswoningen volgt uit het stadsontwerp en wordt verordenend vastgelegd.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

gelaten.

#### Aantal woonegelegenheden

Het aantal woonegelegenheden bedraagt minimaal 122 en maximaal 152.

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, moet worden aangetoond hoe dit gedeelte zich verhoudt tot de totale invulling van de deelzone, zodanig dat de volledige deelzone globaal op een kwalitatieve manier kan worden ontwikkeld en de woonegelegenheden ruimtelijk gelijkmatig gespreid worden over de volledige deelzone.

#### Typologie

De deelzone is bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen in gegroepeerde bebouwing en meergezinswoningen in open bebouwing.

In de deelzone worden gemengde projecten gerealiseerd. De verhouding meergezinswoningen / eengezinswoningen bedraagt ten hoogste 3,25/1.

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, dan moet de menging meergezinswoningen / eengezinswoningen toegepast worden volgens het schema op volgende bladzijde.

#### Inrichting

De bebouwing wordt ingeplant in lineaire stroken, gericht volgens de oost-west georiënteerde straten in de deelzone. Daarbij worden de eengezinswoningen aan de zuidzijde van de straat ingeplant en de meergezins-

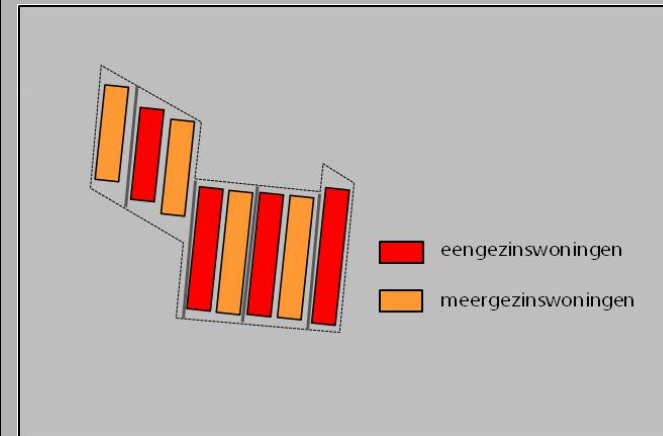
## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

G/T staat voor de verhouding tussen de oppervlakte groen terrein (G) de totale terreinoppervlakte (T). Groen terrein is dit gedeelte van het terrein dat niet bebouwd, noch verhard is. Het heeft betrekking op zowel publiek als privaat groen. Ook bijvoorbeeld groenstroken binnen de publieke wegenis worden dus meegerekend.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

woningen aan de noordzijde van de straat. Dit inrichtingsprincipe wordt geïllustreerd in volgend schema:



Bij de inrichting van de deelzone gelden volgende bepalingen:

- B/T: maximaal 0,50
- G/T: minimaal 0,35

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, dan gelden bovenstaande verhoudingen voor het gedeelte waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het is niet toegelaten om oppervlaktes die bij een eerdere vergunning verrekend werden opnieuw te verrekenen in een latere vergunningsaanvraag, tenzij de opgelegde grenzen nog niet bereikt waren.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Richtcijfers voor het bepalen van de bouwhoogte:

- Vloerpas = 0,20 meter
- Bouwlaag = 3,30 meter x4 = 13,20 meter
- Dak inclusief dakopstand = 0,65 meter

Volgende gebouwtypes zijn toegelaten:

- 3 = 3 bouwlagen onder plat dak
- 2 + dak = 2 bouwlagen onder kroonlijst met 1 bouwlaag in de dakkap (geen duplexen toegelaten in de dakkap).

Ondergronds mogen de verschillende gebouwen verbonden worden. Dit kan nuttig of noodzakelijk zijn om bijvoorbeeld voldoende parkeercapaciteit te kunnen voorzien. Het kan interessant zijn om 1 gemeenschappelijke ondergrondse garage te voorzien voor de verschillende gebouwen.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Afmetingen en gabariet

De maximale bouwhoogte bedraagt 13,30 meter. Binnen de gedefinieerde bouwhoogte worden maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst in combinatie met 1 bouwlaag in het dakvolume, al dan niet in duplex uitgewerkt, gerealiseerd of maximaal 3 bouwlagen met plat dak.

Bij platte daken bedraagt de maximale dakrandhoogte 10,75 meter. Gebouwen met een andere dakvorm hebben een maximale kroonlijsthoogte van 6,80 meter en een maximale dakhelling van of overeenkomend met 45°. De dakvorm is vrij, rekening houdend met de maximale bouwhoogte.

De bruto bebouwde oppervlakte per individueel gebouw voor meergezinswoningen bedraagt maximaal 450,00 m<sup>2</sup>. Het berekenen van deze oppervlakte gebeurt op basis van de verticale projectie van de bebouwde oppervlakte van alle bouwlagen op het maaiveld. Bij de berekening van deze oppervlakte wordt geen rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons.

Ondergronds mogen de individuele volumes verbonden worden.

Voor eengezinswoningen geldt een maximale bouwdiepte van:

- Ofwel 15,00 meter op het gelijkvloers en 12,00 meter op de verdiepingen;
- Ofwel 13,00 meter voor alle bouwlagen.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In de zone geldt een achteruitbouwstrook van 5 meter ten opzichte van de rooilijn. Er zijn echter uitzonderingen toegelaten voor garages en bergingen.

De hoogbouwvolumes mogen aansluiten aan de bebouwing in de deelzones 3 en 4. Deze aansluiting mag over ten hoogste twee bouwlagen gerealiseerd worden.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Inplanting van de bebouwing

De inplanting van de gebouwen moet rekening houden met de bestaande en ontworpen rooilijnen en met de aangeduide reservatiestroken.

Gebouwen voor meergezinswoningen worden ingeplant op 5,00 meter achter de bestaande of ontworpen rooilijn en op minstens 4,00 meter van de zijdelingse zone- en deelzonegrenzen. Op de hoeken mag over ten hoogste 2 bouwlagen een aansluiting gerealiseerd worden tussen de bebouwing in de deelzone 1 en deze in de deelzones 3 en 4.

Gebouwen voor eengezinswoningen worden ingeplant op een verplichte voorgevelbouwlijn die samenvalt met de rooilijn van de in te richten of bestaande lokale ontsluitingsweg en op minstens 4,00 meter van de zijdelingse zone- en deelzonegrenzen. Op de hoeken mag over ten hoogste 2 bouwlagen een aansluiting gerealiseerd worden tussen de bebouwing in de deelzone 1 en deze in de deelzones 3 en 4.

De vrije afstand tussen 2 bouwvolumes voor meergezinswoningen bedraagt minstens 6,00 meter. Bij de berekening van deze afstand wordt rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons.

De breedte van een zijtuinstrook bedraagt minstens 3,00 meter. In een zijtuinstrook zijn alle vormen van constructies en gebouwen verboden, met uitzondering van terrassen, op voorwaarde dat er een onverharde strook van 1 meter ten opzichte van de perceelsgrens behouden blijft, afsluitingen en tuinpaden.

De oriëntatie van appartementen houdt rekening met een optimale oriëntatie voor zonneterrassen. De oriëntatie van eengezinswoningen houdt

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Per woongegelegenheid moet anderhalve parkeerplaats voorzien worden. Er wordt gestreefd naar een verdeling tussen parkeerplaatsen op het openbaar domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren). Per woongegelegenheid is er minstens 1 private parkeerplaats, dus buiten het openbaar domein. Dit getal mag verhoogd worden tot ten hoogste 1,2. Per woongegelegenheid is er dus minstens 0,3 parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Bij kleinere en/of sociale woningen geldt een lagere parkeernorm van 1 per woongegelegenheid. Ook hiervoor geldt echter een verdeling tussen parkeerplaatsen op het openbaar domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren).

Alle berekende getallen worden naar boven afgerond, tot het eerstvolgende gehele getal.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

rekening met een optimale oriëntatie voor tuinen.

Voor gebouwen en percelen die palen aan groenzone volgens de Artikels 4, 5, 6 of 7 mogen de vermelde afstanden ten opzichte van de zone- en deelzonegrenzen en de breedte van de zijtuinstrook gereduceerd worden tot 0,00 meter.

#### Kwalitatieve bepalingen

Daken worden op een visueel kwalitatieve manier afwerkt. In het bijzonder moeten technische installaties zo veel mogelijk gebundeld worden en of aan het zicht worden onttrokken. Platte daken mogen als groendak ingericht worden.

#### Parkeernormen

Elke woongegelegenheid moet beschikken over anderhalve parkeerplaats.

Hiervan moet 1,0 à 1,2 plaats zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze kan voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- ondergrondse garages of parkings.

De norm van anderhalf wordt teruggebracht tot 1 indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- Sociale huisvesting zoals gedefinieerd in de vigerende wetgeving;

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen binnen openbaar domein niet noodzakelijk in de deelzone zelf gerealiseerd moet worden. De parkeerplaatsen kunnen ook in een andere deelzone van de projectzone voorzien worden of, bij uitbreiding, in andere zones binnen het RUP (uiteraard conform de verordenende bepalingen voor de desbetreffende zone). De parkeerplaatsen mogen bijvoorbeeld ook in de zuidelijke deelzone van het park met gemeenschapsvoorzieningen (Artikel 6) of in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen (Artikel 3) liggen.

Zoals bij de hoogbouwzone aan de kant van het kanaal wordt er ook in deze zone voor geopteerd om de bestemmingsmogelijkheden op het gelijkvloers en de eerste verdieping te verruimen. Dit wordt gemotiveerd vanuit de vast-

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- Woongelegenheden met maximaal 1 slaapkamer;
- Bejaardenhuisvesting, seniorenflats of vergelijkbaar.

Hiervan moet 0,5 à 0,7 zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze plaatsen kunnen voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- Ondergrondse garages of parkings.

De berekende getallen worden afgerond naar het eerstvolgende gehele getal.

Het aantal parkeerplaatsen binnen openbaar domein moet gerealiseerd worden binnen het plangebied.

Afmetingen van garages en parkeerplaatsen moeten een vlot en veilig gebruik garanderen.

#### Artikel 1.6: Deelzone 4

##### Bijkomende bestemmingsvoorschriften

De functies kleinhandel, recreatie, horeca en socioculturele voorzieningen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers.

De functies kantoren en diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn en-



### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

stelling dat de woonkwaliteit in deze deelzone, gelegen naast de nieuwe Nederhembrug, mogelijks minder hoog zal zijn, zeker voor de onderste bouwlagen. De eventueel hogere parkeerdruk die dit met zich kan meebrengen, zal kunnen opgevangen worden omdat deze deelzone naast een toekomstige parking voor langparkeren ligt.

De netto verkoopsoppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de verkoopsruimte, dus de zone waar de klanten komen. Kantoren, personeelsvoorzieningen, magazijnen en opslagruimten worden niet meegerekend.

G/T staat voor de verhouding tussen de oppervlakte groen terrein (G) de totale terreinoppervlakte (T). Groen terrein is dit gedeelte van het terrein dat niet bebouwd, noch verhard is. Het heeft betrekking op zowel publiek als privaat groen. Ook bijvoorbeeld groenstroken binnen de publieke wegen worden dus meegerekend.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

kel toegelaten op het gelijkvloers en de tweede bouwlaag.

Vanaf de derde bouwlaag zijn enkel woonfuncties toegelaten.

De netto verkoopsoppervlakte van kleinhandel is beperkt tot 200 m<sup>2</sup> per individuele handelszaak. Het realiseren van grotere verkoopsoppervlakte door samenvoegen van verschillende bestaande handelszaken is niet toegelaten.

#### Aantal woonegelegenheden

Het aantal woonegelegenheden bedraagt minimaal 36 en maximaal 56.

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, moet worden aangetoond hoe dit gedeelte zich verhoudt tot de totale invulling van de deelzone, zodanig dat de volledige deelzone globaal op een kwalitatieve manier kan worden ontwikkeld en de wooneenheden ruimtelijk gelijkmatig gespreid worden over de volledige deelzone.

#### Typologie

De deelzone is bestemd voor meergezinswoningen.

#### Inrichting

Bij de inrichting van de deelzone gelden volgende bepalingen:

- B/T: maximaal 0,45
- G/T: minimaal 0,30

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, dan gelden bovenstaande verhoudingen voor het gedeelte

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het gebouw of de gebouwen zijn van het type 4 bouwlagen onder plat dak. Deze verplichte typologie zorgt voor een uniforme randafwerking van de projectzone ten opzichte van de Nederhembrug. Ze zorgt ook voor een duidelijke zuidelijke begrenzing van de Nederhemwijk. Daarom is het toegelaten om één (langgerekt) bouwvolume te realiseren.

Richtcijfers voor het bepalen van de bouwhoogte:

- Vloerplas = 0,20 meter
- Bouwlaag = 3,30 meter x4 = 13,20 meter
- Dak inclusief dakopstand = 0,65 meter

De bouwvrije afstand geldt zowel voor verschillende gebouwen binnen de deelzone als ten opzichte van gebouwen in andere deelzones.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het is niet toegelaten om oppervlaktes die bij een eerdere vergunning verrekend werden opnieuw te verrekenen in een latere vergunningsaanvraag, tenzij de opgelegde grenzen nog niet bereikt waren.

#### Afmetingen en gabariet

De bruto bebouwde oppervlakte per individueel gebouw is niet beperkt.

De maximale bouwhoogte bedraagt 14,05 meter. Binnen de gedefinieerde bouwhoogte worden 4 bouwlagen met plat dak gerealiseerd.

#### Inplanting van de bebouwing

Gebouwen worden ingeplant op minstens 5,00 meter achter de bestaande of ontworpen rooilijn en op minstens 4,00 meter van de zijdelingse zone- en deelzonegrenzen.

Op de hoeken mag over ten hoogste 2 bouwlagen een aansluiting gerealiseerd worden tussen de bebouwing in de deelzone 1 en deze in de deelzones 3 en 4. De aansluitende bebouwing in deelzone 4 moet de gevellijn van de bebouwing in deelzone 1 volgen.

De vrije afstand tussen 2 bouwvolumes bedraagt minstens 6,00 meter. Bij

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen niet noodzakelijk in de deelzone zelf gerealiseerd moet worden. De parkeerplaatsen kunnen ook in een andere deelzone van de projectzone voorzien worden of, bij uitbreiding, in andere zones binnen het RUP (uiteraard conform de verordenende bepalingen voor de desbetreffende zone). De parkeerplaatsen mogen bijvoorbeeld ook in de zuidelijke deelzone van het park met gemeenschapsvoorzieningen (Artikel 6) of in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen (Artikel 3) liggen.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

de berekening van deze afstand wordt rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons.

Voor gebouwen en percelen die palen aan groenzone volgens de Artikels 4, 5, 6 of 7 mogen de vermelde afstanden ten opzichte van de zone- en deelzonegrenzen en de breedte van de zijtuinstrook gereduceerd worden tot 0,00 meter.

#### Kwalitatieve bepalingen

Indien meerdere bouwvolumes worden voorzien, moeten alle volumes binnen de deelzone samen één uniform en harmonieus geheel vormen.

Alle gevels moeten als volwaardige gevels uitgewerkt worden. Daarnaast moet ook daken op een visueel kwalitatieve manier afwerkt worden. In het bijzonder moeten technische installaties zo veel mogelijk gebundeld worden en of aan het zicht worden onttrokken. Platte daken mogen als groendak ingericht worden.

#### Parkeernormen

Elke woongelegenheden moet beschikken over één parkeerplaats.

Het aantal parkeerplaatsen binnen openbaar domein moet gerealiseerd worden binnen het plangebied.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De realisatie van deelzone 4, de meest zuidelijke bebouwingsstrook van de projectzone Nederhem, is gekoppeld aan de realisatie van de zuidelijke groenzone. De groenzone moet gerealiseerd zijn vooraleer het noordelijke deel van het stadsproject vergund kan worden of op zijn minst moeten de vergunningsaanvragen voor beide deelzones samen of gelijktijdig ingediend worden.

De kleinhandel wordt beperkt tot buurt- of wijkgebonden voorzieningen. De netto verkoopsoppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de verkoopsruimte, dus de zone waar de klanten komen. Kantoren, personeelsvoorzieningen, magazijnen en opslagruimten worden niet meegerekend.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Specifieke ontwikkelingsmodaliteiten

Deelzone 4 kan ontwikkeld worden van zodra het zuidelijke deel van deelzone 6 aangelegd en ingericht is volgens de verordenende bepalingen van dit RUP. Indien voorgaande voorwaarde niet vervuld is, moet een vergunningsaanvraag voor deelzone 4 eveneens de aanvraag voor de aanleg en inrichting van deelzone 6 omvatten.

### Artikel 1.7: Deelzone 5

#### Bijkomende bestemmingsvoorschriften

Kleinhandel, kantoren en diensten, recreatie, horeca en socioculturele voorzieningen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en beperkt tot maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het gelijkvloers.

De netto verkoopsoppervlakte van kleinhandel is beperkt tot 100 m<sup>2</sup> per individuele handelszaak. Het realiseren van grotere verkoopsoppervlakte door samenvoegen van verschillende bestaande handelszaken is niet toegelaten.

#### Aantal woonegelegenheden

Het aantal woonegelegenheden bedraagt minimaal 28 en maximaal 32.

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, moet worden aangetoond hoe dit gedeelte zich verhoudt tot de totale invulling van de deelzone, zodanig dat de volledige deelzone globaal op een kwalitatieve manier kan worden ontwikkeld en de woonegelegenheden ruimtelijk gelijkmatig gespreid worden over de volledige deelzone.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

G/T staat voor de verhouding tussen de oppervlakte groen terrein (G) de totale terreinoppervlakte (T). Groen terrein is dit gedeelte van het terrein dat niet bebouwd, noch verhard is. Het heeft betrekking op zowel publiek als privaat groen. Ook bijvoorbeeld groenstroken binnen de publieke wegenis worden dus meegerekend.

De zone is bestemd voor de bouw van verschillende individuele kleinschalige appartementsgebouwen. De open bebouwing en de beperking op de bouwvolumes verzekert de overgang naar de open en groene ruimte ten noorden. Het afsluiten van de wijk naar de open ruimte door een langgerekt bouwvolume wordt vermeden.

Ondergronds mogen de verschillende gebouwen verbonden worden. Dit kan nuttig of noodzakelijk zijn om bijvoorbeeld voldoende parkeercapaciteit te kunnen voorzien. Het kan interessant zijn om 1 gemeenschappelijke ondergrondse garage te voorzien voor de verschillende gebouwen.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Typologie

De deelzone is bestemd voor meergezinswoningen.

#### Inrichting

Bij de inrichting van de deelzone gelden volgende bepalingen:

- B/T: maximaal 0,45
- G/T: minimaal 0,40

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, dan gelden bovenstaande verhoudingen voor het gedeelte waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het is niet toegelaten om oppervlaktes die bij een eerdere vergunning verrekend werden opnieuw te verrekenen in een latere vergunningsaanvraag, tenzij de opgelegde grenzen nog niet bereikt waren.

#### Afmetingen en gabariet

De bruto bebouwde oppervlakte per individueel gebouw bedraagt maximaal 600,00 m<sup>2</sup>. Het berekenen van deze oppervlakte gebeurt op basis van de verticale projectie van de bebouwde oppervlakte van alle bouwlagen op het maaiveld. Bij de berekening van deze oppervlakte wordt geen rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons.

Ondergronds mogen de individuele volumes verbonden worden.

De maximale bouwhoogte bedraagt 17,35 meter. Binnen de gedefinieerde bouwhoogte worden maximaal 5 bouwlagen met plat dak gerealiseerd, met een eventuele 5<sup>de</sup> bouwlaag aan zuidzijde terugliggend ten opzichte

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Gebouwen hebben maximaal 5 bouwlagen. Een vijfde bouwlaag is steeds terugliggend ten opzichte van deze eronder.

Richtcijfers voor het bepalen van de bouwhoogte:

- Vloerpas = 0,20 meter
- Bouwlaag = 3,30 meter x4 = 13,20 meter
- Dak inclusief dakopstand = 0,65 meter

De bouwvrije afstand geldt zowel voor verschillende gebouwen binnen de deelzone als ten opzichte van gebouwen in andere deelzones.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

van de onderliggende bouwlaag. Terugliggend betekent dat alle gevelvlakken minstens 2,00 meter achter de gevelvlakken van de onderliggende bouwlaag liggen.

### Inplanting van de bebouwing

Gebouwen worden ingeplant op minstens 5,00 meter achter de bestaande of ontworpen rooilijn en op minstens 4,00 meter van de zijdelingse zone- en deelzonegrenzen.

De vrije afstand tussen 2 bouwvolumes bedraagt minstens 6,00 meter. Bij de berekening van deze afstand wordt rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons.

Voor gebouwen en percelen die palen aan groenzone volgens de Artikels 4, 5, 6 of 7 mogen de vermelde afstanden ten opzichte van de zone- en deelzonegrenzen en de breedte van de zijtuinstrook gereduceerd worden tot 0,00 meter.

### Kwalitatieve bepalingen

Alle volumes binnen de deelzone moeten samen één uniform en harmonieus geheel vormen.

Alle gevels moeten als volwaardige gevels uitgewerkt worden. Daarnaast moet ook daken op een visueel kwalitatieve manier afwerkt worden. In het bijzonder moeten technische installaties zo veel mogelijk gebundeld

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Per woongegelegenheid moet anderhalve parkeerplaats voorzien worden. Er wordt gestreefd naar een verdeling tussen parkeerplaatsen op het openbaar domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren). Per woongegelegenheid is er minstens 1 private parkeerplaats, dus buiten het openbaar domein. Dit getal mag verhoogd worden tot ten hoogste 1,2. Per woongegelegenheid is er dus minstens 0,3 parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Bij kleinere en/of sociale woningen geldt een lagere parkeernorm van 1 per woongegelegenheid. Ook hiervoor geldt echter een verdeling tussen parkeerplaatsen op het openbaar domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren).

Alle berekende getallen worden naar boven afgerond, tot het eerstvolgende gehele getal.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

worden en of aan het zicht worden onttrokken. Platte daken mogen als groendak ingericht worden.

### Parkeernormen

Elke woongegelegenheid moet beschikken over anderhalve parkeerplaats.

Hiervan moet 1,0 à 1,2 plaats zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze kan voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- ondergrondse garages of parkings.

De norm van anderhalf wordt teruggebracht tot 1 indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- Sociale huisvesting zoals gedefinieerd in de vigerende wetgeving;
- Woongegelegenheden met maximaal 1 slaapkamer;
- Bejaardenhuisvesting, seniorenflats of vergelijkbaar.

Hiervan moet 0,5 à 0,7 zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze plaatsen kunnen voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen binnen openbaar domein niet noodzakelijk in de deelzone zelf gerealiseerd moet worden. De parkeerplaatsen kunnen ook in een andere deelzone van de projectzone voorzien worden of, bij uitbreiding, in andere zones binnen het RUP (uiteraard conform de verordenende bepalingen voor de desbetreffende zone). De parkeerplaatsen mogen bijvoorbeeld ook in de zuidelijke deelzone van het park met gemeenschapsvoorzieningen (Artikel 6) of in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen (Artikel 3) liggen..

De realisatie van deelzone 5, de meest noordelijke bebouwingsstrook van de projectzone Nederhem, is gekoppeld aan de realisatie van de noordelijke groenzone, inclusief de fietsverbinding tussen de projectzone Nederhem en het Park van Buizingen, over de spoorweg heen. De groenzone en de fietsverbinding moeten gerealiseerd zijn vooraleer het noordelijke deel van het stadsproject vergund kan worden of op zijn minst moeten de vergunningsaanvragen voor beide deelzones samen of gelijktijdig ingediend worden.

Fietsenstallingen kunnen voorkomen onder de vorm van inpandige ruimtes of buitenstallingen indien gesloten of overdekt.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- Ondergrondse garages of parkings.

De berekende getallen worden afgerond naar het eerstvolgende gehele getal.

Het aantal parkeerplaatsen binnen openbaar domein moet gerealiseerd worden binnen het plangebied.

Afmetingen van garages en parkeerplaatsen moeten een vlot en veilig gebruik garanderen.

#### Specifieke ontwikkelingsmodaliteiten

Deelzone 5 kan ontwikkeld worden van zodra het noordelijke deel van zone 6 aangelegd en ingericht is volgens de verordenende bepalingen van dit RUP, met inbegrip van de op het grafisch plan aangeduide verbinding voor langzaam verkeer doorheen het noordelijke deel van zone 6. Indien voorgaande voorwaarde niet vervuld is, moet een vergunningsaanvraag voor deelzone 5 eveneens de aanvraag voor de aanleg en inrichting van het noordelijke deel van zone 6 omvatten, met inbegrip van de op het grafisch plan aangeduide verbinding voor langzaam verkeer doorheen het noordelijke deel van zone 6.

#### **Artikel 1.8: Fietsenstalling bij meergezinswoningen**

Het aantal fietsenstallingen per woongelegenheid bedraagt minstens 1 per slaapkamer. Fietsenstallingen mogen gegroepeerd gerealiseerd worden.



## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 18 bevat verordenende bepalingen voor de structuur van het lokale wegennet.

Dit kan gebeuren middels een inrichtingsstudie. Een inrichtingsstudie is een informatief document en wordt als zodanig meegestuurd aan de bevoegde instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De blijvende bereikbaarheid van zones rondom de projectzone is een aandachtspunt. Dit geldt in het bijzonder voor het logistiek centrum van Infrabel langsheen de spoorweg. Het stadsontwerp voorziet immers niet in het behoud van de bestaande dienstweg. Bij opheffing van de dienstweg moeten voldoende alternatieven voorzien zijn en deel uitmaken van dezelfde (of een gelijktijdige) vergunningsaanvraag.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Artikel 1.9: Wegeninfrastructuur

De aanleg van lokale wegen moet rekening houden met de bepalingen van Artikel 18.

##### Artikel 1.10: Algemene ontwikkelingsmodaliteiten

Elke deelzone wordt bij voorkeur als één geheel ontworpen en ontwikkeld. Een gefaseerde en/of gedeeltelijke ontwikkeling is echter mogelijk.

Indien een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op een gedeelte van een deelzone, moet worden aangetoond hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de deelzone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de deelzone. De aanvraag moet daartoe voldoende informatie verstrekken aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening van de totaliteit voor de deelzone.

Bij de ontwikkeling van de zone moeten andere bestaande functies in het plangebied steeds bereikbaar blijven, ofwel via bestaande infrastructuur ofwel via nieuw aan te leggen infrastructuur. In dit laatste geval moeten de nodige werken voorzien worden in de vergunningsaanvraag.

## 2 Artikel 2: Woongebied

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Openbare verharde ruimten zijn bijvoorbeeld straten en pleinen. Openbare groene ruimten zijn bijvoorbeeld parken, speelpleinen, graspartijen, bermen en andere groenvoorzieningen. Kleinhandel, kantoren en diensten, horeca en socio-culturele voorzieningen zijn toegelaten als complementaire en neven-geschikte functie aan het wonen. Complementair wil zeggen dat ze steeds samen met het wonen voorkomen. Ondergeschikt aan het wonen betekent dat in elk hoofdgebouw ten minste 51% van de vloeroppervlakte bestemd is voor wonen.

De kleinhandel wordt beperkt tot buurt- of wijkgebonden voorzieningen.

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

###### Artikel 2.1: Gebiedscategorie

Wonen

###### Artikel 2.2: Bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en voor volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen: openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten.

Kleinhandel, bedrijvigheid, kantoren en diensten, recreatie, horeca en socioculturele voorzieningen zijn toegelaten als aan het wonen ondergeschikte en complementaire functie. Bovendien zijn deze functies enkel toegelaten op het gelijkvloers.

De netto verkoopsoppervlakte van kleinhandel is beperkt tot 100 m<sup>2</sup> per individuele handelszaak. Het realiseren van grotere verkoopsoppervlakte door samenvoegen van verschillende bestaande handelszaken is niet toegelaten.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Vooraf het noordelijk deel van de zone sluit aan bij een gemengde activiteitszone langs het kanaal richting Lot. Daarom zijn er mogelijkheden voor bedrijvigheid. Gezien de recente evolutie naar wonen, worden enkel verweefbare, niet-hinderlijke bedrijven toegelaten.

In de deelzone 1 worden 3 appartementsgebouwen voorzien. Het gaat om 3 individuele losstaande gebouwen, die samen echter een eenheid vormen, een 'waterfront' aan de kant van het kanaal. De volumes refereren naar het waterfront van het Nederhemproject, doch ze zijn minder hoog. Er is ook geen vast aantal bouwlagen, er mogen 4 tot 5 bouwlagen gerealiseerd worden.

Het aantal bouwvolumes bedraagt verplicht 3. Het is dus niet toegelaten om de B/T te realiseren in 1 of twee bouwvolumes. Bij een gefaseerd ontwikkeling moet er steeds voor gezorgd worden dat er in totaliteit 3 bouwvolumes gerealiseerd kunnen worden die gelijk of op zijn minst vergelijkbaar zijn qua oppervlakte en bouwvolume.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

Bedrijvigheid kan enkel toegelaten worden indien het gaat om met het wonen verweefbare niet-hinderlijke bedrijven.

### Artikel 2.3: Deelzone 1

#### Aantal woongelegenheden

Het aantal woongelegenheden bedraagt minimaal 23 en maximaal 27.

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, moet worden aangetoond hoe dit gedeelte zich verhoudt tot de totale invulling van de deelzone, zodanig dat de volledige deelzone globaal op een kwalitatieve manier kan worden ontwikkeld en de wooneenheden ruimtelijk gelijkmatig gespreid worden over de volledige deelzone.

#### Typologie

Woongebouwen komen voor onder de vorm van meergezinswoningen, onder de vorm van 3 bouwvolumes in open bebouwing. Ondergronds mogen de individuele volumes verbonden worden.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Ondergronds mogen de verschillende gebouwen verbonden worden. Dit kan nuttig of noodzakelijk zijn om bijvoorbeeld voldoende parkeercapaciteit te kunnen voorzien. Het kan interessant zijn om 1 gemeenschappelijke ondergrondse garage te voorzien voor de verschillende gebouwen.

G/T staat voor de verhouding tussen de oppervlakte groen terrein (G) de totale terreinoppervlakte (T). Groen terrein is dit gedeelte van het terrein dat niet bebouwd, noch verhard is. Het heeft betrekking op zowel publiek als privaat groen. Ook bijvoorbeeld groenstroken binnen de publieke wegenis worden dus meegerekend.

De bouwvolumes zijn kleinschaliger dan in de kopzone van het projectgebied Nederhem. Er wordt ook rekening gehouden met de beperkte bouwdiepte tussen de bestaande straat en de Zenne.

Er worden verplicht minstens 4 bouwlagen met plat dak gerealiseerd. Een vijfde bouwlaag is toegelaten op voorwaarde dat ze aan de achterzijde (aan de kant van de Zenne) terugliggend is ten opzichte van de onderliggende laag. Langs de kant van het kanaal wordt het principe van de hogere frontbebouwing doorgetrokken, in aansluiting met de hoogbouw in de projectzone Nederhem.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Inrichting

Bij de inrichting van de deelzone gelden volgende bepalingen:

- B/T: maximaal 0,30
- G/T: minimaal 0,15

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, dan gelden bovenstaande verhoudingen voor het gedeelte waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het is niet toegelaten om oppervlaktes die bij een eerdere vergunning verrekend werden opnieuw te verrekenen in een latere vergunningsaanvraag, tenzij de opgelegde grenzen nog niet bereikt waren.

#### Afmetingen en gabariet

De bruto bebouwde oppervlakte per individueel gebouw bedraagt maximaal 425,00 m<sup>2</sup>. Het berekenen van deze oppervlakte gebeurt op basis van de verticale projectie van de bebouwde oppervlakte van alle bouwlagen op het maaiveld. Bij de berekening van deze oppervlakte wordt geen rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons.

De maximale bouwhoogte bedraagt 17,35 meter. Binnen de gedefinieerde hoogte moeten 4 bouwlagen met plat dak worden gerealiseerd, met een eventuele 5<sup>de</sup> bouwlaag terugliggend ten opzichte van de 4<sup>de</sup> bouwlaag aan de kant van de Zenne of aan de kant van het kanaal. Terugliggend betekent dat de gevelvlakken aan deze zijde minstens 2,00 meter achter de ge-

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Ten opzichte van de zijdelingse zonegrens of deelzonegrens, wordt een bouwvrije strook van 4 meter opgelegd. In deze strook zijn terrassen, afsluitingen en tuinpaden toegelaten. Vanwege de beperkte bouwdiepte in deze deelzone, worden ook toegangen tot de gebouwen toegelaten. Hieronder vallen ook toegangen tot ondergrondse garages.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

velvlakken van de onderliggende bouwlaag liggen. De dakvorm is vrij, rekening houdend met de maximale bouwhoogte.

Uitkragende terrassen of balkons mogen de zonegrens tussen de zone 'Woongebied' en de zone 'Zennevallei' met maximaal 2,00 meter overschrijden, voor zover ze de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de erfdiensbaarheidszone langs de waterloop niet hinderen.

#### Inplanting van de bebouwing

De inplanting van de gebouwen moet rekening houden met de bestaande en ontworpen rooilijnen en met de aangeduide reservatiestroken. De oriëntatie van de wooneenheden houdt rekening met een optimale oriëntatie voor zonneterrassen.

Gebouwen worden ingeplant op minstens 4,00 meter van de zijdelingse zone- en deelzonegrenzen. In deze zijdelingse bouwvrije stroken zijn constructies en gebouwen verboden, met uitzondering van terrassen en toegangen, op voorwaarde dat er een onverharde strook van 1 meter ten opzichte van de zijgrens behouden blijft, afsluitingen en tuinpaden.

De vrije afstand tussen 2 bouwvolumes bedraagt minstens 4,00 meter. Bij de berekening van deze afstand wordt geen rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons. Terrassen kunnen de individuele bouwvolumes verbinden, op voorwaarde dat de visuele openheid tussen de individuele gebouwen behouden blijft.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In de deelzone 1 worden 3 appartementsgebouwen voorzien. Het gaat om 3 individuele losstaande gebouwen, die samen echter een eenheid vormen, een 'waterfront' aan de kant van het kanaal.

Er moet rekening gehouden worden met de kwaliteit van de zichtrelaties tussen de achterkanten van de woonprojecten en het (toekomstige) natuurpark rondom de Zenne. Daarom moeten alle gevels als volwaardige gevels uitgewerkt worden.

Per woongelegenheden moet één parkeerplaats voorzien worden. Omdat de ruimte langs de straat beperkt is en rekening houdend met de beperkte bouwdiepte tussen de straat en het kanaal, wordt er geen verdeling tussen inpandige plaatsen en plaatsen op het openbaar domein vastgelegd.

Dit kan gebeuren middels een inrichtingsstudie. Een inrichtingsstudie is een informatief document en wordt als zodanig meegestuurd aan de bevoegde instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Kwalitatieve bepalingen

Alle volumes binnen de deelzone moeten samen één uniform en harmonieus geheel vormen.

Alle gevels moeten als volwaardige gevels uitgewerkt worden. Daarnaast moet ook daken op een visueel kwalitatieve manier afwerkt worden. In het bijzonder moeten technische installaties zo veel mogelijk gebundeld worden en aan het zicht worden onttrokken. Platte daken mogen als groendak ingericht worden.

#### Parkeernormen

Elke woongelegenheden moet beschikken over één parkeerplaats.

Afmetingen van garages en parkeerplaatsen moeten een vlot en veilig gebruik garanderen.

#### Ontwikkelingsmodaliteiten

De deelzone wordt bij voorkeur als één geheel ontworpen en ontwikkeld. Een gefaseerde en/of gedeeltelijke ontwikkeling is echter mogelijk.

Indien een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op een gedeelte van een deelzone, moet worden aangetoond hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de deelzone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de deelzone. De aanvraag moet daartoe voldoende informatie verstrekken aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening van de to-

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De dichtheden komen overeen met 78 à 93 appartementen.

De dichtheidsbepalingen zijn ook van toepassing bij gemengde projecten, dus projecten waarbij er op het gelijkvloers geen woonfunctie voorzien wordt.

G/T staat voor de verhouding tussen de oppervlakte groen terrein (G) de totale terreinoppervlakte (T). Groen terrein is dit gedeelte van het terrein dat niet bebouwd, noch verhard is. Het heeft betrekking op zowel publiek als privaat groen. Ook bijvoorbeeld groenstroken binnen de publieke wegenis worden dus meegerekend.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

taliteit voor de deelzone.

#### Artikel 2.4: Deelzone 2

##### Dichtheid

De dichtheid bedraagt minimaal 55 en maximaal 65 woningen per hectare.

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, dan gelden bovenstaande verhoudingen voor het gedeelte waarop de aanvraag betrekking heeft.

##### Typologie

Woongebouwen komen voor onder de vorm van meergezinswoningen.

##### Inrichting

Bij de inrichting van de deelzone gelden volgende bepalingen:

- B/T: maximaal 0,30
- G/T: minimaal 0,30

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, dan gelden bovenstaande verhoudingen voor het gedeelte waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het is niet toegelaten om oppervlaktes die bij een eerdere vergunning verrekend werden opnieuw te verrekenen in een latere vergunningsaanvraag, tenzij de opgelegde grenzen nog niet bereikt waren.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Volgende types zijn toegelaten:

- 3 bouwlagen onder kroonlijst of 3 bouwlagen met plat dak
- 4 bouwlagen onder kroonlijst of 4 bouwlagen met plat dak

Een vijfde bouwlaag is toegelaten in de dakkap indien ze in duplex uitgewerkt is met de onderliggende vierde bouwlaag.

Ondergronds mogen de verschillende gebouwen verbonden worden. Dit kan nuttig of noodzakelijk zijn om bijvoorbeeld voldoende parkeercapaciteit te kunnen voorzien. Het kan interessant zijn om 1 gemeenschappelijke ondergrondse garage te voorzien voor de verschillende gebouwen.

Richtcijfers voor het bepalen van de bouwhoogte:

- Vloerplas = 0,20 meter
- Bouwlaag = 3,30 meter x 54 = 16,50 meter
- Dak inclusief dakopstand = 0,65 meter

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Afmetingen en gabariet

De bruto bebouwde oppervlakte per individueel gebouw bedraagt maximaal 750,00 m<sup>2</sup>. Het berekenen van deze oppervlakte gebeurt op basis van de verticale projectie van de bebouwde oppervlakte van alle bouwlagen op het maaiveld. Bij de berekening van deze oppervlakte wordt geen rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons.

Ondergronds mogen de individuele volumes verbonden worden.

Gebouwen hebben minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen onder dak of kroonlijst. De ruimte in een dakvolume kan als extra bouwlaag horende bij de 4<sup>de</sup> bouwlaag wordt ingericht (duplex). De maximale bouwhoogte bedraagt 17,35 meter.

De dakvorm is vrij, rekening houdend met de maximale bouwhoogte.

#### Inplanting van de bebouwing

De inplanting van de gebouwen moet rekening houden met de bestaande en ontworpen rooilijnen en met de aangeduide reservatiestroken. De oriëntatie van de wooneenheden houdt rekening met een optimale oriëntatie voor zonneterassen.

Gebouwen worden ingeplant op minstens 4,00 meter van de zijdelingse zone- en deelzonegrenzen.

De vrije afstand tussen 2 bouwvolumes bedraagt minstens 6,00 meter. Bij de berekening van deze afstand wordt rekening gehouden met eventuele



## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Er moet rekening gehouden worden met de kwaliteit van de zichtrelaties tussen de achterkanten van de woonprojecten en het (toekomstige) natuurpark rondom de Zenne. Daarom moeten alle gevels als volwaardige gevels uitgewerkt worden.

Per woongelegenheid moet anderhalve parkeerplaats voorzien worden. Er wordt gestreefd naar een verdeling tussen parkeerplaatsen op het openbaar domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren). Omdat de ruimte langs de straat echter beperkt is en rekening houdend met de beperkte bouwdiepte tussen de straat en het kanaal, wordt er geen minimum voor het openbaar domein vastgelegd.

Bij kleinere en/of sociale woningen geldt een lagere parkeernorm van 1 per woongelegenheid.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

uitkragende terrassen of balkons.

#### Kwalitatieve bepalingen

Alle gevels moeten als volwaardige gevels uitgewerkt worden. Daarnaast moet ook daken op een visueel kwalitatieve manier afwerkt worden. In het bijzonder moeten technische installaties zo veel mogelijk gebundeld worden en of aan het zicht worden onttrokken. Platte daken mogen als groendak ingericht worden.

#### Parkeernormen

Elke woongelegenheid moet beschikken over anderhalve parkeerplaats.

Hiervan moet minstens 1 plaats zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze kan voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- ondergrondse garages of parkings.

De norm van anderhalf wordt teruggebracht tot 1 indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- Sociale huisvesting zoals gedefinieerd in de vigerende wetgeving;
- Woongelegenheden met maximaal 1 slaapkamer;
- Bejaardenhuisvesting, seniorenflats of vergelijkbaar.

Hiervan moet minstens de helft zich buiten het openbaar domein bevin-

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Alle berekende getallen worden naar boven afgerond, tot het eerstvolgende gehele getal.

De minimale dichtheid komen overeen met 34 wooneenheden.

De zone is bestemd voor de realisatie van een bescheiden woningaanbod. Het betreft al dan niet sociale huisvesting. De minimale dichtheid is afgestemd op de wettelijke bepalingen voor dichtheden voor projecten voor bescheiden of sociale woningbouwprojecten volgens het decreet grond- en pandenbeleid.

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van een verkavelingsproject of een bouwproject voor sociale huisvesting wordt uitgegaan van woningdichtheden van ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare in stedelijke gebieden.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

den. Deze plaatsen kunnen voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- Ondergrondse garages of parkings.

De volgens bovenstaande norm berekende getallen worden afgerond naar het eerstvolgende gehele getal.

Afmetingen van garages en parkeerplaatsen moeten een vlot en veilig gebruik garanderen.

#### Artikel 2.5: Deelzone 3

##### Dichtheid

De dichtheid bedraagt minimaal 35 woningen per hectare.

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, dan gelden bovenstaande verhoudingen voor het gedeelte waarop de aanvraag betrekking heeft.

Beide bovenstaande bepalingen zijn niet van toepassing voor aanvragen voor sociale huisvesting.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In deze deelzone zijn zowel eengezinswoningen als appartementen toegelaten. Beide types mogen gemengd worden, doch dit is geen verplichting.

G/T staat voor de verhouding tussen de oppervlakte groen terrein (G) de totale terreinoppervlakte (T). Groen terrein is dit gedeelte van het terrein dat niet bebouwd, noch verhard is. Het heeft betrekking op zowel publiek als privaat groen. Ook bijvoorbeeld groenstroken binnen de publieke wegenis worden dus meegerekend.

Volgende types zijn toegelaten:

- 2 bouwlagen onder dak of 2 bouwlagen met plat dak

Richtcijfers voor het bepalen van de bouwhoogte:

- Vloerplas = 0,20 meter
- Bouwlaag = 3,30 meter x 2 = 6,60 meter
- Dak inclusief dakopstand = 0,65 meter

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Typologie

Woongebouwen komen voor onder de vorm van grondgebonden eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing en meergezinswoningen in open bebouwing.

#### Inrichting

Bij de inrichting van de deelzone gelden volgende bepalingen:

- B/T: maximaal 0,25
- G/T: minimaal 0,45

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de deelzone, dan gelden bovenstaande verhoudingen voor het gedeelte waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het is niet toegelaten om oppervlaktes die bij een eerdere vergunning verrekend werden opnieuw te verrekenen in een latere vergunningsaanvraag, tenzij de opgelegde grenzen nog niet bereikt waren.

#### Afmetingen en gabariet

Gebouwen hebben maximaal 2 bouwlagen onder dak of kroonlijst. In een dakvolume is 1 woonlaag toegelaten al dan niet in duplex uitgewerkt.

Bij platte daken bedraagt de maximale dakrandhoogte 7,45 meter. Gebouwen met een andere dakvorm hebben een maximale kroonlijsthoogte van 6,80 meter en een maximale dakhelling van of overeenkomend met 45°.

De bruto bebouwde oppervlakte per individueel gebouw voor meerge-

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Ondergronds mogen de verschillende gebouwen verbonden worden. Dit kan nuttig of noodzakelijk zijn om bijvoorbeeld voldoende parkeercapaciteit te kunnen voorzien. Het kan interessant zijn om 1 gemeenschappelijke ondergrondse garage te voorzien voor de verschillende gebouwen.

De maximale bouwhoogte is een absolute maximale hoogte. In geval van zadeldaken is dit dus de nokhoogte.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

zinswoningen bedraagt maximaal 450,00 m<sup>2</sup>. Het berekenen van deze oppervlakte gebeurt op basis van de verticale projectie van de bebouwde oppervlakte van alle bouwlagen op het maaiveld. Bij de berekening van deze oppervlakte wordt geen rekening gehouden met eventuele uitkragende terrassen of balkons.

Ondergronds mogen de individuele volumes verbonden worden.

Voor eengezinswoningen geldt een maximale bouwdiepte van:

- Ofwel 15,00 meter op het gelijkvloers en 12,00 meter op de verdiepingen;
- Ofwel 13,00 meter voor alle bouwlagen.

De maximale bouwhoogte bedraagt 13,30 meter.

De dakvorm is vrij, rekening houdend met de maximale bouwhoogte.

#### Inplanting van de bebouwing

De inplanting van de gebouwen moet rekening houden met de bestaande en ontworpen interne wegenis en met de aangeduide reservatiestroken.

Gebouwen worden ingeplant minstens 5,00 meter achter de bestaande of ontworpen wegenis en op minstens 4,00 meter van de zijdelingse zone- en deelzonegrenzen. Bij halfopen bebouwing bedraagt de breedte van de zijtuin minstens 3,00 meter per woning. In een zijtuinstrook zijn alle vormen van constructies en gebouwen verboden, met uitzondering van afsluitingen en tuinpaden.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Per woongegelegenheid moet anderhalve parkeerplaats voorzien worden. Er wordt gestreefd naar een verdeling tussen parkeerplaatsen op het openbaar domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren). Per woongegelegenheid is er minstens 1 private parkeerplaats, dus buiten het openbaar domein. Dit getal mag verhoogd worden tot ten hoogste 1,2. Per woongegelegenheid is er dus minstens 0,3 parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Bij kleinere en/of sociale woningen geldt een lagere parkeernorm van 1 per woongegelegenheid. Ook hiervoor geldt echter een verdeling tussen parkeerplaatsen op het openbaar domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren).

Alle berekende getallen worden naar boven afgerond, tot het eerstvolgende gehele getal.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Kwalitatieve bepalingen

Daken worden op een visueel kwalitatieve manier afwerkt. In het bijzonder moeten technische installaties zo veel mogelijk gebundeld worden en of aan het zicht worden onttrokken. Platte daken mogen als groendak ingericht worden.

##### Parkeernormen

Elke woongegelegenheid moet beschikken over anderhalve parkeerplaats.

Hiervan moet 1,0 à 1,2 plaats zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze kan voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- ondergrondse garages of parkings.

De norm van anderhalf wordt teruggebracht tot 1 indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- Sociale huisvesting zoals gedefinieerd in de vigerende wetgeving;
- Woongegelegenheden met maximaal 1 slaapkamer;
- Bejaardenhuisvesting, seniorenflats of vergelijkbaar.

Hiervan moet 0,5 à 0,7 zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze plaatsen kunnen voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In de deelzone kunnen twee woonprojecten gerealiseerd worden. Het eerste woonproject heeft betrekking op het onbebouwde gedeelte van de deelzone. Het tweede woonproject heeft betrekking op het vervangen van de bestaande woonkorrel Nederhem. Individuele nieuwbouw van woningen in de bestaande woonkorrel is niet toegelaten.

Het verbouwen van individuele woningen kan wel. De referentietoestand is de bestaande toestand op het moment van inwerkingtreding van het RUP. In de deelzone is de bestaande woonkorrel Nederhem aanwezig.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

carport;

- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- Ondergrondse garages of parkings.

De volgens bovenstaande normen berekende getallen worden afgerond naar het eerstvolgende gehele getal.

Afmetingen van garages en parkeerplaatsen moeten een vlot en veilig gebruik garanderen.

#### Artikel 2.6: Deelzone 4

De deelzone is bestemd voor groepswoningbouw.

In deze deelzone zijn twee types van projecten mogelijk:

1. 1 nieuwbouwproject, waarbij één woonproject wordt ingeplant op de niet bebouwde ruimte in de deelzone, rechtstreeks aansluitend op de bebouwing in de aangrenzende zone Artikel 3 zodanig dat er een als één geheel ervaren en ruimtelijk samenhangend gebouwencomplex ontstaat.
2. 1 vervangingsproject, waarbij de bestaande woonkorrel Nederhem vervangen wordt door één woonproject, al dan niet met behoud van het historisch waardevol pand zoals aangeduid op het grafisch plan.

Daarnaast is het toegelaten om de in de referentietoestand bestaande hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde constructies te behouden en te verbouwen binnen het bestaande volume en gabariet, met een marge van 0,60 meter in min of meer. Herbouw is niet toegelaten.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De vooropgestelde bouwhoogte is 3 bouwlagen. Dit is echter geen verplichting maar een maximum. Enkel platte daken zijn toegelaten. In een strook van 20 meter breed aan de kant van het kanaal zijn hoogteaccenten toegelaten. Daar zijn één of 2 bijkomende bouwlagen toegelaten. Deze hoogteaccenten zijn slechts toegelaten over een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.

De maximale bouwhoogte is een absolute maximale hoogte.

Richtcijfers voor het bepalen van de bouwhoogte:

- Vloerplas = 0,20 meter
- Bouwlaag = 3,30 meter x 5 = 16,50 meter
- Dak inclusief dakopstand = 0,65 meter

Per woongelegenheid moet anderhalve parkeerplaats voorzien worden. Er wordt gestreefd naar een verdeling tussen parkeerplaatsen op het openbaar domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren). Per woongelegenheid is er minstens 1 private parkeerplaats, dus buiten het openbaar domein. Dit getal mag verhoogd worden tot ten hoogste 1,2. Per woongelegenheid is er dus minstens 0,3 parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Bij kleinere en/of sociale woningen geldt een lagere parkeernorm van 1 per woongelegenheid. Ook hiervoor geldt echter een verdeling tussen parkeer-

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

Projecten hebben een dichtheid van minimaal 120 en maximaal 180 woningen per hectare.

Het aantal woningen in de deelzone bedraagt maximaal 60.

Gebouwen hebben maximaal 3 bouwlagen met een plat dak. In een strook van 20,00 meter breed vanaf de zonegrens met Artikel 4 zijn hoogteaccenten toegelaten tot 5 bouwlagen met plat dak, over een geprojecteerde bruto grondoppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>.

De maximale bouwhoogte bedraagt 17,35 meter.

Ten opzichte van het Kaaiplein (zone Artikel 4) hebben gebouwen in de zone 3 en in de zone 2, deelzone 4 dezelfde voorbouwlijn. De inplanting van de bebouwing in zone 3 is daarbij maatgevend. De bepalingen van Artikel 20 zijn hierbij ook van toepassing.

### Parkeernormen

Elke woongelegenheid moet beschikken over anderhalve parkeerplaats.

Hiervan moet 1,0 à 1,2 plaats zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze kan voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

plaatsen op het openbaar domein (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) en private parkings (bewonersparkeren).

Alle berekende getallen worden naar boven afgerond, tot het eerstvolgende gehele getal.

Voor het nieuwbouwproject op het onbebouwde deel van de deelzone, zal een architectuurwedstrijd georganiseerd worden. Dit is noodzakelijk omwille van het strategische karakter van de bouwzone. Dit strategisch karakter volgt uit het samen voorkomen van de ligging op een zichtlocatie, ook vanuit het centrum van Halle, en de vereiste aansluiting met de bebouwing in de aangrenzende zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Deze aansluiting is nood-

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

- ondergrondse garages of parkings.

De norm van anderhalf wordt teruggebracht tot 1 indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- Sociale huisvesting zoals gedefinieerd in de vigerende wetgeving;
- Woongelegenheden met maximaal 1 slaapkamer;
- Bejaardenhuisvesting, seniorenflats of vergelijkbaar.

Hiervan moet 0,5 à 0,7 zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze plaatsen kunnen voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- Ondergrondse garages of parkings.

De volgens bovenstaande normen berekende getallen worden afgerond naar het eerstvolgende gehele getal.

Afmetingen van garages en parkeerplaatsen moeten een vlot en veilig gebruik garanderen.

### Ontwikkelingsmodaliteiten

Een nieuwbouwproject ingeplant op de niet bebouwde ruimte in de deelzone, rechtstreeks aansluitend op de bebouwing in de aangrenzende zone Artikel 3, moet zodanig ontworpen worden dat er een als één geheel ervaren en ruimtelijk samenhangend gebouwencomplex ontstaat. De bouwzone is ook een beeldbepalende locatie, zowel ten opzichte van het stads-



### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

zakelijk om een kwalitatieve en representatieve gevel aan het Kaaiplein (Artikel 4) te bekomen. Tevens zal de bebouwing op deze locatie een hoge beeldwaarde moeten hebben omdat ze een belangrijk onderdeel zal vormen van een volledig nieuw stadsbeeld waar ook de nieuwe Nederhembrug, het zwembad, de groene dreef en de opengelegde Zenne deel van uitmaken.

De grond is in eigendom van de stad waardoor de stad de regie in handen heeft om via het instrument van een ontwerp- of architectuurwedstrijd hoog te mikken over de toekomstige invulling, zowel qua concept als qua architectuur.

De verplichting is beperkt tot nieuwbouwprojecten op nog niet ontwikkelde gronden. De voorwaarde van een architectuurwedstrijd geldt niet voor een project ter vervanging van de bestaande woonkorrel Nederhem en evenmin voor verbouwingen van bestaande woningen in de woonkorrel Nederhem.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

project Nederhem als bekeken vanuit het stadscentrum van Halle, aan de overzijde van het kanaal. Omwille van die redenen zullen de ruimtelijke samenhang, het beeldbepalende karakter en de architecturale inpassing van het nieuwbouwproject beoordeeld worden in een architectuurwedstrijd. Enkel projecten die positief beoordeeld worden in een architectuurwedstrijd worden toegelaten.

#### Artikel 2.7: Fietsenstalling bij meergezinswoningen

Het aantal inpandige fietsenstallingen per woongegelegenheid bedraagt minstens 1 per slaapkamer. Fietsenstallingen mogen gegroepeerd gerealiseerd worden.

### 3 Artikel 3: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Om potentiële hinder voor de aangrenzende woonwijken te vermijden worden de functies ambachten en nijverheid en opslag in open lucht niet toegelaten.

<b>VERORDENEND</b>	
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	
<b>Artikel 3.1: Gebiedscategorie</b>	Gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
<b>Artikel 3.2: Bestemming</b>	<p>Het gebied is bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Volgende types van diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn enkel toegelaten als complementaire en ondergeschikte functie bij een andere hoofdactiviteit:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Functies en activiteiten van industriële of ambachtelijke aard, behalve in de daartoe aangeduide overdrukzones volgens de Artikels 8 en 9;</li><li>• Opslag in open lucht.</li></ul> <p>Per individuele functie of activiteit is één inrichting voor de huisvesting van conciërge of bewakingspersoneel van 1.000 m<sup>3</sup> bouwvolume toegelaten.</p> <p>Tevens zijn volgende bestemmingen toegelaten: kleinhandel, horeca, re-</p>

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De B/T index is de verhouding van de bebouwde (incl. overdekte) oppervlakte tot de totale oppervlakte van de zone.

G/T staat voor de verhouding tussen de oppervlakte groen terrein (G) de totale terreinoppervlakte (T). Groen terrein is dit gedeelte van het terrein dat niet bebouwd, noch verhard is. Het heeft betrekking op zowel publiek als privaat groen. Ook bijvoorbeeld groenstroken binnen de publieke wegenis worden dus meegerekend.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

creatieve en socio-culturele voorzieningen, indien voldaan is aan alle onderstaande voorwaarden:

1. De functies zijn complementair en ondergeschikt aan de bestemming volgens de grondkleur. Complementair betekent dat ze aanvullend zijn bij de bestemming volgens de grondkleur en dus niet als autonome functie kunnen vergund worden. Ondergeschikt betekent dat de grondoppervlakte ingenomen door deze functies kleiner is dan de grondoppervlakte ingenomen door de hoofdfunctie volgens de grondkleur in de overdrukzone.
2. De maximale bruto vloeroppervlakte van de kleinhandel bedraagt 800 m<sup>2</sup>.
3. De functies zijn deel van een als één geheel ontworpen en ruimtelijk samenhangend gebouwencomplex waarvan de hoofdfunctie bepaald wordt door de grondkleur.

Bestaande hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde functies in de categorieën kleinhandel, horeca, recreatieve of socio-culturele voorzieningen kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande volume.

#### Artikel 3.3: Inrichting en bebouwing

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten, rekening houdend met volgende bepalingen:

- B/T: maximaal 0,80;
- G/T: minimaal 0,10;
- Maximale bouwhoogte: 25,00 meter. Een hogere bouwhoogte is toegelaten over maximaal 10% van de bebouwde oppervlakte per individu-

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

eel gebouw.

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen bestaat uit verschillende delen. De verhoudingen B/Ten G/T gelden per deelzone.

Het is niet toegelaten om oppervlaktes die bij een eerdere vergunning verrekend werden opnieuw te verrekenen in een latere vergunningsaanvraag, tenzij de opgelegde grenzen nog niet bereikt waren.

Ten opzichte van het Kaaplein (zone Artikel 4) hebben gebouwen in de zone 3 en in de zone 2 deelzone 4 dezelfde voorbouwlijn. De inplanting van de bebouwing in zone 3 is daarbij maatgevend. De bepalingen van Artikel 20 zijn hierbij ook van toepassing.

In andere gevallen is de inplanting van gebouwen in de zone vrij, rekening houdend met een afstand van minstens 4,00 meter ten opzichte van de projectzone Nederhem.

## 4 Artikel 4: Kaaiplein

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Paden en wegen voor langzaam verkeer zijn toegelaten. In het bijzonder maakt het jaagpad langs het kanaal deel uit van de geplande fietssnelweg. Op fietspaden zijn in bepaalde gevallen ook bromfietsen klasse A of B toegelaten. Dit wordt verder bepaald door het verkeersreglement.

<b>VERORDENEND</b>
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<b>Artikel 4.1: Gebiedscategorie</b>
Wonen
<b>Artikel 4.2: Bestemming</b>
Het gebied is bestemd voor recreatieve voorzieningen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen.
<b>Artikel 4.3: Inrichting</b>
De zone wordt ingericht als publieke ruimte, vrij van gebouwen. De zone heeft een openbaar karakter en is vrij van gemotoriseerd verkeer.
Er wordt gestreefd naar een publieke ruimte met een hoge verblijfskwaliteit, gericht op de sociale en recreatieve functie van het gebied. Het is niet toegelaten om de zone of delen ervan in te richten als parking. Het gebied is tevens vrij van gemotoriseerd verkeer. Het is dan ook verboden om de aangrenzende bouwzones te ontsluiten via het plein.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

G/T staat voor de verhouding tussen de oppervlakte groen terrein (G) de totale terreinoppervlakte (T). Groen terrein is dit gedeelte van het terrein dat niet bebouwd, noch verhard is. Het heeft betrekking op zowel publiek als privaat groen. Ook bijvoorbeeld groenstroken binnen de publieke wegnis worden dus meegerekend.

Standplaatsgebonden soorten zijn al dan niet van origine inheemse soorten, die gebonden zijn aan een bepaald bodemtype en/of een bepaalde fytogeografische regio (in dit geval de Zennevallei).

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

De zone heeft een gemengd groen en verhard karakter. Voor de zone geldt een G/T index van minstens 20% en maximaal 60% waarbij:

- G = de totale oppervlakte groene ruimte op het maaiveld, inclusief de oppervlakte open water;
- T = de totale oppervlakte van de zone.

Aanplantingen mogen enkel bestaan uit standplaatsgebonden of streekeigen vegetatie.

In functie van het realiseren van de recreatieve en socioculturele voorzieningen zijn terreinen en infrastructuren voor cultuur, sport, recreatie en jeugdactiviteiten in open lucht en op lokaal niveau toegelaten, voor zover ten hoogste 30% van de zone ingericht wordt in functie van deze bestemming.

Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten. Evenwel zijn overkragingen van gebouwen in zone 3 mogelijk. Overkragingen moeten voldoen aan volgende bepalingen:

- Overkragingsafstand vanaf de grens met zone 3 volgens de 45°-regel met een absoluut minimum van 6,00 meter tussen het maaiveldniveau en de onderkant van het afgewerkte overkragende bouwgedeelte.
- De horizontaal geprojecteerde oppervlakte van alle overkragende gebouwdelen bedraagt maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van de zone.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In de zone stroomt de Zenne ondergronds. Ter hoogte van de zone is er tevens een duiker van de Zenne onder het kanaal Charleroi-Brussel.

#### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

##### **Artikel 4.4: Waterhuishouding**

Ondergrondse constructies, onder andere ten behoeve van de continuïteit van de waterloop, zijn toegelaten op basis van Artikel 0.3.

Bovengrondse constructies ten behoeve van de continuïteit van de waterloop zijn toegelaten op voorwaarde dat ze optimaal landschappelijk geïntegreerd zijn.

Tevens zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het open leggen van ondergrondse waterlopen toegelaten.

## 5 Artikel 5: Kaaipark

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

<b>VERORDENEND</b>
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<b>Artikel 5.1: Gebiedscategorie</b>
Overig groen.
<b>Artikel 5.2: Bestemming</b>
Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een educatieve, sociale en een recreatieve functie.
Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, laagdynamische recreatie en landschapszorg nevensgeschikte functies.
Laagdynamische recreatieve, sociale en educatieve functies en voorzieningen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang van het gebied en de natuurwaarden en landschapswaarden in het gebied bewaard blijven.



## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

G/T staat voor de verhouding tussen de oppervlakte groen terrein (G) de totale terreinoppervlakte (T). Groen terrein is dit gedeelte van het terrein dat niet bebouwd, noch verhard is. Het heeft betrekking op zowel publiek als privaat groen. Ook bijvoorbeeld groenstroken binnen de publieke wegenis worden dus meegerekend.

Een G/T van minstens 80% komt overeen met ca. 12.000 m<sup>2</sup> groen (inclusief open water). Dit betekent dat er ca. 3.000 m<sup>2</sup> bebouwd en/of verhard mag worden. Op basis van Artikel 5.4 mag hiervan 500 m<sup>2</sup> ingenomen worden door bebouwing. De overige 2.500 m<sup>2</sup> dient voor verharde niet-bebouwde ruimte zoals terrassen aansluitend bij de bebouwing of speelpleinen. De oppervlakte aan paden en wegenis in open of half-open verharding wordt niet verrekend bij de bepaling van de G/T-index. De oppervlakte aan paden en wegenis in gesloten verharding (asfalt of beton) wordt wel verrekend bij de bepaling van de G/T-index.

Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen. Kleinschalige infrastructuur voor (natuur-) educatie is bijvoorbeeld informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten. Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik zijn zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, enz. Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.

Open verhardingen bestaan uit losse materialen zoals grind, dolomiet of boomschors. Ook begroeide verhardingen zoals grasdallen of grindgras wor-

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Artikel 5.3: Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

De zone heeft een hoofdzakelijk groen en een beperkt verhard karakter. Voor de zone geldt een G/T index van minstens 80% en maximaal 90% waarbij:

- G = de totale oppervlakte groene ruimte op het maaiveld, inclusief de oppervlakte open water;
- T = de totale oppervlakte van de zone.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief, educatief of socio-cultureel medegebruik, beperkt tot het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer en speeltuinen of -pleinen;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksge-

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

den ingedeeld bij de open verhardingen. Open verhardingen zijn waterdoorlatend.

Half-open verhardingen zijn verhardingen met voegen. Kleinere vaste elementen zoals kasseien, tegels of klinkers worden tegen elkaar gelegd. Half-open verhardingen zijn in principe waterdoorlatend. Dit is echter afhankelijk van de voegvulling, de breedte van de voegen en de doorlaatbaarheid van de fundering. Half-open verhardingen worden enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn.

Gesloten verhardingen zijn verhardingen zonder voegen (met uitzondering van uitzettingsvoegen) die in één stuk worden aangebracht, bijvoorbeeld beton of asfalt. Een gesloten verharding laat in principe geen water door.

Paden en wegen voor langzaam verkeer zijn toegelaten. In het bijzonder maakt het jaagpad langs het kanaal deel uit van de geplande fietssnelweg. Op fietspaden zijn in bepaalde gevallen ook bromfietsen klasse A of B toegelaten. Dit wordt verder bepaald door het verkeersreglement. Voor het snel en comfortabel gebruik van de fietssnelweg is een gesloten verharding (asfalt of beton) wenselijk.

Voor het versterken van de sociale en recreatieve functie van het park wordt in beperkte mate bebouwing toegelaten. Naast gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, kunnen gebouwen ook bestemd worden voor horeca. De horecafunctie kan de toeristisch-recreatieve meerwaarde van het kanaal versterken. Op deze manier wordt tegelijk de relatie tussen het stadsproject Nederhem en het kanaal versterkt.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

zondheid.

Paden en wegen worden aangelegd in open of half-open verharding. Half-open verhardingen zijn enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn. Gesloten verhardingen zijn enkel toegelaten voor de realisatie van de op het grafisch plan aangeduide verbindingen voor langzaam verkeer.

De oppervlakte aan paden en wegen in open of half-open verharding wordt niet verrekend bij de bepaling van de G/T-index.

### Artikel 5.4: Bebouwing

In de zone is in beperkte mate bebouwing toegelaten. Gebouwen mogen enkel bestemd worden voor horeca, gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut.

De maximale bruto bebouwde grondoppervlakte bedraagt 500 m<sup>2</sup>.

Gebouwen voldoen aan volgende bepalingen:

- Maximaal bebouwde grondoppervlakte per individueel gebouw: 250 m<sup>2</sup>;

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- Maximale kroonlijsthoogte / dakrandhoogte: 5,15 / 5,80 meter
- Totale maximale hoogte: 10,15 meter.

#### Artikel 5.5: Waterhuishoudingsvoorzieningen

De zone is tevens bestemd voor alle vormen van voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, inclusief waterbeheer(sing) en kleinschalige waterzuivering.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd 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 of buiten het plangebied van het RUP,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;
- het aanleggen van grachten, greppels, waterplassen en poelen;
- het voorzien van infrastructuur ten behoeve van regenwater- en/of vuilwaterbeheer.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen. Tevens moeten infrastructuur ten behoeve van bovengenoemde doelstellingen op een kwalitatieve wijze landschappelijk geïntegreerd

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De nieuwe Nederhembrug loopt over het kaaipark. In de daarvoor aangeduide reservatiestrook zijn de nodige constructies en infrastructuurenbruggen en voor wegenis toegelaten.

Wegen voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn algemeen toegelaten in de zone op basis van artikel 5.3.

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

worden.

##### Artikel 5.6: Infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer

Constructies en voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en aanhorigheden zijn toegelaten in de in overdruk aangeduide reservatiestroken (Artikel 10).

Parkings op het maaiveld zijn toegelaten aansluitend bij de projectzone Nederhem voor zover ze op een kwalitatieve manier verweven zijn met of geïntegreerd worden in het groen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de minimale G/T-index.

## 6 Artikel 6: Park met gemeenschapsvoorzieningen

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De zone bestaat uit twee deelgebieden: een zuidelijk deel, ten zuiden van het stadsproject en naast de Nederhembrug en een noordelijk deel ten noorden van het stadsproject.

In deze parkzone kunnen recreatieve functies en gemeenschapsvoorzieningen ten behoeve van de bewoners van het stadsproject Nederhem voorzien worden.

<b>VERORDENEND</b>	
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	
<b>Artikel 6.1: Gebiedscategorie</b>	Overig groen.
<b>Artikel 6.2: Bestemming</b>	Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een educatieve, sociale en een recreatieve functie.  Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, laagdynamische recreatie en landschapszorg nevensgeschikte functies.  Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut is een ondergeschikte functie.  Recreatieve, sociale en educatieve functies en voorzieningen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang van het gebied en de natuurwaarden en landschapswaarden in het gebied bewaard blijven.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen. Kleinschalige infrastructuur voor (natuur-) educatie is bijvoorbeeld informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten. Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik zijn zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, enz. Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen. Kleinschalige infrastructuur voor sport en recreatie in open lucht omvat onder andere kleine basket- of voetbalveldjes. Deze functies zijn te beschouwen als woonondersteunende voorzieningen voor het stadsproject Nederhem.

Open verhardingen bestaan uit losse materialen zoals grind, dolomiet of boomschors. Ook begroeide verhardingen zoals grasdallen of grindgras worden ingedeeld bij de open verhardingen. Open verhardingen zijn waterdoorlatend.

Half-open verhardingen zijn verhardingen met voegen. Kleinere vaste elementen zoals kasseien, tegels of klinkers worden tegen elkaar gelegd. Half-open verhardingen zijn in principe waterdoorlatend. Dit is echter afhankelijk van de voegvulling, de breedte van de voegen en de doorlaatbaarheid van de fundering. Half-open verhardingen worden enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn.

Gesloten verhardingen zijn verhardingen zonder voegen (met uitzondering van uitzettingsvoegen) die in één stuk worden aangebracht, bijvoorbeeld beton of asfalt. Een gesloten verharding laat in principe geen water door.

Paden en wegen voor langzaam verkeer zijn toegelaten. In het bijzonder

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Artikel 6.3: Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief, educatief of socio-cultureel medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer en speeltuinen of -pleinen;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor sport en recreatie in open lucht;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Paden en wegen worden aangelegd in open of half-open verharding. Half-open verhardingen zijn enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn. Gesloten verhardingen zijn enkel toegelaten voor de realisatie van de op het grafisch plan aangeduide verbindingen voor langzaam verkeer.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

maakt het jaagpad langs het kanaal deel uit van de geplande fietssnelweg. Op fietspaden zijn in bepaalde gevallen ook bromfietsen klasse A of B toegelaten. Dit wordt verder bepaald door het verkeersreglement. Voor het snel en comfortabel gebruiken van de fietssnelweg is een gesloten verharding (asfalt of beton) wenselijk.

De B/T index is de verhouding van de bebouwde (incl. overdekte) oppervlakte tot de totale oppervlakte van de zone.

Deze voorwaarde betekent niet noodzakelijk dat de gebouwen enkel samen met de brug vergund kunnen worden.

De B/T index komt overeen met een maximaal bebouwbare oppervlakte van 1.271 m<sup>2</sup>. De bebouwing wordt gespreid over verschillende kleinschalige gebouwen. Een individueel gebouw heeft een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. Het betreft een bruto grondoppervlakte, dus gemeten met inbegrip van buitenmuren.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Artikel 6.4: Bebouwing

In de zone is in beperkte mate bebouwing toegelaten. Gebouwen mogen enkel bestemd worden voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut of voor recreatie of jeugdvoorzieningen.

De bestemmingszone bestaat uit 2 deelzones. In elke deelzone geldt een maximale B/T index van 0,07.

De zuidelijke deelzone situeert zich ter hoogte van de Nederhembrug. In deze deelzone kunnen gebouwen enkel vergund worden indien ze ruimtelijk en bouwkundig geïntegreerd zijn in de constructie voor de Nederhembrug en dus architecturaal en landschappelijk één geheel met dit kunstwerk vormen.

Gebouwen voldoen aan volgende bepalingen:

- Maximale bruto grondoppervlakte per individueel gebouw: 500 m<sup>2</sup>;
- Maximale kroonlijsthoogte / dakrandhoogte: 6,80 / 7,45 meter
- Totale maximale hoogte: 11,80 meter.

#### Artikel 6.5: Waterhuishoudingsvoorzieningen

De zone is tevens bestemd voor alle vormen van voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, inclusief waterbeheer(sing) en waterzuivering.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Wegen voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn algemeen toegelaten in de zone op basis van artikel 6.3.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd 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 of buiten het plangebied van het RUP,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;
- het aanleggen van grachten, greppels, waterplassen en poelen;
- het voorzien van infrastructuur ten behoeve van regenwater- en/of vuilwaterbeheer.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen. Tevens moeten infrastructuur ten behoeve van bovengenoemde doelstellingen op een kwalitatieve wijze landschappelijk geïntegreerd worden.

#### Artikel 6.6: Infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer

Wegen voor gemotoriseerd verkeer en aanhorigheden zijn toegelaten in de in overdruk aangeduide reservatiestroken en ten behoeve van verbindingen tussen de projectzone Nederhem en de wegen in de in overdruk aangeduide reservatiestroken.

Parkings op het maaiveld zijn toegelaten in de zuidelijke deelzone voor



### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een ongelijkvloerse kruising van de weg voor zwakke weggebruikers en de weg voor gemotoriseerd verkeer is wenselijk. Dit betekent het verlengen van de passerelle over de spoorwegweg. Zo kunnen de groenzones in het plangebied (artikels 6 en 7) voor voetgangers en fietsers conflictvrij aansluiten op park van Buizingen ten oosten van het plangebied.

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

zover ze op een kwalitatieve manier verweven zijn met het groen of geïntegreerd worden in de weginfrastructuur.

Naast het aanleggen van paden voor niet gemotoriseerd verkeer zijn tevens infrastructuren en kunstwerken toegelaten voor het realiseren van ongelijkvloerse kruisingen tussen langzaam verkeer en andere types van verkeer.

## 7 Artikel 7: Natuurpark Zenne

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De zone is bestemd voor de versterking van het natuurlijk milieu van de Zennevallei, rondom de Zenne. Ze heeft in het bijzonder belang als een te vrijwaren natuurfragment in een stedelijke of verstedelijkte omgeving.

Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen. Kleinschalige infrastructuur voor (natuur-) educatie is bijvoorbeeld informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten. Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik zijn zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, enz. Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.

Open verhardingen bestaan uit losse materialen zoals grind, dolomiet of

<b>VERORDENEND</b>	
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	
<b>Artikel 7.1: Gebiedscategorie</b>	Natuur
<b>Artikel 7.2: Bestemming</b>	Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.
<b>Artikel 7.3: Inrichting</b>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden</li></ul>

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

boomschors. Ook begroeide verhardingen zoals grasdallen of grindgras worden ingedeeld bij de open verhardingen. Open verhardingen zijn waterdoorlatend.

Half-open verhardingen zijn verhardingen met voegen. Kleinere vaste elementen zoals kasseien, tegels of klinkers worden tegen elkaar gelegd. Half-open verhardingen zijn in principe waterdoorlatend. Dit is echter afhankelijk van de voegvulling, de breedte van de voegen en de doorlaatbaarheid van de fundering. Half-open verhardingen worden enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn.

Gesloten verhardingen zijn verhardingen zonder voegen (met uitzondering van uitzettingsvoegen) die in één stuk worden aangebracht, bijvoorbeeld beton of asfalt. Een gesloten verharding laat in principe geen water door.

In deze zone worden geen gesloten verhardingen toegelaten, ook niet voor fietspaden. De geplande fietssnelweg ligt langs het kanaal en loopt dus niet door deze zone.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

- voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Paden en wegenis worden aangelegd in open of half-open verharding. Half-open verhardingen zijn enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn. Gesloten verhardingen zijn niet toegelaten.

Voor afsluitingen zijn enkel open afsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 meter toegelaten.

Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan, tenzij ze onderdeel vormen van werken die vergund worden op basis van Artikel 7.4..

### Artikel 7.4: Waterhuishoudingsvoorzieningen

De zone is tevens bestemd voor alle vormen van voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, inclusief waterbeheer(sing) en kleinschalige waterzuivering.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd 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,

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Wegen voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn algemeen toegelaten in de zone op basis van artikel 7.3.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in of buiten het plangebied van het RUP,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;
- het aanleggen van grachten, greppels, waterplassen en poelen;
- het voorzien van infrastructuur ten behoeve van regenwater- en/of vuilwaterbeheer.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen. Tevens moeten infrastructuur ten behoeve van bovengenoemde doelstellingen op een kwalitatieve wijze landschappelijk geïntegreerd worden.

#### Artikel 7.5: Infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer

Constructies en voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en aanhorigheden zijn toegelaten in de in overdruk aangeduide reservatiestroken.

## 8 Artikel 8: Bedrijvigheid: spoorzone

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Deze zone heeft geen grondkleur maar wordt op het grafisch plan aangeduid door een contour bovenop de grondkleur.

Volgens de grondkleur is deze zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. In de zones binnen de contour in roze stippellijn op het grafisch plan zijn ook kantoorachtigen, lichte industrie, ambachten en KMO toegelaten.

Alle bepalingen van Artikel 3 blijven onverminderd van kracht. Er geldt dus een maximaal bebouwingspercentage van 80% en een minimaal groenpercentage van 10%.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Artikel 8.1: Algemene bepaling

Alle verordenende bepalingen volgens de grondkleur zijn van toepassing.

##### Artikel 8.2: Bepalingen betreffende bestemming

Binnen de op het grafisch plan aangeduide contour zijn tevens volgende bestemmingen toegelaten: kantoorachtigen, lichte industrie, ambachten en KMO, met uitsluiting van SEVESO-bedrijven.

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

##### Artikel 8.3: Bepalingen betreffende afmetingen en gabariet

In aanvulling op de verordenende bepalingen volgens de grondkleur, draagt voor gebouwen bestemd voor lichte industrie, ambachten en KMO de maximale kroonlijsthoogte 25,00 meter en de totale maximale

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Voor gebouwen bestemd voor lichte industrie, ambachten en KMO wordt de toegelaten bouwhoogte opgetrokken naar 25 meter kroonlijst en 30 meter totale bouwhoogte.

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

hoogte 30,00 meter.

Hogere bouw- en kroonlijsthoogtes zijn toegelaten over maximaal 10% van de bebouwde oppervlakte per individueel gebouw.

##### **Artikel 8.4: Ontsluiting**

De terreinen dienen goed ontsloten te zijn voor zwaar vrachtverkeer. De inrichting van de terreinen moet rekening houden met de vereiste dat draai- en keerbewegingen, laden en lossen en parkeren van lichte en zware vrachtwagens buiten het openbaar domein moet gebeuren.

## 9 Artikel 9: Bedrijvigheid: kanaalzone

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Deze zone heeft geen grondkleur maar wordt op het grafisch plan aangeduid door een contour bovenop de grondkleur.

Volgens de grondkleur is deze zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. In de zones binnen de contour in roze stippellijn op het grafisch plan zijn ook kantoorachtigen, lichte industrie, ambachten en KMO toegelaten.

Alle bepalingen van Artikel 3 blijven onverminderd van kracht. Er geldt dus

<b>VERORDENEND</b>
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<b>Artikel 9.1: Algemene bepaling</b>
Alle verordenende bepalingen volgens de grondkleur zijn van toepassing.
<b>Artikel 9.2: Bepalingen betreffende bestemming</b>
Binnen de op het grafisch plan aangeduide contour zijn tevens volgende bestemmingen toegelaten: kantoorachtigen, lichte industrie, ambachten en KMO, met uitsluiting van SEVESO-bedrijven.
Bedrijven mogen voor hun omgeving geen overlast veroorzaken op het gebied van gevaar, geur, lawaai, trillingen, stof, water- lucht- bodemvervuiling, lozing van chemische stoffen, of moeten de nodige brongerichte maatregelen treffen om deze overlast tegen te gaan door filters, isolatie en andere.
Onder de voorwaarden van Artikel 9.5 is tevens wonen toegelaten.
<b>Artikel 9.3: Bepalingen betreffende afmetingen en gabariet</b>
In aanvulling op de verordenende bepalingen volgens de grondkleur, be-

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

een maximaal bebouwingspercentage van 80% en een minimaal groenpercentage van 10%.

Voor gebouwen bestemd voor lichte industrie, ambachten en KMO wordt de toegelaten bouwhoogte opgetrokken naar 25 meter kroonlijst en 30 meter totale bouwhoogte.

Op basis van dit artikel kan het bestaande bedrijfsgebouw van molens De-dobbeleer herbestemd worden naar wonen.

Het aantal woonegelegenheden is beperkt tot 60 (dit komt overeen met een dichtheid van 57 w/ha). Indien het gaat om bejaardenhuisvesting of seniorenflats mag een factor 1,5 (of lager) toegepast worden. In dit geval bedraagt het absolute maximum 90 (= 60 x 1,5). Ook gemengde projecten zijn mogelijk. In dit geval wordt het aandeel bejaardenhuisvesting of seniorenflats gedeeld door 1,5 om te bepalen of het maximum niet overschreden wordt. Zo is bijvoorbeeld een project met 30 'klassieke' appartementen en 45 (= 30 x 1,5) serviceflats mogelijk.

Woonprojecten met minder 60 woonegelegenheden zijn toegelaten, doch vanwege de ligging in stedelijk gebied mag de dichtheid nooit lager dan 25

**VERORDENEND****Stedenbouwkundige voorschriften**

draagt voor gebouwen bestemd voor lichte industrie, ambachten en KMO de maximale kroonlijsthoogte 25,00 meter en de totale maximale hoogte 30,00 meter.

Hogere bouw- en kroonlijsthoogtes zijn toegelaten over maximaal 10% van de bebouwde oppervlakte per individueel gebouw.

**Artikel 9.4: Ontsluiting**

De terreinen dienen goed ontsloten te zijn voor zwaar vrachtverkeer. De inrichting van de terreinen moet rekening houden met de vereiste dat draai- en keerbewegingen, laden en lossen en parkeren van lichte en zware vrachtwagens buiten het openbaar domein moet gebeuren.

**Artikel 9.5: Functiewijziging naar wonen**

In aanvulling op de bestemmingen volgens de grondkleur, is het toegelaten om de functie van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar wonen.

Het aantal woonegelegenheden bedraagt maximaal 60. Dit aantal mag vermenigvuldigd worden met een factor 1,5 indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op bejaardenhuisvesting, seniorenflats of vergelijkbaar.

De woningdichtheid mag nooit minder dan 25 woningen per hectare be-



### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

woningen per hectare zijn.

Een functiewijziging naar wonen is niet mogelijk voor een nieuwbouw die werd vergund na inwerkingtreding van het RUP. Ze geldt evenmin voor gebouwen niet hoofdzakelijk vergund of vergund geacht zijn.

De hoofddoelstelling van het voorschrift is de reconversie van het bestaande bedrijfsgebouw naar wonen. Ook herbouw of afbraak en nieuwbouw is mogelijk.

Het bestaande volume mag niet vermeerderd worden. Het moet ook gaan om één bouwvolume. Het is niet toegelaten om het bestaande bouwvolume te ‘verdelen’ over verschillende gebouwen, ook al neemt het totale bouwvolume niet toe. De footprint of de bebouwde grondoppervlakte van het bestaande gebouw moet voor minstens 80% behouden blijven. Ook het kenmerkende gabariet moet behouden blijven. De mogelijkheid tot herbestemming steunt immers op de visie van het stadsontwerp Nederhem dat het grote en imposante gebouw van Molens Dedobbeleer op de kop van het kanaal waardevol en maatgevend is voor de hoogbouw verder in het plangebied.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

dragen.

Deze functiewijziging is vergunbaar indien aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Het gaat om een hoofdzakelijk vergund of geacht vergund gebouw dat feitelijk en juridisch bestond op moment van inwerkingtreding van het RUP;
- De functiewijziging gaat gepaard met een gehele of gedeeltelijke verbouwing, herbouw of afbraak en nieuwbouw;
- Het bestaande kenmerkende gabariet wordt behouden;
- Het bestaande volume mag niet uitgebreid worden;
- Het aantal gebouwen mag niet toenemen, ook al wordt het bestaande volume niet uitgebreid;
- De footprint of de bebouwde grondoppervlakte van het bestaande gebouw moet voor minstens 80% behouden blijven.

### Parkeernormen voor wonen

Elke woonegelegenheid moet beschikken over anderhalve parkeerplaats.

Hiervan moet 1,0 à 1,2 plaats zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze kan voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inbandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- ondergrondse garages of parkings.

De norm van anderhalf wordt teruggebracht tot 1 indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- Sociale huisvesting zoals gedefinieerd in de vigerende wetgeving;
- Woongelegenheden met maximaal 1 slaapkamer;
- Bejaardenhuisvesting, seniorenflats of vergelijkbaar.

Hiervan moet 0,5 à 0,7 zich buiten het openbaar domein bevinden. Deze plaatsen kunnen voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- Ondergrondse garages of parkings.

De volgens bovenstaande normen berekende getallen worden afgerond naar het eerstvolgende gehele getal.

Afmetingen van garages en parkeerplaatsen moeten een vlot en veilig gebruik garanderen.

## 10 Artikel 10: Reservatiestrook voor hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (overdruk)

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De reservatiestroken vrijwaren delen van het plangebied tijdelijk met het oog op de aanleg van wegeninfrastructuur. Dit heeft zowel betrekking op de aanleg van nieuwe wegen als op de wijziging van bestaande. Na realisatie vervalt de reservatiestrook en kunnen vergunningen op basis van de grondkleur worden afgeleverd. De reservatiestrook heeft dus een tijdelijk karakter.

Wegen en wegeninfrastructuur omvat zowel voorzieningen voor gemotoriseerd verkeer als voor langzaam verkeer, met inbegrip van de noodzakelijke kunstwerken zoals bruggen. Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen.

De breedte van de wegenis wordt niet vastgelegd. Er geldt wel een maximale breedte die gelijk is aan de breedte van de reservatiestrook op het grafisch plan. Deze maximale breedte geldt voor de weg inclusief aanhorigheden.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Op het grafisch plan is in overdruk een reservatiestrook voor hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer aangeduid.

Deze overdrukzone is gereserveerd voor de aanleg of wijziging van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Tot zolang er binnen de reservatiestrook hiervoor geen vergunning op basis van dit RUP is afgeleverd, zijn verboden:

- werken, handelingen en wijzigingen die de aanleg of wijziging van wegeninfrastructuur en aanhorigheden verhinderen of hypothekeren;
- werken, handelingen en wijzigingen die het gebruik van bestaande of toekomstige wegeninfrastructuur en aanhorigheden verhinderen of hypothekeren.

Bovenstaand verbod geldt voor elk segment afzonderlijk. Een segment is op het grafisch plan afgelijnd door een volle gele lijn rondom de gele arceering van de overdrukzone.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

In de aanvraag voor een vergunning voor een wegenis die een deel van de reservatiestrook beslaat, moet aangegeven worden wat met het overige gedeelte gebeurt. De vergunningverlenende overheid moet aan de hand van de aanvraag kunnen oordelen of het nog niet benutte deel voorlopig of definitief onbenut zal blijven voor vervoers- of verkeersinfrastructuur en wat er desgevallend tussentijds mee kan gebeuren. Na de aanleg van de infrastructuur kunnen voor het gedeelte van de reservatiestrook dat voorlopig of definitief niet benut wordt, de voorschriften van de grondkleur toegepast worden.

In een reservatiestrook voor hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer zijn, ongeacht de grondkleur, werken, handelingen en wijzigingen ten behoeve van de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale wegen en dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

## 11 Artikel 11: Reservatiestrook voor waterweginfrastructuur (overdruk)

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De reservatiestroken vrijwaren delen van het plangebied met het oog op de aanleg en exploitatie van waterwegen en op de wijziging van bestaande.

In tegenstelling tot de reservatiestrook voor wegenis, heeft de reservatiestrook voor waterwegen geen tijdelijk karakter.

Waterweginfrastructuur omvat voorzieningen voor verkeer en vervoer over het water, met inbegrip van de noodzakelijke aanhorigheden en kunstwerken zoals bruggen.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Op het grafisch plan is in overdruk een reservatiestrook voor waterweginfrastructuur aangeduid.

Deze overdrukzone is gereserveerd voor de aanleg of wijziging van waterweginfrastructuur en aanhorigheden. Binnen de reservatiestrook kunnen werken, handelingen en wijzigingen volgens de grondkleur geweigerd worden indien:

- ze de aanleg of wijziging van waterweginfrastructuur en aanhorigheden verhinderen of hypothekeren;
- ze het gebruik van bestaande of toekomstige waterweginfrastructuur en aanhorigheden verhinderen of hypothekeren.

In een reservatiestrook voor waterweginfrastructuur zijn, ongeacht de grondkleur, werken, handelingen en wijzigingen ten behoeve van de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale wegen en dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Vergunningsaanvragen binnen de reservatiestrook worden voor advies voorgelegd aan de exploitant en/of beheerder van de waterweg waar de reservatiestrook bij hoort.

Vergunningsaanvragen binnen de reservatiestrook in de zones 4, 5 en 9 worden voor advies eveneens voorgelegd aan de beheerder van de waterloop.

## 12 Artikel 12: Vaste oeververbinding (overdruk)

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Ten behoeve van de continuïteit van het lokale wegennet is het noodzakelijk om de Zenne op twee plaatsen te overwelden. Deze zones zijn aangeduid op het grafisch plan.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Op het grafisch plan is in overdruk een vaste oeververbinding aangeduid.

Ongeacht de verordenende bepalingen volgens de grondkleur is het toegelaten om een waterloop te overwelden ten behoeve van de continuïteit van het wegennet.

Een overwelving, inclusief bijhorende infrastructuur en kunstwerken, mag een zone van 25 meter breed innemen, gemeten in langsricting volgens de as van de waterloop.

## 13 Artikel 13: Bouwvrije zone (overdruk)

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Deze bouwvrije zone situeert zich boven de Zennekoker. Om schade, bijvoorbeeld door grondwerken of funderingen, te vermijden, is het verboden om in deze zone te bouwen. Verhardingen op het maaiveld zijn wel toegelaten. De bestemming wordt bepaald volgens de grondkleur.

Uiteraard zijn alle werken en infrastructures ten behoeve van waterwerken toegelaten, waaronder het bouwen van de koker voor de Zenne en alle eventuele gerelateerde werken en handelingen ten behoeve van de waterloop.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Op het grafisch plan is in overdruk een bouwvrije zone aangeduid.

In een bouwvrije zone zijn gebouwen en constructies verboden met uitzondering van:

- verhardingen op het maaiveld;
- voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, inclusief waterbeheer(sing) en waterzuivering.

Het verbod kan worden opgeheven na gunstig advies van zowel de beheerder van de waterloop als de beheerder en/of exploitant van het kanaal.



## 14 Artikel 14: Tijdelijke bouwvrije zone (overdruk)

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Deze bouwvrije zone grenst aan de zone waar de Zennekoker ligt. Het bouwvrij karakter dient om een werfzone voor de bouw van de nieuwe Zennekoker te vrijwaren. Na het beëindigen van de werken, vervalt het bouwverbod.

In de periode dat het bouwverbod van kracht is, kan er van worden afgeweken op voorwaarde dat zowel de beheerder van de waterloop (de Zenne) als de beheerder of exploitant van het kanaal hiermee akkoord gaan.

Uiteraard zijn steeds alle werken en infrastructuren ten behoeve van waterwerken toegelaten, waaronder het bouwen van de koker voor de Zenne en alle eventuele gerelateerde werken en handelingen ten behoeve van de waterloop.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Op het grafisch plan is in overdruk een tijdelijke bouwvrije zone aangeduid.

In een bouwvrije zone zijn gebouwen en constructies verboden met uitzondering van:

- verhardingen op het maaiveld;
- voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, inclusief waterbeheer(sing) en waterzuivering.

Het verbod kan worden opgeheven na gunstig advies van zowel de beheerder van de waterloop als de beheerder en/of exploitant van het kanaal.

Dit verbod geldt tot aan het einde van de werken (definitieve oplevering) voor de bouw van een nieuwe Zennekoker onder het kanaal.

## 15 Artikel 15: Open doorzicht (symbolische aanduiding)

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Alle vergunningsaanvragen moeten afgetoetst worden aan het bestaan of het mogelijks realiseren van een open doorzicht. Elke aanvraag tot vergunning voor een ingreep of handeling die een bestaand doorzicht verbreekt of die het realiseren van de doorzicht hypothekeert of onmogelijk maakt, kan om die reden worden geweigerd.

Ingrepen die het realiseren van een aangeduid doorzicht hypothekeren of die een bestaand doorzicht te niet doen, zijn verboden. Bijvoorbeeld hoge beplanting die het visuele aspect van een open doorzicht verbreekt, is verboden.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Op het grafisch plan worden open doorzichten aangeduid. De aanduiding op het grafisch plan is verordenend voor het minimum aantal open doorzichten en voor de richting van het doorzicht. De positie op het grafisch plan is indicatief voor de positie. In beide richtingen zijn verschuivingen van maximaal 5,00 meter toegelaten.

Een open doorzicht bestaat uit een strook van minstens 10,00 meter breed, ingericht en in stand gehouden als een zone vrij van gebouwen en constructies die een meerwaarde biedt voor de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het verbod op gebouwen en constructies geldt niet voor paden en verhardingen voor langzaam verkeer.

Alle werken en handelingen die het realiseren van een aangeduid doorzicht hypothekeren of die een bestaand doorzicht te niet doen, zijn verboden.

## 16 Artikel 16: Waterloop (symbolische aanduiding)

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Onder de symbolische aanduiding voor waterloop is een zone begrepen van 5,00 meter breed aan weerszijden van de oever van de waterloop.

In de hierboven gedefinieerde zone zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het behoud, de verbetering of het herstel van:

- het waterbergend vermogen van de beekvallei;
- de structuurkenmerken van de beekvallei met inbegrip van haar verbindingsfunctie;
- de waterkwaliteit in de beek of in de omgeving;
- het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden in of buiten het plangebied;
- het beveiligen tegen overstromingen van hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde constructies en infrastructuren in het plangebied.

Met beekvallei wordt de waterloop zelf bedoeld, met inbegrip van de oevers.

De in grondkleur aangegeven bestemming is enkel van toepassing voor zover ze verenigbaar is met de waterbeheersfunctie, het waterbergend

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

vermogen en de natuurverbindingsfunctie van de beekvallei. Dit betekent dat volgende werken, wijzigingen en handelingen aan bestaande hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde gebouwen en constructies kunnen worden toegelaten indien ze in overeenstemming zijn met:

- het waterbergend vermogen van de beekvallei;
- de structuurkenmerken van de beekvallei met inbegrip van haar verbindingsfunctie;
- de waterkwaliteit in de beek of in de omgeving;
- het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden in of buiten het plangebied;
- het beveiligen tegen overstromingen van hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde constructies en infrastructuren in het plangebied.

Zolang er op het aangeduide tracé geen open waterloop aanwezig is, kunnen in de onderliggende bestemmingszone geen werken, handelingen en wijzigingen vergund worden die de realisatie van een continue open waterloop, met inbegrip van de oever- en erfdienstbaarheidszones én over de volledige overdrukzone, verhinderen of hypothekeren.

## 17 Artikel 17: Groenbuffer (symbolische aanduiding)

### **RICHTINGGEVEND**

#### **Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

De groenbuffers schermen de projectzone Nederhem af van de spoorlijn en de bedrijvenszone langs de spoorweg. De buffers zijn symbolisch aangeduid op het grafisch plan.

Er wordt zo veel mogelijk gestreefd naar continue groenbuffers. Onderbrekingen zijn echter noodzakelijk ten behoeve van de aansluiting van wegen en de ontsluiting van belendende zones en percelen.

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Op het grafisch plan worden groenbuffers aangeduid.

Deze groenbuffer wordt beplant met een menging van streekeigen of standplaatsgebonden struiken en hoogstammige bomen.

Een groenbuffer mag onderbroken worden indien dit nuttig of noodzakelijk is voor de ontsluiting van de onderliggende bestemmingszones, voor zover alle toegangen samen niet meer dan 20% van de lengte van het buffersegment innemen.

Bijkomende onderbrekingen zijn enkel toegelaten indien dit noodzakelijk is voor:

- een toegang voor hulpdiensten;
- de continuïteit van paden voor langzaam verkeer;
- de aansluiting van de op het grafisch plan aangeduide lokale ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer met de reservatiestroken voor hoofdontsluiting.

## 18 Artikel 18: Lokale ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (symbolische aanduiding)

### **RICHTINGGEVEND**

#### **Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

De aanduidingen op het grafisch plan leggen de structuur van het wegennet vast, zowel qua aantal wegen als qua oriëntatie van de wegen.

Het aantal is te beschouwen als een maximum. Niet elk aangeduid segment moet dus ook effectief gerealiseerd worden. De aanleg van een weg kan ook slechts een gedeelte van een ingetekend segment betreffen.

Indien een weg of een weggedeelte niet voorzien wordt voor gemotoriseerd verkeer, dan moet de verbinding toch gerealiseerd worden voor langzaam verkeer. Voor gemotoriseerd verkeer is het ingetekende wegennet dus een maximaal scenario dat mag gerealiseerd worden, voor langzaam verkeer is het een minimaal scenario dat moet gerealiseerd worden.

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

De lokale wegen in de bestemmingszone 1 zijn symbolisch aangeduid op het grafisch plan.

De aanduiding van de lokale ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer op het grafisch plan heeft een verordenend karakter voor wat betreft:

- Het maximaal aantal lokale wegen;
- De oriëntatie van de lokale wegen;
- De structuur van het lokale wegennet.

De aanduiding van een lokale ontsluiting houdt geen verplichting in om deze ook effectief te realiseren. Indien echter een aansluiting van een lokale weg op een hoofdontsluiting niet gerealiseerd wordt voor gemotoriseerd verkeer, dan moet er toch een verbinding zijn voor langzaam verkeer.

De aanduiding op het grafisch plan is indicatief voor de as van de weg. Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag kunnen afwijkingen tot 4

## **RICHTINGGEVEND**

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

## **VERORDENEND**

### **Stedenbouwkundige voorschriften**

meter langs beide zijden toegestaan worden.

Lokale wegen voor gemotoriseerd verkeer die niet beantwoorden aan bovenstaande voorwaarde kunnen niet vergund worden.

Buiten de aangeduide lokale verbindingen kunnen bijkomend nog andere verbindingen voor langzaam verkeer gerealiseerd worden.

## 19 Artikel 19: Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding)

### **RICHTINGGEVEND**

#### **Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Verbindingen voor langzaam verkeer zijn symbolisch aangeduid op het grafisch plan.

De aanduiding op het grafisch plan heeft een verordenend karakter voor wat betreft het minimaal aantal verbindingen.

Een aangeduide verbinding kan echter vervangen worden door een alternatief tracé, voor zover een evenwaardige functionele relatie gerealiseerd wordt.

Zolang er op het aangeduide tracé geen verbinding voor langzaam verkeer aanwezig is, kunnen in de onderliggende bestemmingszone geen werken, handelingen en wijzigingen vergund worden die de realisatie van een dergelijke verbinding verhinderen of hypothekeren, tenzij in de vergunningsaanvraag een alternatief tracé is opgenomen dat een evenwaardige functionele relatie realiseert.



## 20 Artikel 20: Voorbouwlijn

### RICHTINGGEVEND

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een vaste voorbouwlijn zorgt voor een heldere en kwalitatieve begrenzing van het Kaaiplein. Deze bepaling heeft als gevolg dat bij een gefaseerde ontwikkeling van de zone aan de rand van het kaaiplein de inplanting van het eerste gebouw bepalend is voor de latere bebouwing. De zone voor de bebouwing moet geïntegreerd worden in het kaaiplein zodat één samenhangende publieke ruimte ontstaat vanaf de oever van het kanaal tot aan de voorgevel van de gebouwen.

Als richtlijn geldt dat een gebouw voldoet aan de inplantingsvoorwaarden als beide onderstaande voorwaarden vervuld zijn:

- 70 % van de totale geveloppervlakte onder kroonlijst of dakrand ligt op de verplichte bouwlijn;
- 70% van de totale lengte van de gevel op het gelijkvloers ligt op de verplichte bouwlijn.

Om eenheid en samenhang binnen het ‘waterfront’ aan de kant van het kanaal te verkrijgen, geldt een verplichte (voor-) bouwlijn. De hoogbouw moet op deze bouwlijn worden ingeplant. Bij eventuele afwijkingen is de inplanting van de bestaande bebouwing maatgevend.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Artikel 20.1: Voorbouwlijn ten opzichte van het Kaaiplein

Ten opzichte van de zone Artikel 4 ‘Kaaiplein’ moeten de gebouwen in de zones Artikel 3 ‘Zone voor gemeenschapsvoorzieningen’ en Zone 2 ‘Woonzone’, deelzone 4, ingeplant worden op een zelfde voorbouwlijn, zodat een duidelijke continue gevel het plein op een heldere wijze begrensd. De afstand tussen de zonegrens en de voorbouwlijn is vrij. De zone tussen de voorbouwlijn en de zonegrens met Artikel 4 ‘KaaiPark’ heeft een openbaar karakter en moet ingericht worden volgens de bepalingen van Artikel 4.

##### Artikel 20.2: Vaste voorbouwlijn ten opzichte van het KaaiPark

Ten opzichte van de zone Artikel 5 ‘KaaiPark’ moeten de gebouwen in de zones Artikel 1 ‘Projectzone Nederhem’, deelzone 1, ingeplant worden op een vaste voorbouwlijn. De afstand tussen de voorbouwlijn en de zonegrens bedraagt 18,00 meter. De bouwvrije zone heeft een openbaar ka-

**RICHTINGGEVEND**

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

**VERORDENEND**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

rakter. Onder voorwaarde van het bouwvrije karakter mag ze worden ingericht conform de voorwaarden van de grondkleur.