

RUP Wilgenveld

stedenbouwkundige voorschriften
Stad Halle

februari 2012

d+aCONSULT.
ruimte voor ideeën



colofon.

RUP Wilgenveld

Opdrachtgever:

Stad Halle

Opdrachthouder:

D+A Consult

Opgemaakt te Halle,

Ann Lambrechts,
Erkend ruimtelijk planner

<i>fase</i>	<i>document</i>	<i>datum</i>	<i>revisie</i>	<i>versie</i>
1	procesnota	15/07/05-jde	ala	1.1
	voorstudie	25/09/06-jde	wro/ala	1.2
2	voorontwerp	02/04/07-jde	wro/ala	2.1
	voorontwerp – aanpassing dossier	07/12/08-eva	wro	2.2
3	voorontwerp – m.e.r. screening	06/03/09-jde	wro	3.1
4	voorontwerp – m.e.r. screening – opmaak mober	02/11/10-jde	ala	4.1
5	voorontwerp – plenaire vergadering	30/03/11-jde	ala	5.1
	voorontwerp – plenaire vergadering – aanpassingen na college	19/04/11-cv	ala	5.2.
6	ontwerp versie GR1	29/06/11-cv	ala	6.1
7	Ontwerp versie GR2	15/02/12-ala	ala	7.1

P21116

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van de stad Halle in zitting van.....</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p>De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Halle bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van..... tot en met</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p>De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van de stad Halle, inclusief de aanpassingen aan de voorschriften voortvloeiende uit de weerhouden adviezen en bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.;</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p>De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Halle vastgestelde voorschriften, inclusief de aanpassingen aan de voorschriften voortvloeiend uit de weerhouden adviezen en bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p>De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>

Inhoudsopgave

ALGEMENE BEPALINGEN	5
art.1. Voorafgaande Voorschriften.....	5
art.1.1. Begrenzing van het RUP	5
art.1.2. Bestaande niet-vervallen verkavelingen.....	5
art.1.3. Waterhuishouding.....	5
art.1.4. Nutsvoorzieningen.....	6
art.1.5. Toegangen voor hulpdiensten.....	6
art.1.6. Archeologische erfgoedzorg.....	6
art.1.7. Overgangsmaatregelen	6
art.1.8. Terminologie	6
BEPALINGEN PER ZONE	8
art.2. Zone voor openbare wegenis	8
art.3. Zone voor verkeerskundige maatregelen	8
art.4. Zone voor spoorweg en aanverwante activiteiten.....	9
art.5. Woonzones	9
art.5.1. Zone voor stedelijk wonen en gemengde functies	9
art.5.2. Zone voor wonen in halfopen tot open bebouwing	12
art.5.3. Zone voor tuinen	14
art.6. Zone voor bedrijvigheid	15
art.6.1. Zone voor kantoren	15
art.6.2. Groene parking.....	18
art.6.3. Groene parking met nabestemming buurtpark	18
art.6.4. Buffer.....	19
art.7. Zone voor buurtpark en buurtparking	19
art.7.1. Buurtpark	19
art.7.2. Buurtparking.....	20
art.8. Groene as	20
art.9. Wandel- en fietsverbinding.....	21

Leeswijzer

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

ALGEMENE BEPALINGEN

art.1. VOORAFGAANDE VOORSCHRIFTEN

art.1.1. Begrenzing van het RUP

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de voorschriften vullen elkaar aan.

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van bestaande erfdienstbaarheden al dan niet van openbaar nut en voorkomende uit bijzondere reglementeringen.

art.1.2. Bestaande niet-vervallen verkavelingen

De voorschriften van de bestaande verkavelingsvergunningen die op het plan feitelijke en juridische toestand en het grafisch plan zijn aangeduid worden vernietigd bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande vergunde woningen die volgens de voorschriften van de verkavelingen gebouwd zijn mogen behouden blijven. Bij nieuwbouw dienen de voorschriften van het RUP te worden toegepast.

De bestaande niet-vervallen verkavelingen liggen in de woonzones (zone voor stedelijk wonen en gemengde functies, zone voor wonen in halfopen tot open bebouwing en zone voor tuinen). Om binnen de verschillende woonzones op termijn uniformiteit te bekomen, zullen de respectievelijke stedenbouwkundige voorschriften niet meer van kracht zijn vanaf de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

art.1.3. Waterhuishouding

In functie van een goede waterhuishouding worden verhardingen in de onbebouwde ruimte aangelegd in waterdoorlatende materialen, uitgezonderd wanneer men aantoonst dat dit niet aanvaardbaar is omwille van:

- functionele redenen (circulatieruimte voor vrachtwagens);
- milieuredenen (infiltratie van vervuild water);
- de bodemgesteldheid.

Specifiek in de zone voor kantoren, de groene parking en de buffer zullen in de onbebouwde delen maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen zorgen voor de opvang en vertraagde afvoer van het hemelwater (zoals grachten, retentiezone, waterpartijen...).

Toelichting

Landschappelijk ingekaderde ingrepen die de afvoer van hemelwater verminderen en vertragen en/of die zorgen voor de retentie van het hemelwater kunnen bestaan uit afwateringsgrachten, wadi's, retentiezones, waterpartijen...

art.1.4. Nutsvoorzieningen

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen zijn steeds toegelaten in alle zones mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

Toelichting

Nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, publieke verlichting, brandkranen, bushaltes enz.

art.1.5. Toegangen voor hulpdiensten

Het voorzien van toegangen voor hulpdiensten is toegelaten in alle zones.

art.1.6. Archeologische erfgoedzorg

Voorafgaand aan aanvraag tot bouwvergunning dient een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te gebeuren door een archeoloog. Op deze manier kan worden uitgemaakt of er archeologische sporen in de bodem aanwezig zijn en kan hun belang worden bepaald. Zo kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen. Indien een archeologische opgraving noodzakelijk is, dient daar, in overleg met de cel archeologie van het agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed Vlaanderen, voldoende tijd voor te worden vrijgemaakt.

art.1.7. Overgangsmaatregelen

Bestaande vergunde functies afwijkend van de planvoorschriften kunnen behouden blijven binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied.

Verbouwwerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit behouden blijft die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan. Bij herbouw of nieuwbouw dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

art.1.8. Terminologie

Bouwhoogte

De bouwhoogte is de gevelhoogte (hoogte dakrandprofiel bij plat dak) of de hoogte van de noklijn of –punt (bij een andere dakvorm). De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het vloerniveau van de gelijkvloerse verdieping.

Bouwlaag

Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, of tussen een vloer en het dak. Kelder verdiepingen worden niet in rekening gebracht als bouwlaag.

<u>B/T</u>	Verhouding van de bebouwde oppervlakte (footprint) tot de totale terreinoppervlakte
<u>G/T groenterreinindex</u>	De groen/terreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de totale oppervlakte.
<u>Gemeenschapsvoorzieningen</u>	onderwijsinstellingen, kinderdagverblijven, bibliotheek, buurthuis, horeca, clublokaal, kerk, gebedshuis, sportvoorzieningen, dienstencentrum, politie (wijkbureau), post...
<u>Hoofdbestemming</u>	De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.
<u>Kroonlijst</u>	De kroonlijst is het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. De hoogte van de kroonlijst wordt gemeten vanaf het maaiveld tot dit snijvlak (tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak).
<u>Meergezinswoning</u>	Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.
<u>Overdruk</u>	Overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden
<u>V/T - vloerterreinindex</u>	Is de verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waarop gebouwd wordt of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5 m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte.

BEPALINGEN PER ZONE

art.2. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

[gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur']

Bestemming

De zone is bestemd voor openbare wegenis. De op het grafisch plan aangeduide zones zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

Inrichting

De openbare wegenis moet worden ingericht als een visueel samenhangend en verkeersveilig geheel

Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, parkeerruimten, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer... zijn toegelaten.

Toelichting

art.3. ZONE VOOR VERKEERSKUNDIGE MAATREGELEN

[gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur']

Bestemming

In deze zone in overdruk kunnen specifieke maatregelen getroffen worden om de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid van de omgeving te verbeteren.

De delen van de zone voor verkeerskundige maatregelen die niet worden aangewend voor de inrichting van de wegenis kunnen worden ingevuld met de onderliggende bestemming. Het oprichten van bebouwing is niet toegelaten binnen de zone voor verkeerskundige maatregelen.

Inrichting

Alle werken en handelingen dienen bij te dragen aan:

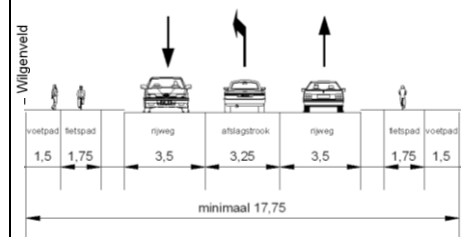
- een duidelijke verkeersgeleiding;
- voldoende capaciteit van de afslagstrook;
- de creatie van een overzichtelijke verkeerssituatie voor elke verkeersdeelnemer;
- een goede zichtbaarheid voor alle weggebruikers.

Ter hoogte van de site Wilgenveld dient verplicht een afslagstrook gerealiseerd te worden voor het verkeer komende uit de richting van Edingen.

Binnen de zone moeten de nodige verkeerskundige maatregelen genomen worden om haltes voor het openbaar vervoer – in combinatie met de nodige infrastructuur – mogelijk te maken aan beide kanten.

Toelichting

Door een afslagstrook te voorzien wordt voorkomen dat het doorgaande verkeer richting Halle gehinderd wordt en wordt filevorming vermeden. Op deze manier wordt bijgedragen aan een betere verkeersleefbaarheid voor de omgevende woningen.



| Schematische aanduiding van de te realiseren afslagstrook

De linksafstrook op de N7 richting parking Wilgenveld dient minimaal 30,00 m lang te zijn.

art.4. ZONE VOOR SPOORWEG EN AANVERWANTE ACTIVITEITEN

[gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur']

Bestemming

In deze zone zijn spoorbanen, bruglichamen en gebouwen of technische uitrustingen voor de uitbating van de spoorweg toegelaten.

Binnen de zone kan een stationshalte gerealiseerd worden.

Inrichting

De stationshalte wordt ingericht als één globale zone waarbij een perron wordt voorzien in beide rijrichtingen. Deze perrons worden op niveau van het bruglichaam ter hoogte van de Edingensesteenweg met elkaar verbonden ter overbrugging van de bestaande taluds. De perrons dienen bereikbaar gemaakt te worden vanuit de beide zijden van het spoor (zone Wilgenveld en zone Hellebroek).

De zone dient eveneens ruimte te bieden voor een schuilhut, toegang voor mindervaliden ed. De oprichting van zendmasten is toegestaan. Bij de aanleg van ondergrondse metalen buizen dienen de nodige maatregelen genomen te worden voor de bescherming tegen zwerfstromen.

Toelichting

De spoorlijn wordt opgevat als een prestedelijke vervoerscorridor die zal bijdragen tot een betere modal split voor de in de omgeving liggende bedrijvzones.

art.5. WOONZONES

art.5.1. Zone voor stedelijk wonen en gemengde functies

[gebiedsaanduiding 'wonen' – subcategorie 'woongebied']

Bestemming

De zone is bestemd voor wonen in eengezinswoningen en met wonen verweefbare functies zoals kantoren, handelsvestigingen, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en kmo's samen met tuinen, groenzones, parkings en toegangen.

Bestaande vergunde activiteiten zoals hoger vermeld mogen zonder de woonfunctie uitzonderlijk behouden blijven mits:

- zij verweefbaar zijn met de woonfunctie;
- gepaste maatregelen volledig kunnen verhelpen aan eventuele hinder die voortkomt uit de bedrijvigheid;
- zij beschikken over de nodige milieu- en/of exploitatievergunningen.

Voor dergelijke activiteiten zijn uitbreidingen niet toegelaten. De bedrijfsgebouwen mogen vernieuwd worden. Bij stopzetting van de activiteiten mogen soortgelijke functies in deze panden worden ondergebracht onder de hoger gestelde voorwaarden.

Inrichting

Bebouwde ruimte

Parkeervoorzieningen

Bij nieuwbouw zijn parkeervoorzieningen verplicht in te richten in en/of

Toelichting

Per gebouw kan maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte door een nevenbestemming worden ingenomen.

Deze activiteiten dienen vergund te zijn bij nederlegging van onderhavig RUP.

Richtcijfers voor autoparkeerplaatsen wooneenheden:

- woonentiteit 1 of 2 slaapkamers: 1 parkeerplaats;
- woonentiteit 3 slaapkamers of meer: 2 parkeerplaatsen;

onder het gebouw. De garagepoort of toegang tot de garage mag maximaal de helft van de gevelbreedte innemen.

Bouwlijn en inplanting

De bestemmingsgrens met de openbare wege nis geldt als verplichte bouwlijn. Er dient een afstand van minimaal 5 m bewaard te worden ten opzichte van de bestemmingsgrens met de zone voor kantoren en de bestemmingsgrens met de zone voor wonen in halfopen tot open bebouwing.

Bouwdiepte

De minimale bouwdiepte bedraagt 8,00 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte:

- voor het gelijkvloers:
 - voor percelen met een gevelbreedte ≤ 6 m: 20 m;
 - voor percelen met een gevelbreedte > 6 m: 15 m;
- voor de verdiepingen: 15 m.

Uitsprongen uit het voorgevelvlak

Uitsprongen uit het voorgevelvlak zijn enkel toegelaten onder volgende voorwaarden:

- uitsluitend op de verdiepingen.
- maximale uitsprong: 1,00 meter.
- de minimale afstand van de uitsprong tot het verlengde van de scheidingsmuren bedraagt 1,00 meter.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 6,00 m en maximaal 9,00 m. De nokhoogte bedraagt minimaal 12,00 m en maximaal 15,00 m.

Bouwlagen

Minimaal 2 bouwlagen met schuin dak. Maximaal 3 bouwlagen inclusief dakverdieping. De ruimte onder het dak kan ingevuld worden met een woonfunctie. Deze moet steeds een functioneel geheel vormen met de onderliggende woonlaag.

Dakvorm

Een schuine dakvorm is steeds verplicht aan de straatkant (kant voorgevel). De nok moet evenwijdig zijn aan de voorgevel en aan de zijgevel bij hoekgebouwen, tenzij om architectonische en/of esthetische redenen een andere vormgeving te rechtvaardigen is.

Langs de achterzijde van de bebouwing (kant achtergevel) mag deels een plat dak worden voorzien in functie van de uitbouw van zonneterrassen. Deze terrassen dienen steeds binnen het maximaal bebouwbare gabariet gerealiseerd te worden.

Architecturale kwaliteit en materiaalgebruik

Het algemene uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen en zichtbare delen van gebouwen moeten bijdragen tot een kwalitatieve verbetering van het straatbeeld. Tevens dienen alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen en bijgebouwen als voorgevel te worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.

In principe zijn alle gevelmaterialen toegelaten indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit. Zichtbaar verwerkte

Richtcijfers voor verweefbare functies met het wonen:

- 1 auto- en fietsparkeerplaats per 50 m² kantoortvloer
- 2 auto- en fietsparkeerplaatsen per 50 m² verkoopsruimte
- 1 auto- en fietsparkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloer

snelbouwstenen en betonblokken zijn niet toegelaten. Bij hellende daken is roofing in banen niet toegestaan.

Reclame en publiciteit

Logo's en merknamen mogen in het gevelvlak worden aangebracht, op voorwaarde dat zij deel uitmaken van het architecturale gevelconcept. Reclamepanelen voor wisselende aanplakking of reclame loodrecht op de gevelvlakken zijn niet toegelaten.

Onbebouwde ruimte

Inrichting van de tuinzones

De onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als private tuin. De groen/terreinindex van de tuinen bedraagt minimaal 0.5 ten opzichte van de onbebouwde ruimte. De samenstelling van het plantenmateriaal moet voor 80% gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat een landschappelijke integratie wordt bevorderd. Terrassen mogen worden aangelegd in een zone van 7,00 m volgend op de achtergevellijn.

Bijgebouwen in de onbebouwde ruimte

Het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen, serres en duiventillen is toegelaten. De inplantingsafstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimaal 2,00 m. Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag van de aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden (gekoppeld). In dit geval worden zij verplichtend opgericht op eenzelfde bouwlijn met plat dak of met eenzelfde gabarriet.

De gevels van de bijgebouwen dienen te bestaan uit hout, glas of het gevelmateriaal van het hoofdgebouw. De maximaal toegelaten hoogte bedraagt 2,50 m onder kroonlijst en 3,00 m onder nok.

Bijgebouwen groter dan 10m² dienen binnen de 15 meter van de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Tevens bedraagt de afstand tot de achtergevel minimaal 3,00 m. De toegelaten oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de onbebouwde ruimte met een absoluut maximum van 21 m² per wooneenheid.

Natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten. Ze dienen te worden gerealiseerd als levende hagen al dan niet in combinatie met draadwerk. De hoogte van de afsluiting mag maximaal 2,00m bedragen.

De tuinen dienen aan het achterste woonperceel verplicht te worden afgewerkt met een haag van 2,00 m hoog.

art.5.2. Zone voor wonen in halfopen tot open bebouwing

[gebiedsaanduiding 'wonen' - subcategorie 'woongebied']

Bestemming

De zone is bestemd voor één- en meergezinswoningen in halfopen tot open bebouwing. Hierbij kunnen aaneengesloten groepen voorkomen met maximaal 6 woningen per groep.

Op de gelijkvloerse verdieping is praktijkruimte voor vrije beroepen en dienstverlening zonder loketfunctie eveneens toegelaten.

Bestaande vergunde activiteiten zoals kantoren, handelsvestigingen, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en kmo's mogen zonder de woonfunctie behouden blijven mits:

- zij verweefbaar zijn met de woonfunctie;
- gepaste maatregelen volledig kunnen verhelpen aan eventuele hinder die voortkomt uit de bedrijvigheid;
- zij beschikken over de nodige milieu- en/of exploitatievergunningen.

Voor dergelijke activiteiten zijn uitbreidingen niet toegelaten. De bedrijfsgebouwen mogen vernieuwd worden. Bij stopzetting van de activiteiten mogen soortgelijke functies in deze panden worden ondergebracht onder de hoger gestelde voorwaarden.

Inrichting

Bebouwde ruimte

Bouwlijn en inplanting

De inplantingsafstand van de voorgevel ten opzichte van de zone voor openbare wegenis bedraagt minimaal 5 m en maximaal 12,00 m.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8,00 m.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3,00 m tenzij de bebouwing gekoppeld voorkomt.

Bouwdiepte

De minimale bouwdiepte bedraagt 8,00 m. Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte:

- 17,00 m voor het gelijkvloers;
- 12,00 m voor de verdiepingen.

Uitsprongen uit het voorgevelvlak

Uitsprongen uit het voorgevelvlak zijn enkel toegelaten onder volgende voorwaarden:

- uitsluitend op de verdiepingen;
- maximale uitsprong: 1,00 meter;
- de minimale afstand van de uitsprong tot het verlengde van de scheidingsmuren bedraagt 1,00 meter.

Bouwhoogte

Bij realisatie van één bouwlaag

- kroonlijsthoogte: minimaal 2,50 m - maximaal 4,60 m;
- nokhoogte: maximaal 6,00 m boven kroonlijsthoogte.

Bij realisatie van twee bouwlagen

- kroonlijsthoogte: minimaal 5,60 m – maximaal 7,10 m;

Toelichting

Deze activiteiten dienen vergund te zijn bij nederlegging van onderhavig RUP.

- nokhoogte: maximaal 6,00m boven kroonlijsthoogte.

Bouwlagen en woonlagen

Er zijn maximaal drie bouwlagen toegelaten. Hierin mogen maximaal 3 woonlagen gerealiseerd worden. De ruimte onder hellende daken wordt steeds beschouwd als een afzonderlijke bouwlaag.

Dakvorm: vrij.

Architecturale kwaliteit en materiaalgebruik

Het algemene uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen en zichtbare delen van gebouwen moeten bijdragen tot een kwalitatieve verbetering van het straatbeeld.

Tevens dienen alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen en bijgebouwen als voorgevel te worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.

In principe zijn alle gevelmaterialen toegelaten indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit. Zichtbaar verwerkte snelbouwstenen en betonblokken zijn niet toegelaten. Bij hellende daken is roofing in banen niet toegestaan.

Reclame en publiciteit

Logo's en merknamen mogen in het gevelvlak worden aangebracht, op voorwaarde dat zij deel uitmaken van het architecturale gevelconcept. Reclamepanelen voor wisselende aanplakking of reclame loodrecht op de gevelvlakken zijn niet toegelaten.

Onbebouwde ruimte

Inrichting van de tuinzones

De zone tussen de openbare weg en de voorgevel wordt ingericht als voortuinstrook met een G/T van 0,5. De rest van de onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als private tuin. De groen/terreinindex van de tuinen is minimaal 0,7.

De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat een landschappelijke integratie bevordert wordt. Terrassen mogen worden aangelegd in een zone van 7,00 m volgend op de achtergevellijn.

Bijgebouwen in de onbebouwde ruimte

Het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen, serres en duiventillen is toegelaten. De inplantingsafstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimaal 2,00 m. Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag van de aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden (gekoppeld). In dit geval worden zij verplichtend opgericht op eenzelfde bouwlijn met plat dak of met eenzelfde gabariet.

De gevels van de bijgebouwen dienen te bestaan uit hout, glas of het gevelmateriaal van het hoofdgebouw. De maximaal toegelaten hoogte bedraagt 2,50 m onder kroonlijst en 3,00 m onder nok.

Bijgebouwen groter dan 10m² dienen binnen de 15 meter van de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Tevens bedraagt de afstand tot de achtergevel minimaal 3,00 m. De toegelaten oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de onbebouwde ruimte met een absoluut maximum van

21 m² per wooneenheid.

Het natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten. Ze dienen te worden gerealiseerd als levende hagen en als dan niet in combinatie met draadwerk. De hoogte van de afsluiting mag maximaal 2,00m bedragen.

De tuinen dienen aan de achterste perceelgrens verplicht te worden afgewerkt met een haag van 2,00 m hoogte al dan niet in combinatie met draadwerk.

art.5.3. Zone voor tuinen

[gebiedsaanduiding 'wonen' - subcategorie 'woongebied']

Bestemming

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als private tuin om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

De grafisch aangeduide zone voor tuinen/buurtpark kan als volgt worden aangewend:

- indien privé-eigenaar: inrichting volgens artikel 5.3 Zone voor tuinen;
- indien openbaar domein: inrichting volgens artikel 7.1 Buurtpark.

Inrichting

De minimale groen/terreinindex bedraagt 0,8. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat een landschappelijke integratie bevorderd wordt.

Het natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten. Ze dienen te worden gerealiseerd als levende hagen al dan niet in combinatie met draadwerk. De hoogte van de afsluiting mag maximaal 2,00m bedragen.

De achterste perceelsgrens wordt verplicht afgewerkt met een haag van 2,00 m hoog al dan niet in combinatie met een draadafsluiting. Voor de percelen aanpalend aan de zone voor buurtpark en buurtparking kan er in deze afsluiting/haag een toegang voorzien worden voor voetgangersbewoners van de aanpalende woonbebouwing.

Toelichting

art.6. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

art.6.1. Zone voor kantoren

[gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid']

Bestemming

De zone voor kantoren is bestemd voor personeelsintensieve activiteiten waarbinnen de kantoorfunctie determinerend is. Eveneens toegelaten zijn aanverwante functies aan de kantooractiviteiten zoals polyvalente ruimtes, sociale lokalen, beveiligingdiensten, conciërgewoning, crèche, broodjeszaak ed.

Parkeerinfrastructuur zoals een parkeergebouw en overdekte fietsstallingen en de aanleg van groene en verharde ruimten behoren tot de noodzakelijke uitrusting horende bij de bestemming zone voor kantoren.

Inrichting

Ontsluiting

De ontsluiting van de zone voor kantoren moet voor het autoverkeer gebundeld gebeuren met een minimum van aansluitingen op de openbare weg. Hierbij dient zowel de verkeerskundige inrichting als de volledige ruimtelijke configuratie van deze zones in functie te staan van een eenduidige en verkeersveilige toegang. De ontsluiting van de zone voor kantoren dient zodanig georganiseerd te worden zodat:

- een duidelijke geconcentreerde hoofdtoegang verwezenlijkt wordt;
- voldoende garanties geboden worden op een veilige toegang voor elke verkeersdeelnemer tot de zone voor kantoren.

Wanneer in het kader van de omvorming van de A8/N203a tot volwaardige hoofdweg de geplande omleidingsweg (=N7a) rond de site van Dassenveld en parallel met de spoorweg gerealiseerd wordt, dient een toegang tot de kantorensite van Wilgenveld aan te takken op deze omleidingsweg.

Bebouwde ruimte

Algemeen

In de volledige zone mag gebouwd worden met uitzondering van de grafisch aangeduide zone non-aedificandi. Het aanleggen van parkeerplaatsen en circulatieruimte is toegelaten binnen de zone non-aedificandi.

In de zone mogen maximaal 10 kantoorgebouwen, inclusief kelder verdiepingen, patio en passerellen en een meerlagig parkeergebouw worden voorzien.

Maximaal bebouwde oppervlaktes

B/T: 0,5

V/T: 2,3

Inplanting

De bebouwing (10 kantoorgebouwen en parkeergebouw) mag vrij worden ingeplant mits een afstand van minimaal 10 m tot de bestemmingsgrens

Toelichting

Een individueel kantoorgebouw wordt binnen de toelichtingsnota van het RUP ook aangeduid als "fase". Dit hangt volledig samen met het feit dat de uitbouw van de site Wilgenveld in fases gebeurt. Per fase wordt een (1) kantoorgebouw gerealiseerd. Een (1) fase staat dus gelijk met een (1) gebouw. In de verordenende bepalingen van de voorschriften wordt de term kantoorgebouw gehanteerd.

Vandaag de dag telt de site Wilgenveld reeds 6 kantoorgebouwen met een individuele footprint ca. 1500m².

Er is momenteel op de site Wilgenveld een (dringende) vraag naar bijkomende kantoorruimte voor ca. 600 bedienden en 40 bezoekers op de korte termijn, concreet 2 nieuwe kantoorgebouwen (fases 7 en 8). Op lange termijn wordt daarnaast nog ruimte voor 600 bijkomende bedienden nodig geacht, concreet nogmaals 2 nieuwe kantoorgebouwen (fases 9 en 10).

Omwille van de verkeerssituatie bij de realisatie van de kantoor-gebouwen in fases 9 en 10, en dit zowel voor de doorstroming op de N7 ter hoogte van de uitgang van de site als op de omliggende kruispunten, wordt er voorgesteld om de realisatie van deze lange termijn fases af te stemmen op de omvorming van de A8/N203a tot een volwaardige hoofdweg en de bijhorende aanleg van de N7a.

Door een vrije inplanting toe te laten binnen de zone voor kantoren wordt het optrekken van een gebouw langs de V. Demesmaekerstraat mogelijk. Een representatief kopgebouw kan de

van de 'zone voor openbare wegenis' en de 'groene as' te respecteren.

Bouwdiepte: De bouwdiepte van de gebouwen is vrij.

Architecturale kwaliteit en materiaalgebruik

Het geheel dient een architecturale meerwaarde te bieden. Ieder gebouw of groep gebouwen dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonieus geheel te vormen.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen en bijgebouwen moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.

In principe zijn alle gevelmaterialen toegelaten indien ze esthetisch verantwoord zijn, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit. Bij voorkeur worden lichte kleurentinten voor de gevels aangewend die opgaan in het landschap; hiervan mag afgeweken worden om de nodige architecturale accenten te leggen op de voorgevel. Het aanwenden van prefabelementen is toegelaten voor zover esthetisch verantwoord.

Kantoorgebouwen

Er zijn maximaal 10 kantoorgebouwen toegelaten met elk een maximale grondoppervlakte (footprint) van 1500m². Onder de gebouwen mogen ondergrondse verdiepingen in functie van logistiek en fietsenstallingen worden ingericht. De ondergrondse verdiepingen en technische verdiepingen worden niet meegerekend in de V/T.

Tussen de verschillende kantoorgebouwen mogen passerellen gerealiseerd worden op alle verdiepingen, inclusief technisch verdiep.

Tussen de kantoorgebouwen kunnen overdekte ruimtes ingericht worden op het gelijkvloers. Deze tussenliggende ruimtes kunnen in geen geval aangewend worden voor kantoorfuncties. De ruimtes kunnen ingericht worden als refters en ontmoetingsruimten voor het personeel enz. De activiteiten in deze ruimtes mogen geen aanleiding geven tot bijkomende verkeersgeneratie. De gezamenlijke oppervlakte van deze ruimtes bedraagt maximaal 2500 m². Deze oppervlakte wordt meegerekend in de V/T.

Een eventuele conciërgewoning dient verplicht fysisch geïntegreerd te worden in de kantoorgebouwen. De maximale vloeroppervlakte bedraagt 250 m².

Bouwhoogte en bouwlagen

De kantoorgebouwen bestaan maximaal uit 5 bovengrondse bouwlagen. Een bouwlaag mag een maximale bruto hoogte hebben van 3,90m.

Bovenop de hoogste bouwlaag kan een technische verdieping voorzien worden met een maximale absolute hoogte van 3,20 m. Deze technische verdieping mag maximaal 40% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedragen. Verbindingen tussen de technische verdiepingen over de passerellen heen zijn toegelaten. Met uitzondering van deze verbindingen dient de technische verdieping minimaal 3,00 m in te springen t.o.v. de gevelvlakken van de onderliggende bouwlaag.

Parkeergebouw

De maximale bebouwde oppervlakte bedraagt 4500 m². Het parkeergebouw telt maximaal 6 bovengrondse bouwlagen. Een 7^{de}

zichtbaarheid van Colruyt verhogen langs de V. Demesmaeckerstraat / Edingensesteenweg en de toekomstige omleidingsweg N7.

Het gebruik van architecturale accenten is toegestaan om het inkomgebouw en de voorgevels van de gebouwen langs de straatkanten te beklemtonen, zoals bv. aan de voorgevelkant langsheen de Edingensesteenweg.

Ondergrondse verdiepingen (in de kantoorgebouwen van fases 7, 8, 9 en 10) worden ingevuld met logistieke functies en met fietsparkeerplaatsen om een hoger comfort voor de fietser te garanderen.

parkeerlaag kan voorzien worden op het dak. Deze bouwlagen en de parkeerlaag op het dak worden meegerekend in de V/T. Ondergrondse parkeerlagen zijn toegelaten. Deze ondergrondse lagen worden niet meegerekend in de V/T.

Fietsenstalplaatsen

In de zone voor kantoren dienen minstens 330 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden als volgt:

- bij bouw van fase 7: totaal van minstens 225 fietsparkeerplaatsen;
- bij bouw van de fases 8, 9 en 10: minstens bijkomend 35 fietsparkeerplaatsen per fase. De fietsenstallingen worden bij voorkeur onder de kantoorgebouwen gerealiseerd.

Onbebouwde ruimte

Alle onbebouwde oppervlakte kan aangewend worden voor:

- circulatieruimte en parkeerplaatsen in open lucht;
- pleinen, paden en groene buitenruimtes;
- andere groenvoorzieningen.

Het overig groen moet bestaan uit streekeigen hoog- en laagstammig groen. De groenaanleg dient uitgevoerd in het plantseizoen na afwerking van de verschillende bouwfases.

Aanleg van autoparkeerplaatsen

Bij de inrichting van nieuwe parkeerplaatsen en/of bij heraanleg dienen de parkeerplaatsen in waterdoorlaatbare materialen te worden aangelegd waarbij tevens maatregelen genomen worden om bodem- en grondwatervervuiling te voorkomen.

De parkings dienen verplicht te worden aangelegd in combinatie met de aanleg van wilgenrijen tussen de parkeerrijen.

Afsluitingen

Afsluitingen al dan niet gecombineerd met levende hagen zijn toegelaten. De maximumhoogte bedraagt 3,00 m. Om veiligheidsredenen kan het college hogere afsluitingen vergunnen.

Verlichting

Het plaatsen van verlichting is toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden.

Hemelwaterretentie

Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van open grachten die de afvoer van hemelwater verminderen en vertragen. Ondergrondse bufferbekkens zijn eveneens toegelaten.

Technische voorzieningen, nutsvoorzieningen en installaties voor hernieuwbare energie (zoals bv. 'zonlichtvolgers') zijn toegestaan.

Beheer

De kantoorgebouwen moeten gefaseerd ontwikkeld worden. Ten laatste bij de aanvang van fases 9 en 10 moet het parkeergebouw opgericht worden. De zone 'groene parking met nabestemming buurtpark' moet na realisatie van het parkeergebouw ingevuld worden met de nabestemming buurtpark.

Aangezien de brutohoogte van een bouwlaag in een parkeergebouw (ca. 2,70 m) kleiner is dan deze van een kantoorgebouw (max. 3,90 m) zal het parkeergebouw steeds lager zijn dan de kantoorgebouwen.

De bezoekersparking van Wilgenveld is nu reeds aangelegd met wilgenrijen tussen de parkeerplaatsen. Dit karakter moet over de gehele site worden doorgetrokken.

Na realisatie van fases 7, 8, 9 en 10 moeten er in totaal 2120 parkeerplaatsen voorzien worden op de site. Vanaf fase 9 moet er verplicht een parkeergebouw gerealiseerd worden om de parkeerbehoefte op te vangen. Na realisatie van het parkeergebouw

De kantoorgebouwen in de fases 9 en 10 kunnen enkel gerealiseerd worden wanneer minimaal de N7a is gerealiseerd in kader van de herstructurering van de A8/N203a. Het bedrijf dient een bedrijfsvervoerplan op te stellen om een modal split ten voordele van de fiets en het openbaar vervoer te realiseren.

kunnen ruim 1260 parkings in het gebouw worden opgevangen. Bijgevolg kunnen de parkings in open lucht binnen de zone 'groene parking met nabestemming buurtpark' verdwijnen en moet de nabestemming buurtpark gerealiseerd worden.

art.6.2. Groene parking

[gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid']

Bestemming

De zone is bestemd voor parking en circulatieruimte in functie van de kantoorvoorzieningen. De volgende activiteiten en voorzieningen zijn eveneens toegelaten:

- groenvoorzieningen en landschappelijke elementen;
- technische voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Inrichting

De parkings dienen verplicht te worden aangelegd in combinatie met de aanleg van wilgenrijen tussen de parkeerrijen. Het overig groen moet bestaan uit streekeigen hoog- en laagstammig groen. De groenaanleg dient uitgevoerd in het plantseizoen na afwerking van de verschillende bouwfases.

De minimale groen/terreinindex bedraagt 0,1. Per hectare dienen er minimaal 35 hoogstammige bomen worden aangeplant.

Alle verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

Afsluitingen zijn toegelaten al dan niet gecombineerd met levende hagen. Een toegang dient voorzien te worden naar de zone 'groene parking met nabestemming buurtpark'.

De delen van de parking die niet door noodzakelijke parkeerplaatsen of circulatie worden ingenomen, moeten maximaal ingegroend worden, aansluitend bij de zones 'buffer' en 'groene parking met nabestemming buurtpark'.

Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van open grachten en retentiezones die de afvoer van hemelwater verminderen en vertragen.

Installaties voor hernieuwbare energie (zoals bv. 'zonlichtvolgers') zijn toegestaan.

Toelichting

Waterdoorlatende materialen zijn onder meer grind, steenslag, grastegels, ...

Wilgen worden als hoogstammige bomen beschouwd.

art.6.3. Groene parking met nabestemming buurtpark

[gebiedsaanduiding 'overig groen']

Bestemming – inrichting - beheer

In deze zone zijn de voorschriften van artikel 6.2 Groene parking van toepassing. Bij ingebruikname van het parkeergebouw, gekoppeld aan de realisatie van de fase 9 en 10 wordt de nabestemming van kracht en zijn de voorschriften van artikel 7.1 Buurtpark van toepassing.

Toelichting

Zie toelichting zone voor kantoren – beheer.

art.6.4. Buffer

[gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid']

Bestemming

Deze zone is bedoeld als buffergebied.

Inrichting

Beplanting

De zone voor buffer dient aaneengesloten beplant te worden met streekeigen en inheems laag- en hoogstammig groen.

De groen-terreinindex bedraagt minimaal 0,9. Bebouwing en verhardingen zijn niet toegelaten binnen deze zone met uitzondering van kleinschalige nutsvoorzieningen.

Afsluitingen

Afsluitingen in levende hagen en in draadwerk zijn toegelaten.

Open grachten die de afvoer van hemelwater verminderen en vertragen zijn toegelaten.

Beheer

Fasering en uitvoering

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de verdere ontwikkeling van de 'zone voor kantoren' moet de buffer aangelegd en beplant zijn.

Het inrichten en beheer van de buffer behoort tot de verantwoordelijkheid van de desbetreffende eigenaar(s) van de zone voor kantoren.

Toelichting

De buffer behoort integraal tot de zone voor bedrijvigheid en moet zowel functioneel als visueel de afscherming verzorgen van de zone voor bedrijvigheid tegenover de omliggende bebouwing.

De stad zal bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de nieuwbouw of de aanleg van de parking een borgsom opleggen die door de ontwikkelaar dient gestort te worden in functie van de realisatie van de buffer. Bij het aanvraagdossier tot bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dient een raming gevoegd te worden van de kostprijs voor de realisatie van de buffer. De borg zal op basis van deze raming bepaald worden.

art.7. ZONE VOOR BUURTPARK EN BUURTPARKING

art.7.1. Buurtpark

[gebiedsaanduiding 'overig groen' – subcategorie 'gemengd openruimtegebied']

Bestemming

Deze zone is bestemd voor buurtpark.

Inrichting

Infrastructuren die behoren tot de normale parkuitrusting zijn toegelaten zoals wandelpaden, speeltuigen, meubilair en verlichting. Wadi's en grachtensystemen zijn toegelaten in functie van de opvang en retentie van hemelwater.

De openheid van deze zone dient geoptimaliseerd te worden omwille van een goede sociale controle.

De groen/terreinindex voor de volledige zone bedraagt minimaal 0,7. De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse en streekeigen plantensoorten.

Iedere constructie of groep van constructies dient op architecturaal en

Toelichting

Het buurtpark staat in functie van de buurtbewoners en de werknemers van zone voor kantoren.

landschappelijk gebied in harmonie te zijn met het buurtpark door o.a. een gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume.

Een toegang voor gemotoriseerd verkeer mag worden aangelegd om de buurtparking te bereiken. Een toegang voor gemotoriseerd verkeer richting de groene parking of de aanpalende tuinzone is niet toegelaten.

Een doorsteek voor voetgangers en fietsers richting groene parking kan gerealiseerd worden.

Voor voetgangers is het toegestaan om verbindingen te maken van het buurtpark naar de aanpalende tuinpercelen.

art.7.2. Buurtparking

[gebiedsaanduiding 'wonen']

Bestemming

De buurtparking is bestemd voor de autoparking en circulatieruimte in functie van de buurtbewoners. De volgende voorzieningen zijn eveneens toegelaten:

- groenvoorzieningen en landschappelijke elementen;
- technische voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Inrichting

De parkings dienen verplicht te worden aangelegd in combinatie met de aanleg van wilgenrijen tussen de parkeerrijen. Het overig groen moet bestaan uit streekeigen hoog- en laagstammig groen.

De minimale groen/terreinindex bedraagt 0,1.

Alle verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. Afsluitingen zijn toegelaten in draadwerk gecombineerd met levende hagen, mits het voorzien van een toegang naar het buurtpark'.

De delen van de parking die niet door noodzakelijke parkeerplaatsen worden ingenomen, worden ingericht en gebruikt volgens de voorschriften van artikel 7.1 Buurtpark.

Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van open grachten en retentiezones die de afvoer van hemelwater verminderen en vertragen. Bij de aanleg van open grachten dient er rekening te worden gehouden met het bestaande reliëf.

Toelichting

Gezien de huidige parkeerproblematiek langsheen de Edingensesteenweg wordt er een buurtparking voorzien in het binnengebied. Deze buurtparking is bestemd voor de bewoners van de Edingensesteenweg, Wilgenveld en eventueel de Beertsestraat – mits voorlegging van een bewonerskaart. De buurtparking wordt geïntegreerd in het groen van het buurtpark. De voorziene ruimte biedt plaats aan 120 tot 130 parkeerplaatsen. Vanaf het buurtpark mogen er toegangen voorzien worden voor voetgangers naar de aanpalende tuinpercelen.

art.8. GROENE AS

[gebiedsaanduiding 'overig groen' – subcategorie 'gemengd openruimtegebied']

Bestemming

Deze zone is bedoeld voor de ontwikkeling van groen en natuur om een stapsteenverbinding te realiseren tussen het stedelijk weefsel aan de rand van het centrum en de open ruimte aan de Demesmaekerstraat.

Toelichting

De voormalige spoorbedding krijgt een openbare groenbestemming, expliciet gekoppeld aan een functionele en

De groene as functioneert als buffer naar de omringende woonbebouwing.

De aanleg van een wandel- en fietspad is toegelaten. Gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten voor hulpdiensten en in functie van het beheer en onderhoud van de zone.

Het grafisch aangeduide bedrijfsgebouw mag behouden blijven en verbouwd worden. Wanneer het bedrijfsgebouw bij de verdere herstructurering van de site afgebroken wordt, dient de zone integraal ingevuld te worden volgens de voorschriften van dit artikel (art. 8 Groene as).

Inrichting

De groen-terreinindex (G/T) bedraagt minimaal 0.8. Aan weerszijden van het wandel- en fietspad moet een aaneengesloten groenstructuur voorzien worden.

De taluds, schouders en voeten van de spoorzate dienen aaneengesloten beplant te worden met streekeigen en inheems laag- en hoogstammig groen.

Het aanbrengen van verhardingen, schuttingen en grondkeringen die de huidige natuurlijke en landschappelijke kwaliteit van de spoorzate reduceren zijn niet toegelaten.

Alle handelingen in functie van de realisatie van een landschappelijk wandel- en fietspad op de voormalige spoorbedding zijn toegelaten.

Verkeerskundige maatregelen die de toegang van gemotoriseerd verkeer verhinderen moeten genomen worden.

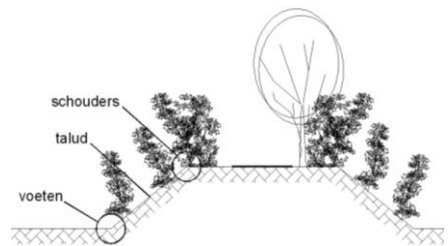
Fasering en uitvoering

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de verdere ontwikkeling van de 'zone voor kantoren' moet de groene as verder aangelegd en beplant zijn.

Het inrichten en beheer van de groene as behoort tot de verantwoordelijkheid van de desbetreffende eigenaar(s).

recreatieve fietsroute. Hiervoor wordt een wandel- en fietsverbinding (artikel 9) gerealiseerd.

De groene as beschermt de voormalige spoorbedding als ecologisch en cultuurhistorisch element binnen de stad. Het huidige reliëf, de taluds, de schouders en voeten behoren tot de groene as.



| Schematische voorstelling van de spoorzate met aanduiding van de delen

art.9. WANDEL- EN FIETSVERBINDING

[gebiedsaanduiding 'overig groen' – subcategorie 'gemengd openruimtegebied']

Bestemming

De wandel- en fietsverbinding wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan als overdruk, waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is.

De wandel- en fietsverbinding is verboden voor autoverkeer en vrachtwagens. Voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer van onderhouds- en hulpdiensten zijn toegelaten.

Inrichting

De wandel- en fietsverbinding heeft een minimale gewaarborgde breedte van 2,00 m.

Enkel waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen zijn toegelaten.

Toelichting

Voorbeelden van waterdoorlatende

Deze verharding dient zodanig uitgevoerd te worden dat er comfortabel gefietst kan worden.

Het plaatsen van verlichting is toegelaten in functie van het gebruik en de veiligheid.

verhardingen of halfverhardingen zijn 2 sporenbeton, waterdoorlatende asfalt, dolomiet- of kalksteenverhardingen, tertiair zand, geperforeerde betonstraatstenen...