



Stad Halle

Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

Tel.: 02/363.22.11 Fax: 02/363.24.00

Ruimtelijk

Structuurplan Halle

versie BD – 03/09/2009

tekstbundel



ruimte voor ideeën

D+A CONSULT NV RIJMTIELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

RUIMTE VOOR IDEEËN

Colofon Structuurplan Halle

Opdrachtgever:

Stad Halle
Oudstrijdersplein 18
1500 Halle
tel.: 02/363.22.11
fax: 02/363.24.00

Ontwerper:

D+A Consult
Meiboom 26
1500 Halle
tel.: 02/371.02.50
fax: 02/363.89.11
e-mail: info@daconsult.be

Opgemaakt door:

Ann Lambrechts
Erkend ruimtelijk planner

Stijn Heremans
Erkend ruimtelijk planner

Medewerkers:

Ann Lambrechts, projectleider
Stijn Heremans, deelprojectleider
Jo Decoster, projectmedewerker
Christophe Vekeman, cartografie en informatica
Glynis Lefevre, administratie

Versie BD – 03 september 2009

Vrijgave: projectleider Ann Lambrechts



informatief deel

INHOUDSOPGAVE - INFORMATIEF DEEL

1.	Algemene inleiding	1
1.1.	Beleidskader voor ruimtelijke planning.....	1
1.2.	Structuurplanning	1
1.3.	Inhoud van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	2
1.4.	Subsidiariteitsbeginsel	2
1.5.	Juridische draagwijdte.....	2
1.6.	Gemeentelijke bevoegdheden	3
1.7.	Planningsproces – historiek van het dossier	3
2.	Profiel van de stad Halle	5
2.1.	Situering van Halle	5
2.2.	Schets van de stad	5
2.3.	Kencijfers	6
3.	Planningscontext.....	7
3.1.	Ruimtelijke beleidsplannen	7
3.1.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	7
3.1.2.	Ruimtelijk Structuurplan van Wallonië (SDER).....	11
3.1.3.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB).....	12
3.1.4.	Gemeentelijke structuurplannen	16
3.2.	Ruimtelijke plannen met bindend karakter	19
3.2.1.	Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse	19
3.2.2.	Processen in voorbereiding van gewestelijke rup's.....	20
3.2.3.	Provinciale RUP's	24
3.2.4.	Plannen van aanleg	24
3.2.5.	Verkavelingsvergunningen.....	28
3.3.	Gemeentelijke beleidsplannen	28
3.3.1.	Mobiliteitsplan	28
3.3.2.	Strategisch Commercieel Plan Stad Halle.....	29
3.3.3.	Bedrijvenstructuurplan	29
3.3.4.	Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP).....	29
3.3.5.	Woningbehoeftestudie	30
3.4.	Andere wetgeving met ruimtelijke impact.....	31
3.4.1.	Beschermde monumenten en landschappen	31
3.4.2.	Natuurdecreet	32
3.4.3.	Afbakening VEN-gebieden (1ste fase)	32
3.4.4.	EEG-Habitat- en Vogelrichtlijn	33
3.4.5.	Watertoets.....	33
3.5.	Overige relevante studies en plannen	34
3.5.1.	Studies in verband met de N6	34
3.5.2.	Streefbeeldstudie N203a – A8	34
3.5.3.	Strategisch beleidsplan voor het Kanaal naar Charleroi	35
3.5.4.	Bevolkingsenquête Stad Halle - 2001.....	36
3.5.5.	Functioneel en recreatief fietsroutenetwerk Provincie Vlaams-Brabant - april 2004.....	37
3.5.6.	RegioNet Brabant-Brussel	38
3.5.7.	Ruilverkaveling Elingen en Pepingen	38
3.5.8.	Landschapsatlas	38
3.5.9.	Landschapskenmerkenkaart.....	39
3.5.10.	Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.....	39
3.5.11.	Stedenbouwkundig en architecturaal patrimonium van Halle	40
3.5.12.	Afbakening en differentiatie van agrarische gebieden	40

3.6.	Projecten met ruimtelijke impact	41
3.6.1.	BPA Roggemanskaai (MB. 17.04.2007).....	41
3.6.2.	Stadsvernieuwingsproject Nederhem	41
3.6.3.	BPA PCB-Vandepereboomstraat	41
3.6.4.	Verkaveling Langeveld - Voormalige Suzy-site (Buizingen).....	41
3.6.5.	BPA Nachtegaallaan (MB 07.10.2002).....	41
3.6.6.	BPA Dynastiewijk (MB 17.05.2007).....	42
3.6.7.	BPA Kindersana.....	42
3.6.8.	BPA 't Parkske	42
3.6.9.	Renovatie en opwaardering Kaaskot en omgeving	42
3.6.10.	BPA Stroppen.....	42
3.6.11.	Stadsvernieuwingsprojecten	42
4.	Bestaande ruimtelijke structuur op macro-niveau.....	43
4.1.	Open ruimtestructuur.....	43
4.2.	Landschappelijke structuur.....	43
4.3.	Nederzettingsstructuur	43
4.4.	Lijninfrastructuren.....	44
4.4.1.	Radiaalgerichtheid	44
4.4.2.	Infrastructurenbundels	44
4.4.3.	Publiek transport	44
4.5.	Economische structuur.....	45
5.	Bestaande ruimtelijke structuur van Halle	46
5.1.	Historische ontwikkeling	46
5.1.1.	Ferraris (1777-1778).....	46
5.1.2.	Tweede helft van de 19de eeuw (Vandermaelen 1859 en NGI ±1882)	46
5.1.3.	De 1e helft van de 20ste eeuw (NGI ± 1937)	46
5.1.4.	NGI ± 1958.....	46
5.1.5.	NGI ± 1970.....	47
5.1.6.	NGI ± 1994.....	47
5.2.	Halle op mesoniveau	47
6.	Bestaande ruimtelijke nederzettingenstructuur.....	49
6.1.	Omschrijving.....	49
6.2.	Demografische kenmerken.....	49
6.2.1.	Bevolkingsaantallen	49
6.2.2.	Loop van de bevolking	49
6.2.3.	Bevolkingsdichtheid	50
6.2.4.	Bevolkingsstructuur naar geslacht en leeftijd	50
6.2.5.	Gezinnen.....	50
6.2.6.	Aandeel vreemdelingen	50
6.3.	Analyse van de nederzettingsstructuur	50
6.3.1.	Globaal.....	50
6.3.2.	Nederzettingpatroon.....	51
6.3.3.	Voorzieningenniveau	51
6.3.4.	Woningpatrimonium	53
6.3.5.	Percelenpatrimonium	55
6.3.6.	Zonevreemde woningen	62
6.4.	Knelpunten en kwaliteiten	63
6.4.1.	Knelpunten	63
6.4.2.	Kwaliteiten en potenties	64
7.	Bestaande open ruimte structuur.....	65
7.1.	Fysisch systeem als kader	65
7.1.1.	Fysisch systeem	65

7.1.2.	Kenmerken.....	65
7.2.	Landschappelijke structuur.....	67
7.2.1.	Omschrijving	67
7.2.2.	Huidig bodemgebruik.....	67
7.2.3.	Analyse van de landschappelijke structuur.....	67
7.2.4.	Knelpunten en kwaliteiten.....	78
7.3.	Natuurlijke structuur	79
7.3.1.	Omschrijving	79
7.3.2.	Ruimtelijke analyse	79
7.3.3.	Knelpunten en kwaliteiten.....	85
7.4.	Agrarische structuur	86
7.4.1.	Omschrijving	86
7.4.2.	Ruimtelijke situering van de waardevolle gronden voor land- en tuinbouw.....	87
7.4.3.	Kenmerken van de land- en tuinbouw in halle.....	92
7.4.4.	Hoeves behorend tot het architectonische patrimonium	97
7.4.5.	Knelpunten en kwaliteiten.....	97
8.	Bestaande ruimtelijk-economische structuur	101
8.1.	Omschrijving.....	101
8.2.	Socio-economische kencijfers	101
8.2.1.	Beroepsbevolking	101
8.2.2.	Tewerkstelling per sector	101
8.2.3.	Werkgelegenheidsgraad, werkzaamheidsgraad en werkloosheidsgraad	101
8.3.	Economische dynamiek.....	102
8.3.1.	Bruto Toegevoegde waarde per werknemer	102
8.3.2.	Bruto toegevoegde waarde / omzet.....	102
8.3.3.	Investerings / bruto toegevoegde waarde	103
8.3.4.	Nettorendabiliteit van het eigen vermogen na belastingen.....	103
8.3.5.	Conclusie: Halle economisch geïmponeerd	103
8.4.	Situering op het gewestplan.....	104
8.5.	Belangrijkste bedrijfssectoren	104
8.6.	Ruimtelijke analyse van de industrie- en bedrijventerreinen	104
8.6.1.	Concentratiegebieden van socio-economische activiteiten.....	104
8.6.2.	Beschrijving van de bedrijvenszones	105
8.6.3.	Bestaande oppervlakte bedrijventerrein (Gewestplan & BPA).....	110
8.6.4.	Bedrijven gelegen buiten de bedrijvenszones (concentraties aan baanwinkels).....	111
8.6.5.	Zonevreemde bedrijven	112
8.6.6.	Beschikbaar aanbod bedrijventerreinen	114
8.7.	Knelpunten en kwaliteiten	115
8.7.1.	Knelpunten.....	115
8.7.2.	Kwaliteiten en potenties.....	116
9.	Bestaande verkeers- en vervoersstructuur	118
9.1.	Omschrijving.....	118
9.2.	Kenmerken	118
9.2.1.	Woon-werkverplaatsing	118
9.2.2.	Woon-schoolverplaatsing.....	118
9.3.	Bestaande verkeers- en vervoersstructuur.....	119
9.3.1.	Bovenlokale verkeers- of vervoersvoorzieningen.....	119
9.3.2.	lokale verkeers- en vervoersvoorzieningen	120
9.4.	Knelpunten en kwaliteiten	122
9.4.1.	Knelpunten.....	122
9.4.2.	Kwaliteiten en potenties.....	123

10. Bestaande toeristisch-recreatieve structuur	124
10.1. Recreatieve bestemmingen	124
10.2. Recreatieve voorzieningen	125
10.2.1. Sportvoorzieningen	125
10.2.2. Jeugdvoorzieningen	127
10.2.3. Speelbossen	128
10.2.4. Wandel-, fiets- en ruiterroutes	128
10.2.5. Speelterrinen en parken	129
10.2.6. Culturele infrastructuur	131
10.2.7. Verblijfsrecreatiezones	132
10.3. Zonevreemde recreatie	132
10.4. Knelpunten en kwaliteiten	133
10.4.1. Knelpunten	133
10.4.2. Kwaliteiten en potenties	134
11. Deelruimten	136
11.1. Inleiding	136
11.2. Deelruimte I: Verstedelijkte Zennevallei met het centrum van Halle (I)	136
11.2.1. Situering	136
11.2.2. Subentiteit 1: Het stadscentrum van Halle	136
11.2.3. Subentiteit 2: De stadsdelen Don Bosco en Sint-Rochus	139
11.2.4. Subentiteit 3: Buizingen	142
11.2.5. Subentiteit 4: Lembeek	143
11.2.6. Subentiteit 5: Kanaalzone als matrix van de verstedelijkte entiteiten	146
11.3. Westelijke open ruimte (II)	149
11.3.1. Situering	149
11.3.2. Beschrijving	149
11.3.3. Knelpunten en potenties	150
11.4. Oostelijke open ruimte (III)	153
11.4.1. Situering	153
11.4.2. Beschrijving	153
11.4.3. Knelpunten en kwaliteiten	154
12. Prognoses demografische ontwikkelingen	157
12.1. Bevolking	157
12.1.1. Inleiding en methodiek	157
12.1.2. Gesloten bevolkingsscenario	157
12.2. Prognose gezinnen binnen het gesloten bevolkingsscenario	158
12.2.1. Prognose van de gemiddelde gezinsgrootte	158
12.2.2. Prognose van het aantal gezinnen	159
12.3. Demografische behoefte	160
13. Prognoses sectorale ontwikkelingen	161
13.1. Huisvesting	161
13.1.1. Aanbod aan bijkomende woonegelegenheden	161
13.1.2. De globale woningbehoefte binnen het gesloten bevolkingsscenario	161
13.1.3. Confrontatie vraag en aanbod	161
13.1.4. Provinciale taakstelling inzake woningbouw	163
13.1.5. Zonevreemde woningen	164
13.2. Bedrijvigheid	164
13.2.1. Aanbod aan bedrijventerreinen	164
13.2.2. Taakstelling vanuit de provincie Vlaams-Brabant	165
13.2.3. Behoeferaming vanuit het bedrijvenstructuurplan	165
13.2.4. Conclusie	166

13.3. Recreatieve behoeften	167
13.3.1. Algemeen	167
13.3.2. Verwachtingen.....	167
13.3.3. Recreatiebehoefte van Halle.....	168

Lijst van kaarten

Kaart 1:	Situering	5
Kaart 2:	Uittreksel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse	19
Kaart 3:	Plannen van aanleg, beschermd landschappen en dorpsgezichten	24
Kaart 4:	VEN-gebieden (afbakening 1ste fase) – Habitatrictlijngebieden – Kwetsbare gebieden	32
Kaart 5:	Risicozones voor overstromingen en recent overstroomde gebieden	33
Kaart 6:	Traditionele landschappen, ankerplaatsen en relictzones, lijn- en puntrelicten	38
Kaart 7:	Landschapskenmerkenkaart.....	39
Kaart 8:	Projecten met ruimtelijke impact.....	41
Kaart 9:	Bestaande ruimtelijke structuur op macro-niveau	43
Kaart 10:	Historische ontwikkeling van Halle	46
Kaart 11:	Bestaande ruimtelijke structuur op meso-niveau.....	47
Kaart 12:	Algemene synthesekaart knelpunten.....	49
Kaart 13:	Algemene synthesekaart kwaliteiten en potenties	49
Kaart 14:	Nederzettingpatroon.....	51
Kaart 15:	Overzicht bestaande voorzieningen	51
Kaart 16:	Locatie waardevol patrimonium stadscentrum Halle	40
Kaart 17:	Overzicht bouwmogelijkheden	55
Kaart 18:	Synthesekaart open ruimte – visueel-structurende landschapskenmerken.....	65
Kaart 19:	Synthesekaart open ruimte - functioneel-structurende landschapskenmerken	65
Kaart 20:	Reliëf en hydrografie	66
Kaart 21:	Nieuwe landschappen.....	72
Kaart 22:	Kleine landschapselementen	76
Kaart 23:	Afbakening en differentiatie agrarische gebieden	40
Kaart 24:	Landbouwtyperingskaart voor het grondgebied van Halle	88
Kaart 25:	Actuele erosiegevoelige gronden op het grondgebied van Halle	89
Kaart 26:	Landbouwgronden met hoge en zeer hoge waardering en hun erosiegevoeligheid.....	89
Kaart 27:	Agrarische structuur, bijkomende info	90
Kaart 28:	Landbouwgebruikspercelen gelegen in de verschillende gewestplan-bestemmingen.....	90
Kaart 29:	Landbouwgebruikspercelen voor het grondgebied van Halle.....	92
Kaart 30:	Overzicht van bestaande bedrijvzones.....	105
Kaart 31:	Zonevreemde bedrijven	112
Kaart 32:	Vrije oppervlaktes bedrijvzones – inventaris GOM.....	114
Kaart 33:	Verkeersstructuur.....	118
Kaart 34:	Overzicht bestaande sportvoorzieningen	125
Kaart 35:	Bestaande jeugdvoorzieningen – speelpleinen en parken - kasteelparken	127
Kaart 36:	Overzicht van bestaande wandel- en ruiterroutes in Halle	128
Kaart 36:	Overzicht van bestaande fietsroutes in Halle	129
Kaart 37:	Overzicht locaties zonevreemde recreatie.....	132
Kaart 38:	Indeling deelruimten.....	136
Kaart 39:	Bestaande ruimtelijke structuur van deelruimte ‘verstedelijkte Zennevallei met het centrum van Halle’	136
Kaart 40:	Bestaande ruimtelijke structuur centrum Halle	136
Kaart 41:	Bestaande ruimtelijke structuur van deelruimte ‘westelijke open ruimte’	149
Kaart 42:	Bestaande ruimtelijke structuur van deelruimte ‘oostelijke open ruimte’	153

Lijst van tabellen

Tabel 1:	Kencijfers van de stad Halle	6
Tabel 2:	Overzicht stand van zaken naburige gemeenten	18
Tabel 3:	de procentuele verdeling van de bestemmingsgebieden volgens het gewestplan	20
Tabel 4:	Bijzondere plannen van aanleg op het grondgebied van Halle	24
Tabel 5:	Beschermde monumenten en landschappen	31
Tabel 6:	Schoolinfrastructuur in Groot-Halle.....	52
Tabel 7:	Samenvatting actueel aantal onbebouwde percelen per deelgemeente.....	55
Tabel 8:	Samenvatting perceelsmogelijkheden (in absolute cijfers).....	56
Tabel 9:	Overzicht reservegebieden voor bouwmogelijkheden gelegen in W, WLK, WP, WU en WR..	61
Tabel 10:	Zonevreemde gebruiksgronden in Halle.....	91
Tabel 11:	Kengetallen van de landbouw in Halle.....	92
Tabel 12:	Aard van de teelten in ha op basis van de landbouwtellingen 1990 en 2000	93
Tabel 13:	Voorkomende teelten op het grondgebied Halle op basis van de landbouwgebruikspercelen 2002.....	93
Tabel 14:	Bedrijven actief in de landbouwsector per teelt of productie	94
Tabel 15:	Evolutie van de teeltoppervlakte per bedrijf, per teelt of productie.....	94
Tabel 16:	Aantal bedrijven actief in de veeteeltsector	95
Tabel 17:	Bedrijven actief in de tuinbouwsector	96
Tabel 18:	Bedrijfsopvolging in Halle in 1990 en 2000.....	96
Tabel 19:	Bestaande en voorziene oppervlaktes bedrijventerrein binnen de bestemmingen van het gewestplan en diverse goedgekeurde BPA's	110
Tabel 20:	Volledig zonevreednd gelegen bedrijven (limitatieve lijst)	112
Tabel 21:	Gedeeltelijk zonevreednd gelegen bedrijven (limitatieve lijst)	113
Tabel 22:	Raming van de vrije oppervlakte en de te verwachten oppervlakte bedrijventerreinen	114
Tabel 23:	Overzicht belangrijkste relaties woon-werk verkeer	118
Tabel 24:	Overzicht recreatieve bestemmingen gewestplan en 'bezettingsgraad'	124
Tabel 25:	Overzicht recreatieve bestemmingen in Halle	124
Tabel 26:	Overzicht sportvoorzieningen in de deelgemeente Buizingen.....	125
Tabel 27:	Overzicht sportvoorzieningen in de deelgemeente Halle	125
Tabel 28:	Overzicht sportvoorzieningen in de deelgemeente Lembeek.....	126
Tabel 29:	Overzicht jeugdverenigingen en- organisaties.....	127
Tabel 30:	Overzicht bestaande speelterreinen	129
Tabel 31:	Gemeentelijke culturele centra	131
Tabel 32:	Overzicht per deelgemeente van het aandeel van de totale oppervlakte aan recreatie-infrastructuur in wel en niet-geëigende zone.....	132
Tabel 33:	Overzicht van de zonevreednd gelegen sportvoorzieningen.....	133
Tabel 34:	Gesloten bevolkingsprognose 2000-2005-2010-2015.....	157
Tabel 35:	Prognose gemiddelde gezinsgrootte voor de hogere echelons (in absolute cijfers)	159
Tabel 36:	Prognose van het aantal gezinnen per deelgemeente tot 2015 (in absolute cijfers).....	159
Tabel 37:	Prognose demografische behoefte 2000-2015 (in absolute cijfers)	160
Tabel 38:	Globale woningbehoefte per deelgemeente voor de periode 2005-2010	161
Tabel 39:	Globale woningbehoefte per deelgemeente voor de periode 2010-2015	161
Tabel 40:	Vergelijking perceelsvraag-perceelsaanbod 2000-2015	162
Tabel 41:	Raming van de vrije oppervlakte (o.b.v. gegevens van GOM).....	164
Tabel 42:	Oppervlakte volledig zonevreednd bedrijven en gewenste uitbreiding van de zonevreednd bedrijven.....	165
Tabel 43:	Oppervlakte gedeeltelijk zonevreednd bedrijven en gewenste uitbreiding van de zonevreednd bedrijven.....	166

1. Algemene inleiding

1.1. Beleidskader voor ruimtelijke planning

Het decreet van 24.07.1996 houdende de ruimtelijke planning (BS. 27.07.1996) en het decreet van 18.05.1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (BS. 08.06.1999, gewijzigd bij de decreten van 28.09.1999, 22.12.1999 en 26.04.2000) bepalen dat de ruimtelijke ordening in Vlaanderen op drie beleidsniveaus wordt geregeld. Zowel het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten dienen een ruimtelijk beleid uit te stippelen. Dit gebeurt aan de hand van ruimtelijke structuurplannen, uitvoeringplannen en verordeningen.

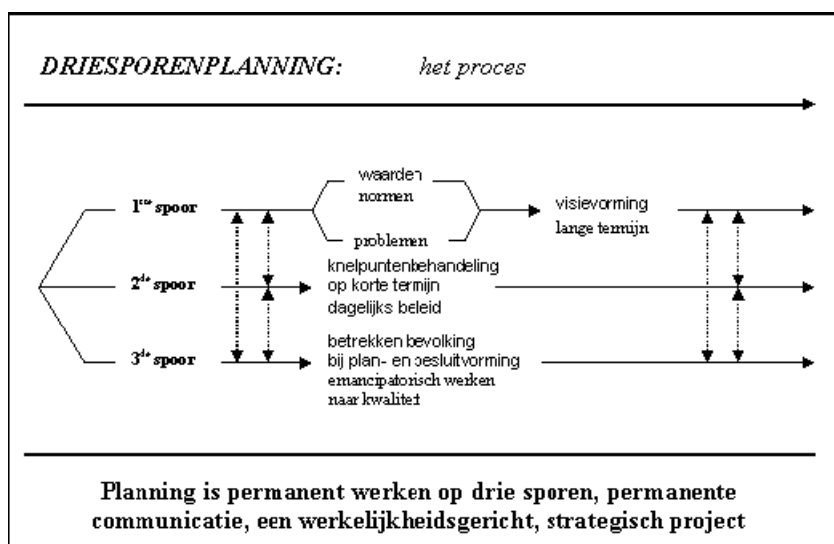
Artikel 31 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat elke gemeente een ruimtelijk structuurplan moet opmaken. Dit ruimtelijk structuurplan richt zich naar het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie waarbinnen de gemeente ligt. In artikel 18 van het desbetreffende decreet wordt een **ruimtelijk structuurplan** omschreven als **een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur**. Het geeft een lange termijnvisie op de ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.

1.2. Structuurplanning¹

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming dat ruimtelijke kwaliteit nastreeft. Structuurplanning is gericht op de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur. Dit vereist dat de inhoud en de visies van het structuurplan 'gedragen' worden door de maatschappij. Samenwerking tussen politici, administraties, planners, ontwerpers en bevolking vormt een belangrijke prioriteit.

Structuurplanning is een methodiek die concreet vorm krijgt binnen een **driesporenplanning**. Gelijktijdig wordt een lange termijnvisie ontwikkeld (= eerste spoor), pikken strategische keuzes in op de bestaande werkelijkheid (= tweede spoor, knelpuntenbehandeling op korte termijn) en worden systematisch overlegmomenten ingebouwd om het evoluerende proces te verzekeren van zijn maatschappelijk draagvlak (= derde spoor).

Schema driesporenplanning:



Bron: Structuurplanning: handleiding gemeenten, Min. van de Vlaamse Gemeenschap, afd. AROHM, Brussel, 1994.

De lange termijnvisie voor de gewenste ruimtelijke structuur (= eerste spoor) vormt het stabiele fundament voor het structuurplanningproces. Ze weerspiegelt de maatschappelijke waarden, normen en problemen in een visie voor de gewenste omgang met de ruimte. Hoewel stabiel, evolueert ook de lange termijnvisie volgens de tijdgeest.

¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en infrastructuur, Omzendbrief RO 97/02 over het gemeentelijk structuurplanningproces, p.3, BS. 28/03/1997

De lange termijnvisie is een basisgegeven voor het dagelijks werken en vormt een kwalitatief en duurzaam kader waartegen voorstellen worden afgewogen en effecten naar de toekomst worden onderzocht.

Het tweede spoor biedt de mogelijkheid om vandaag in te pikken op specifieke ruimtelijke problemen en kansen.

Het derde spoor is belangrijk voor het emancipatorisch werk en het versterken van de geloofwaardigheid van het beleid en administratie. Het doel van dit spoor is:

- de plannen en voorstellen inhoudelijk verbeteren en ze een hogere realiteitswaarde geven omwille van het feit dat ze op die manier worden geïnspireerd en gedragen door de bevolking (creatie van een draagvlak);
- een bijdrage leveren tot meer democratisch en open samenleving;
- bevolkingsgroepen sensibiliseren voor ruimtelijk kwaliteit en een verantwoord ruimtelijk beleid;
- een 'contract' tussen bevolking en overheid tot stand brengen.

1.3. Inhoud van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Volgens artikel 7§4 van het decreet van 1996 beschrijft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de bestaande ruimtelijke structuur, de visie op de ruimtelijke ontwikkeling, de gewenste ruimtelijke structuur en de beleidsmaatregelen om die structuur te realiseren.

1.4. Subsidiariteitsbeginsel

Het gemeentelijk plan sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant en richt zich naar de structuurbepalende elementen van lokaal belang. Dit zijn de elementen die vragen om een samenhangend beleid binnen de gemeentegrenzen. De omzendbrief RO 97/02 bepaalt de taakstellingen die aan het gemeentelijk niveau worden toegewezen.

De verdeling van taken aan de verschillende beleidsniveaus steunt op het subsidiariteitsbeginsel. Dit houdt in dat:

- de beleidsmateries worden toegekend aan het geëigende niveau;
- ieder niveau het instrumentarium gebruikt dat aangepast is aan het niveau;
- permanent overleg nodig is tussen de niveaus vermits de materies in verband staan met elkaar.

1.5. Juridische draagwijdte

Het ruimtelijk structuurplan voor de stad wordt zowel het beleidskader van het ruimtelijk beleid als het instrument om een actief ruimtelijk beleid te voeren. Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat het structuurplan wordt opgebouwd rond drie onderdelen met telkens een verschillende juridische draagwijdte:

- een informatief gedeelte met de bestaande structuur en de prognoses;
- een richtinggevend gedeelte met de visie, de principes en de gewenste structuur;
- een (voor de overheid) bindend gedeelte met de beleidsmaatregelen.

De gewenste ruimtelijk structuur is het richtinggevend gedeelte voor de overheid. De gemeenteraad kan hiervan alleen met een gemotiveerde beslissing afwijken. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de stad de gewenste structuur wenst te realiseren. Het decreet bepaalt dat deze bepalingen bindend zijn voor de stad en voor de instellingen op het grondgebied van de stad.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vormt geen basis voor het verlenen of het weigeren van een vergunning. Het heeft aldus geen verordende kracht ten aanzien van de burgers.

Een structuurplan is ook geen bestemmingsplan. In het structuurplan worden grote structuren afgebakend in de gewenste ruimtelijke structuur waarmee het structuurplan aangeeft welke structuur (open ruimte, nederzetting...) in een bepaald ruim gebied vooral aanwezig is. Bijgevolg worden niet alle details weergegeven noch elementen van andere structuren die daar in mindere (ondergeschikte) mate aanwezig zijn. Het gaat duidelijk om beleidsprincipes en deze doen geen enkele afbreuk aan het bestaande gewestplan, BPA's, vergunde verkavelingen en entiteiten. Als voorbeeld: in een omgeving is overwegend open ruimte (landbouw of natuur) aanwezig. In dit gebied ligt ook een woonlint (bestemming woongebied met landelijk karakter of een vergunde verkaveling). Het aangeven van de structuur 'natuur of landbouw'

impliceert niet dat de woonbebouwing in de toekomst niet meer kan noch dat er een nieuwe bestemming voor dit gebied komt. Dit zal slechts het geval zijn indien dit ook expliciet in de teksten gesteld wordt. De kaarten worden altijd verduidelijkt door en moeten gelezen worden samen met de teksten.

Met de invoering van het nieuwe decreet en mits de aanwezigheid van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijke structuurplan kan de stad overgaan tot het opmaken van een 'nieuw soort' van bestemmingsplannen, namelijk de ruimtelijke uitvoeringsplannen (of RUP's). Deze uitvoeringsplannen hebben in tegenstelling tot de ruimtelijke structuurplannen wel een verordenende kracht. Deze plannen zullen alleen worden opgemaakt indien er nu al voldoende elementen zijn die dit aangegeven in het structuurplan.

1.6. Gemeentelijke bevoegdheden

De lokale besturen hebben binnen het kader van het gemeentelijk structuurplanningsproces volgende bevoegdheden:

- het (desgevallend) formuleren van aandachtspunten bij de structuurbepalende elementen van bovenlokaal en/of gewestelijk niveau op het grondgebied van de stad, uitgaande van de eigen visie;
- het aanduiden en het ontwikkelen van een visie op structuurbepalende elementen van lokaal of gemeentelijk belang.

1.7. Planningsproces – historiek van het dossier

Op 11 september 2001 besliste de gemeenteraad van Halle, in uitvoering van het decreet houdende de ruimtelijke planning (24.06.1996), een gemeentelijk structuurplan op te maken met goedkeuring van de intentienota en het bestek voor de opmaak van het gemeentelijk structuurplan. Voor de verdere uitwerking van het structuurplan werd als ontwerper D+A Consult aangesteld. De opdracht tot opmaak van een procesnota was de officiële start voor het structuurplanningsproces binnen de stad Halle. De procesnota werd ingediend in juli 2002 en omvatte ondermeer een voorstel tot planning en een voorstel tot inspraakprocedure.

Op 05 november 2002 organiseerde de stad een startavond voor de bevolking. Opzet en planning van het structuurplan werden hier toegelicht.

De startnota was het volgende product binnen het structuurplanningsproces. De Startnota bevatte een eerste analyse van de ruimtelijke structuur en een hypothese voor een visie op de toekomstige ontwikkeling van de Stad Halle. Dit document werd vanaf februari 2003 besproken en bijgestuurd in de plangroep en de stuurgroep. Het document werd daarna voorgelegd aan de hogere overheid (MVG, Arohm en provincie Vlaams-Brabant) d.d. 9/07/2003, het college van burgemeester en schepenen d.d. 06/06/2003 en de gecoro d.d. 11/06/2003.

De verkennende analyse werd verder uitgediept bij de behandeling van de verschillende themata en de uitwerking van de bestaande ruimtelijke structuur op microniveau en voor de verschillende deelstructuren. Gegevens van het bedrijvenstructuurplan werden geactualiseerd. Verder werden volgende aanvullende studies opgemaakt:

- woningbehoeftestudie (april 2003)
- landbouwontwikkelingsplan (februari 2004)
- landschapsnota (mei 2004)
- nota economische structuur (oktober 2004)
- recreatiestudie – aanvang februari 2003 met recreatie-enquête – voorgelegd aan ambtelijke werkgroep mei 2003 – ingediend juni 2003 – voorgesteld aan de gemeenteraad mei 2004 en goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 mei 2004.

De documenten werden opgesteld, besproken met de plangroep en het college en vervolgens bijgestuurd. De documenten werden tevens voorgelegd aan de gecoro.

In november 2004 startten de besprekingen rond de gewenste ruimtelijke structuur. De resultaten uit de verschillende deelstudies werden samengebracht in een eerste voorontwerp structuurplan bestaande uit een informatief en bindend gedeelte. Besprekingen met de plangroep en het college vonden plaats op tussen december 2004 tot maart 2005. Het dossier werd tevens toegelicht voor de gecoro en voor de gemeenteraad.

In juni 2004 werden de grote lijnen van het dossier informeel toegelicht voor de provincie om een eerste aftoetsing te maken. Vervolgens werd het dossier bijgestuurd en werden de bindende bepalingen uitgewerkt. Deze werden op punt gesteld tijdens de bespreking met het college en de plangroep op 31 augustus 2005.

Op 20 september 2005 werd het herwerkte dossier voorgesteld aan de gemeenteraad en nadien voor informeel overleg ook voorgelegd aan de gecoro.

Vervolgens werd het voorontwerp overgemaakt voor het structureel overleg met provincie en Arohm. Het structureel overleg ging door op 08/12/05.

Het structuurplan werd bijgestuurd ingevolge de bemerkingen van de hogere overheid en het informele overleg met de gecoro en de afsprakennota van 24/05/06, besproken op het college op 31/08/06.

De aangepaste versie van het structuurplan werd op 09/03/07 besproken met het college en de gemeentelijke diensten. Het dossier werd aangepast en voor advies overgemaakt aan de stad. De adviestermijn voor de gemeentelijke diensten werd afgerond op 24/09/07. Op 7 november had een overleg met de gecoro plaats.

Het dossier werd vervolgens klaargemaakt voor de plenaire vergadering. Tevens organiseerde de stad een aantal hoorzittingen voor de bevolking in een informele overlegronde en werd het dossier voorgelegd aan de stedelijke adviesraden. De hoorzittingen vonden plaats op 19/11/07 (Buizingen), 22/11/07 (Lembeek), 06/12/07 (Sint-Rochus/Essenbeek) en op 13/1/07 (centrum Halle). De plenaire vergadering vond plaats op 18/01/08. De bevolking en de stedelijke adviesraden konden hun bemerkingen schriftelijk aan de stad overmaken.

De schriftelijke adviezen en bemerkingen werden verwerkt en besproken met het college op 16/04/08. Het dossier werd afgewerkt voor voorlopige vaststelling in de gemeenteraad en op 30/04/08 aan de stad (college en gecoro) overgemaakt. De gecoro bracht op 04/06/08 een advies uit over het structuurplan. Ingevolge dit advies werden nog enkele aanpassingen in het dossier gemaakt. Het dossier werd op 16/09/08 voorlopig door de gemeenteraad vastgesteld.

Op 14/10/08 organiseerde de stad een hoorzitting voor de bevolking waarna het openbaar onderzoek formeel gestart werd. Het openbaar onderzoek liep van 15/10/08 tot 12/01/09. De gecoro behandelde de bezwaren die werden ingediend in vergadering van 11/02/09, 04/03/09 en 11/03/09.

De ingediende adviezen van RWO (voormalig AROHM) en provincie Vlaams-Brabant evenals het advies van de gecoro op de ingediende bezwaren en adviezen gaven aanleiding tot aanpassingen in het structuurplan.

Het herwerkte dossier is nu klaar om definitief te worden vastgesteld in de gemeenteraad waarna het kan worden overgemaakt aan de bestendige deputatie voor goedkeuring.

2. Profiel van de stad Halle

2.1. Situering van Halle

Kaart 1: Situering

De stad Halle situeert zich in het zuiden van de provincie Vlaams-Brabant en grenst aan het Waalse Gewest. De stad heeft een eerder langgerekte vorm van zuidoost naar noordwest en ligt op de as Brussel – Bergen temidden van de geografische streek van de Zennevallei. De stad, die zich ten zuidwesten van het Brussels Hoofdstedelijk gewest bevindt, wordt omringd door de volgende gemeenten:

- in het noorden: Sint-Pieters-Leeuw;
- in het oosten: Beersel en Eigenbrakel;
- in het zuiden: Kasteelbrakel en Tubeke;
- in het westen: Pepingen.

De belangrijkste hoofdwegen zijn de gewestweg Brussel – Bergen (N6), die de stad van noord naar zuid doorkruist, de gewestweg van Halle naar Edingen (N7) richting zuidwest en de gewestweg N28 van Halle naar Ninove (west) en Nijvel (zuidoost). Ten noorden ligt een deel van de provincieweg naar Alsemberg en Sint-Genesius-Rode.

De HST-lijn Brussel – Parijs, de spoorlijn en het Kanaal Brussel – Charleroi en de E19 – autosnelweg doorsnijden het gebied van noord naar zuid. Van de E19 naar Doornik (A8) biedt de gewestweg N203a een verbinding die zuidwaarts rond het centrum loopt. Al deze infrastructuur zijn van bovenlokaal belang en maken van Halle een goed bereikbare en goed ontsloten stad.

2.2. Schets van de stad

Halle is een Vlaamse stad, in de provincie Vlaams-Brabant en het arrondissement Halle-Vilvoorde. Sinds de fusie van 1 januari 1977 vormen Buizingen, Halle en Lembeek deelgemeenten van de stad Halle, die een totale oppervlakte van 4.440 ha beslaat. Halle behoort tot het administratieve arrondissement Halle-Vilvoorde en maakt deel uit van het gerechtelijke arrondissement Brussel. Het is tevens de hoofdplaats van het gerechtelijke kanton Halle. Op 1 januari 2006 telde de stad Halle 34.882 inwoners².

In de periode 01-01-2001 tot 01-01-2006 groeide de bevolking van Halle aan met 1078, van 33.744 tot 34.882 inwoners. De bevolkingsdichtheid bedraagt 7,86 inw/ha. Halle is daarmee gemiddeld dichter bevolkt dan het arrondissement Halle-Vilvoorde (6,11 inw/ha³).

Volgens de bestemmingen in het gewestplan wordt de totale oppervlakte aan woongebied geraamd op 21,4 procent. Opvallend is de aanwezigheid van de open ruimtebestemmingen met 37,3 % agrarisch en 33,8 % groengebied.

De werkloosheidsgraad in de gemeente lag op 31/12/2004 gelijk met het arrondissementale gemiddelde (6,5%). Op dat ogenblik genereerde de lokale economie werkgelegenheid voor 15503 personen. Daarnaast waren 1733 personen actief als zelfstandige in hoofdberoep.⁴

² FOD Economie, Algemene directie statistiek en economische informatie, 2007.

³ Idem, eigen verwerking, situatie 2006.

⁴ Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vlaamse Statistieken, 2007.

2.3. Kencijfers

Tabel 1: Kencijfers van de stad Halle

Oppervlakte⁵ (gewestplan)	4.440 hectare
Woongebied (diverse)	21,4%
Bedrijvzones	4,8%
Agrarisch gebied	37,3%
Groengebied	33,8%
Recreatie	1,1%
Overige	1,6%
Totaal aantal inwoners (01.01.2006)	34.882
Bevolkingsdichtheid (01.01.2006)	7,86 inwoners per hectare
Aantal gezinnen (2005)⁶	14.625
Gemiddelde gezinsgrootte (2005)	2,37
Woningpatrimonium (NIS-2001 / huizen + app.)⁷	13.759
Sociale huurwoningen (2006 / huizen + app.) ⁸	436 + 541
Totale werkgelegenheid (2004)⁹	15.503
Werkloosheid (dd. 12/2005)¹⁰	863

⁵ AROHM, Indeling gewestplan, 1998

⁶ Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vlaamse Statistieken, 2007.

⁷ NIS, sociaal-economische enquêtes 2001 en 1991.

⁸ Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vlaamse Statistieken, 2007.

⁹ Idem.

¹⁰ FOD Economie, Algemene directie statistiek en economische informatie, 2007.

3. Planningscontext

3.1. Ruimtelijke beleidsplannen

3.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN¹¹

Het Vlaamse Parlement heeft op 19 november 1997 het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen goedgekeurd. De gedeeltelijke herziening van het RSV (besluit Vlaamse regering dd. 12/12/2003; bekrachtigd bij decreet op 19/03/2004) houdt geen relevante wijzigingen in voor de Stad Halle.

Dit document biedt op gewestelijk niveau het kader aan waarbinnen de ruimtelijke ontwikkelingen moeten plaatsvinden. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen doet uitspraken over de structuurbepalende elementen van gewestelijk belang en van bovengewestelijk belang. De Vlaamse, provinciale en gemeentelijke overheden kunnen hiervan slechts afwijken mits voldoende gemotiveerde omstandigheden. Daarnaast bevat het Vlaamse structuurplan bindende bepalingen over de inhoud van de provinciale (en gemeentelijke) structuurplannen zowel formeel als inhoudelijk. Deze bepalingen zijn bindend voor alle overheden.

Om het richtinggevend gedeelte te realiseren en gevolg te geven aan de bindende bepalingen van de structuurplannen op de onderscheiden niveaus worden uitvoeringsplannen en verordeningen opgesteld. Het zijn deze uitvoeringsplannen die een beoordelingsgrond vormen voor de vergunningen en verordenend zijn voor de burgers.

Het kernbegrip voor de ontwikkeling van een gewenste ruimtelijke structuur in Vlaanderen is **duurzaamheid**. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen (Vlaanderen: open en stedelijk) leidt tot de volgende basisdoelstellingen:

- een selectieve uitbouw van de **stedelijke gebieden**, een gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden. Daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- het behoud en waar mogelijk de versterking en de uitbreiding van de open ruimte en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het **buitengebied**;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

Deze vier basisdoelstellingen monden uit in **vier ruimtelijke principes** voor de gewenste ruimtelijke structuur: gedeconcentreerde bundeling, poorten als motor voor ontwikkeling, infrastructuren als bindteken en basis voor locatie van activiteiten en het fysische systeem ruimtelijk structurerend.

In het kader van deze studie is vooral het principe gedeconcentreerde bundeling van belang. Dit principe streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied, steeds met respect voor de draagkracht van de stedelijke gebieden. Verweving van activiteiten en functies staat daarbij voorop. De deconcentratie houdt rekening met het bestaande (gedeconcentreerde) spreidingspatroon en met de dynamiek van de functies in Vlaanderen. Gedeconcentreerde bundeling gaat in tegen ongebreidelde suburbanisatie en versnippering en vermindert zo de druk op het buitengebied. In het kader van deze gedeconcentreerde bundeling worden de economische activiteiten gebundeld in de stedelijke gebieden en economische knooppunten en wordt Halle geselecteerd als 'structuurondersteunend kleinstedelijk gebied'.

De goedkeuring van dit structuurplan heeft een aantal belangrijke consequenties voor het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Halle.

¹¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, 1998

3.1.1.1. Bestaande ruimtelijke structuur: Halle als “goed uitgeruste kleine stad”

De nederzettingsstructuur catalogeert Halle als ‘goed uitgeruste kleine stad’. Halle grenst aan het ‘stedelijk kerngebied’ van Vlaanderen met Antwerpen, Gent en Brussel als grote steden.

In de open ruimtestructuur situeert Halle zich op de rand van een groot open-ruimtegebied waarvan het Pajottenland een onderdeel is. Het open ruimtegebied wordt begrensd door de autosnelwegen E17, E40 en E19. Halle is gelegen in de Zennevallei, geselecteerd als structuurbepalende riviervallei op Vlaams niveau.

Wat de ruimtelijk-economische structuur betreft is Halle een concentratiegebied van economische activiteiten (10000 < totale tewerkstelling < 25000).

Op gebied van lijninfrastructuren zijn de meest structuurbepalende elementen:

- **Autoverkeer:** Halle is aangesloten op de E19/A7 autosnelwegen Brussel-Parijs en de A8/E429 Brussel-Rijssel, beiden structuurbepalend op internationaal niveau.
- **Spoorinfrastructuur:** het tracé van de HST-verbinding Brussel-Parijs en de internationale spoorverbinding Brussel - Halle –Parijs kruisen Halle van noord naar zuid.
- **Waterwegeninfrastructuur:** het kanaal Brussel-Charleroi, structuurbepalend op Vlaams niveau (klasse IV – 1350 ton), kruist de stad van noord naar zuid.

3.1.1.2. Gewenste nederzettingsstructuur: Halle als “structuurondersteunend kleinstedelijk gebied”

Het RSV selecteert Halle als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De afbakening van het stedelijk gebied ten opzichte van het buitengebied gebeurt door de provincie in nauw overleg met het Vlaams Gewest en de stad.

Het RSV schrijft in structuurondersteunend kleinstedelijk gebied het volgende beleid voor:

Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden vertonen nog een relatief sterke morfologische structuur met een stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningenapparaat. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de stedelijke kern leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijke voorzieningenapparaat niet als dusdanig. Het ruimtelijke beleid is erop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten. Dit aanbod kan – omwille van de aanwezigheid van een relatief sterke stedelijke kern - ook worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijke gebied die vandaag nog weinig stedelijkheid bezitten.

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

- differentiatie en verbetering van de woningvoorraad;
- versterken van de multifunctionaliteit;
- kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer;
- afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied;
- bundelen van de kleinhandel;
- optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik;
- zorg voor collectieve en openbare ruimten;
- behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden;
- behoud en uitbouw van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen in de stedelijke gebieden;
- stedelijke mobiliteit en locatiebeleid.

De promotie van het stedelijk gebied Halle kan vanuit de ontwikkelingsperspectieven voor toeristische en recreatieve infrastructuur in stedelijke gebieden opgedreven worden. Het historische karakter, het culturele erfgoed en de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de stad leveren hiertoe potenties.

3.1.1.3. Gewenste open ruimtestructuur: Halle in het buitengebied

De delen van Halle die niet tot het kleinstedelijk gebied behoren, maken deel uit van het buitengebied. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke en de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. Het RSV schrijft in het buitengebied het volgende beleid voor:

De ontwikkeling van de structurerende activiteiten en functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken) in het buitengebied gebeurt duurzaam, d.w.z. met respect voor het bestaand fysisch systeem als uitgangspunt. Ruimtelijk handelen gebeurt integraal en samenhangend: behoud, herstel, ontwikkeling en verweving van de structurende elementen wordt nagestreefd. Het fysisch systeem -referentiekader in het buitengebied-bepaalt de dynamiek (schaal en tempo) van de ruimtelijke ontwikkelingen. De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het buitengebied moet erkend en gerespecteerd worden en in relatie gebracht worden met het duurzaam functioneren van de agrarische en de natuurlijke structuur.

Het RSV streeft naar de uitbouw van een samenhangend netwerk van rivier- en beekvalleien en van grote aaneengesloten open ruimtegebieden, verbonden door open-ruimteverbindingen. Het behoud en de versterking van de open ruimte wordt beschouwd als een kerndoelstelling.

De ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied worden nader omschreven onder volgende items:

- het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies;
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

Op Vlaams niveau bevindt Halle zich aan de rand van het grote open ruimtegebied ten zuiden van Gent. Halle is gelegen in de Zennevallei, een structuurbepalende riviervallei op Vlaams niveau. Hier moet een duurzame afstemming tussen natuur en de aanwezige bedrijvigheid nagestreefd worden. Aanvullend is er een dicht netwerk van beken waar natuurontwikkeling voorop staat.

Wat betreft grote open-ruimtegebieden ligt Halle op de grens van het Pajottenland (ten westen van de Zenne) en de Brabantse Ardennen (ten oosten van de Zenne). De open ruimte in het westelijke deel van Halle, onderdeel van het Pajottenland, wordt gevrijwaard. In het oostelijke deel van Halle worden de open ruimte en bosstructuren behouden, hersteld en eventueel versterkt. Ten noorden van het kleinstedelijk gebied Halle ondersteunt het RSV de uitbouw van een open ruimtecorridor bij het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel.

Enkele (woon)kernen van Halle (Essenbeek, Lembeek en Breedhout) zijn gelegen in het buitengebied. De ruimtelijke ontwikkelingen staan er in functie van de **lokale behoeften** van de diverse sectoren. Wonen en werken dienen geconcentreerd te worden in de kernen van het buitengebied. De woonfunctie in de kernen van het buitengebied moet aantrekkelijk zijn en er moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Daarnaast moet aandacht besteed worden aan de woningdichtheid. Een multifunctionele ontwikkeling en een verweving van functies moet in de kernen voorop staan.

3.1.1.4. Gewenste ruimtelijk-economische structuur: Halle als "economisch knooppunt"

Als kleinstedelijk gebied wordt Halle ook geselecteerd als economisch knooppunt. Hier hanteert het RSV de volgende visie inzake bedrijvigheid:

De economische activiteiten vertonen nog steeds een relatief sterke bundeling in economische knooppunten. In het kader van het ruimtelijke principe 'gedeconcentreerde bundeling' wordt ervoor geopteerd de bestaande bundeling beleidsmatig te behouden en waar mogelijk te versterken. De verdere verspreiding van de werkgelegenheid wordt tegengegaan. Er wordt verkozen om nieuwe economische activiteiten van regionaal belang en herlokalisatie van bestaande regionale bedrijven te concentreren in 'economische knooppunten'. Lokale bedrijventerreinen vangen de nieuwe en de te herlokaliseren lokaal verzorgende bedrijven op.

Dit betekent niet dat ook in Halle, waarvan een onderdeel behoort tot het stedelijk gebied, automatisch een bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen wordt gerealiseerd. In functie van de afbakening van het stedelijk gebied wordt een ruimtelijke visie op het stedelijk gebied als geheel opgesteld. Deze visie wordt vertaald naar een gewenste ruimtelijke structuur voor het betrokken stedelijk gebied waarbij vooral aandacht

wordt besteed aan de gewenste economische structuur. Op basis hiervan wordt **desgevallend** in locaties voor bijkomende regionale bedrijventerreinen voorzien.

Door de behoefte aan bedrijventerreinen in Vlaanderen voornamelijk in deze knooppunten te concentreren; door de vestiging van enkele nationaal en internationaal belangrijke bedrijven op haar grondgebied en door de economische historische achtergrond en de ligging nabij het hoofdwegennet en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikt de stad Halle over een aantal belangrijke economische troeven.

Uit dit alles kan worden besloten dat naar de toekomst toe de vraag naar bedrijventerreinen zal blijven bestaan en dat, in het kader van de economische knooppunten, deze vraag waarschijnlijk nog zal stijgen. De plaats waar deze nieuwe bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld is voor Halle, een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied, gelimiteerd, namelijk binnen de afbakening van het stedelijke gebied. Deze afbakening gebeurt op provinciaal niveau.

3.1.1.5. Gewenste lijninfrastructuur: ruimte voor mobiliteit en transport

Halle wordt doorsneden door een aantal belangrijke lijninfrastructuren van Vlaams en internationaal niveau: de R0, E19, A8 (E429), N6, het kanaal Brussel-Charleroi, diverse hoogspanningsleidingen en de spoorlijn Brussel-Bergen.

Voor de beheersing van de mobiliteitsontwikkeling staat in het RSV het uitgangspunt van *infrastructuren als bindteken en basis voor locatie van activiteiten* centraal. De garantie van een duurzame mobiliteit kan slechts bereikt worden mits een geïntegreerde benadering van ruimtelijke ordening, mobiliteit en infrastructuur. Hiertoe hanteert het RSV de volgende beleidsprincipes en -doelstellingen:

Drie principes:

- de verbinding tussen de (economische) poorten en rechtstreekse verbindingen met het achterland;
- de verbindingen tussen de groot- en regionaalstedelijke gebieden in een samenhangend netwerk met grootstedelijke gebieden buiten Vlaanderen;
- de fijnmazige ontsluiting van overige stedelijke gebieden en economische knooppunten naar het fijnmazige netwerk van de hoofdinfrastructuren.

Drie doelstellingen:

- de versterking van alternatieven voor het autoverkeer;
- de optimalisering door categorisering van het wegennet;
- een mobiliteitsbeleid gericht op beheer van het verkeer.

Dit impliceert dat bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid, het vergroten van de multimodaliteit en de optimalisatie van de bestaande infrastructuur centraal staan.

Voor Halle, knooppunt van infrastructuren, houdt dit beleid de volgende consequenties in:

m.b.t. autoverkeer:

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

- De selectie van de secundaire wegen zal gebeuren op provinciaal niveau. De N6, N7, N28 en Alsebergsesteenweg komen in aanmerking. Het RSV stelt dat deze wegen naar functie veeleer als primaire wegen moeten beschouwd worden, maar dat ze deze functie om ruimtelijke redenen niet kunnen vervullen. Een inrichting die rekening houdt met leefbaarheid en verkeersveiligheid staat hierbij voorop.

m.b.t. openbaar vervoer:

- Hoofdspoorwegennet voor personenvervoer:
 - De HST-lijn Brussel-Rijsel. Er is geen stopplaats in Halle, doch de stad ligt binnen de invloedssfeer van het HST-station te Brussel-Zuid.
- Regionale spoorwegennet:
 - De spoorverbinding Brussel–Bergen. Het RSV vermeldt dat op de lijn 96A capaciteitsuitbreidingen noodzakelijk zijn tussen Brussel en Lembeek.
- Halle komt in aanmerking van het Gewestelijk Express Net rond Brussel. Dit voorziet tijdens de spits om het kwartier goede treinverbindingen van en naar Brussel. Andere grote veranderingen lijken niet op til.
- Collectief en openbaar vervoer in het buitengebied: De ondersteuning hiervan is slechts mogelijk door nieuwe ontwikkelingen gebundeld te concentreren in de bestaande hoofddorpen en woonkernen. Op deze wijze wordt het ruimtelijk draagvlak voor de uitbouw van het systeem vergroot.

m.b.t. de waterwegen:

- Hoofdwaterwegen:
 - Het kanaal Brussel-Charleroi. Om deze functie te kunnen vervullen moet de modernisering van het kanaal gerealiseerd worden. Het RSV vermeldt uitdrukkelijk dat voor de bestaande en de nieuwe watergebonden bedrijventerreinen een grote selectiviteit aan de dag moet worden gelegd ten aanzien van de aard en het type van bedrijvigheid dat er zich in de toekomst kan vestigen, met een onderscheid tussen water- en kadegebonden bedrijventerreinen. Door de bouw van een sluis in Hingene is er een rechtstreekse verbinding gerealiseerd met de Zeeschelde waardoor vervoer over het kanaal terug attractiever wordt. Om het kanaal ook voor Halle attractiever te maken zal men in Brussel wel eerst een aantal bijkomende infrastructurele maatregelen moeten treffen zoals aangekaart in het GEWOP.

m.b.t. het transport van energie:

- Hoofdnet van 150kV-leidingen:
 - Doorheen Halle lopen twee dergelijke leidingen in noord-zuid richting: een hoogspanningsleiding van 308kV in het westen en een hoogspanningsleiding van 150kV in het oosten. Deze leidingen worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen op Vlaams niveau vastgelegd.
 - Het elektriciteitsnet tussen 70kV en 150kV wordt in de provinciale ruimtelijke structuurplannen aangegeven.

3.1.2. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VAN WALLONIË (SDER)

Van west naar oost grenzen de Waals-Brabantse gemeenten Eigenbrakel (Braine-l'Alleud), Kasteelbrakel (Braine-le-château) en Tubeke aan Halle. Daarom wordt het ruimtelijk structuurplan van Wallonië in deze context kort belicht.

De Waalse Regering heeft op 27 mei 1999 het *Schéma de développement de l'espace régional* (SDER) goedgekeurd. Dit ruimtelijke ontwikkelingsplan geeft de richting aan voor de toekomstige ruimtelijke ordening van het Waalse grondgebied. Het adviseert de herziening van de gewestplannen (*Plans de Secteur* – PS) en geldt als referentiekader voor beleidskeuzes in verband met huisvesting, levenskwaliteit, mobiliteit, de ontwikkeling van de economische structuur, milieubeheer,...

De opbouw van het SDER is verwant aan het RSV. Na een beschrijving van de bestaande toestand volgt een beeld van de gewenste ruimtelijke structuur (aangegeven in 8 krachtlijnen) en een overzicht van de engagementen van de Waalse Regering (cfr. Bindende bepalingen).

Het SDER situeert de gemeenten die aan Halle grenzen in de agro-geografische regio *Brabançonne*. De gemeenten bevinden zich alledrie binnen de invloedssfeer van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (*aire Métropolitaine Bruxelloise*). Met Brussel wenst men een supraregionale samenwerking te ontwikkelen (merk op dat dit het tussenliggende deel van Vlaams-Brabant 'letterlijk' over het hoofd ziet). Voor de Waals-Brabantse gemeenten grenzend aan Halle vormt het concept van de zgn. Eurocorridors een element met belangrijke ruimtelijke impact en dynamiek. De autosnelwegen E19 Brussel-Parijs en A8 Brussel-Rijsel (die beiden ook door Halle lopen) worden op Waals grondgebied geselecteerd als hoofdtransportassen in een Europees netwerk. Aan deze transportassen worden belangrijke economische activiteiten 'verankerd'. Tubize en Braine-l'Alleud zijn in die context aangeduid als ontwikkelingspolen (*pôle d'appui de développement*). In beide gevallen heeft dit een opvallende dynamiek gegenereerd.

De **impact van het SDER** heeft voor Tubize reeds tot een herziening van het Gewestplan geleid. Bij M.B. van 03.10.2003 werd een ruime aanvullende *Zone d'Activités Mixtes* gecreëerd (ca. 80 ha. Gewestplanbestemming gemengd bedrijventerrein). Deze zone aan de autosnelweg A8 (bij het op- en afrittencomplex voor Tubize) vormt in de toekomst een mogelijke aanvulling op het logistiek bedrijvenpark van Saintes (ca. 45 ha, op zijn beurt ontwikkeld na een gewestplanwijziging bij M.B. van 07.10.1992). Deze enorme uitbreiding van de beschikbare oppervlakte aan bedrijventerreinen aan de grens met Halle richt zich ook tot bedrijven die in Vlaanderen geconfronteerd worden met de schaarste aan beschikbare bedrijventerreinen. Daarnaast beschikt Tubize over een enorme voorraad aan oude, in onbruik geraakte, industrieterreinen. Hoewel hier vaak de problematiek van *brownfields* op berust, wordt versneld werk gemaakt van een sanering en herinrichting. De uitbouw van de economische structuur wordt in Tubize ondersteund omwille van het statuut van gewestelijk reconversie- en revitalisatiegebied.

Kasteelbrakel is aangeduid als een toeristische ontwikkelingspool (*pôle d'appui touristique*). Ondanks de aandacht die het SDER aan het landschap en de natuurlijke rijkdommen van Wallonië besteed, wordt dit aspect voor Tubize weinig benadrukt. In verband met de mogelijke uitbouw van toeristisch-recreatieve netwerken over de gewestgrenzen heen, dient het fietstraject RAVEL 3 -van Lembeek naar Erquelines, 90 km, hoofdroute van het bovenlokaal recreatief en functioneel fietsroutenetwerk- benadrukt te worden. Deze route volgt het kanaal van Brussel-Charleroi en sluit aan op het Vlaams-Brabants fietsroutenetwerk.

3.1.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAAMS-BRABANT (RSVB)

Het ruimtelijke structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB) werd op 7 oktober 2004 bij ministerieel besluit goedgekeurd. Het RSVB situeert Halle grotendeels in de deelruimte **Verdicht Netwerk**. Het westelijke deel van Halle behoort echter tot de deelruimte **Landelijke Kamer West**.

3.1.3.1. Halle in het Verdicht Netwerk

De deelruimte 'Verdicht netwerk' wordt ingedeeld in subgebieden waarvoor specifieke ontwikkelingsperspectieven gelden. Halle behoort tot het subgebied Halle-Waterloo-Brussel.

- Open ruimte: De provincie opteert om Halle als scharnierfunctie tussen het verstedelijkte gebied en het open ruimtegebied (Landelijke Kamer West) uit te bouwen en te versterken.
- Nederzettingsstructuur: Voldoende woonaanbod en voorzieningenniveau moeten behouden blijven. De woonclusters dienen goed afgesloten te worden van industriële activiteiten door middel van groene buffers en open ruimteverbindingen.
- Ruimtelijk-Economische structuur: De stationsomgeving van Halle biedt mogelijkheden voor de uitbouw van personeelsintensieve functies (kantoren en diensten) en voor het wonen. De schaal van de kantoren moet in overeenstemming zijn met deze van Halle. De kantoren en diensten moeten steeds gemengd aanwezig zijn met andere functies en dienen een complementair aanbod te vormen op de kantoor- en bedrijvenszones van het Vlaams Stedelijk gebied rond Brussel en het regionaal stedelijk gebied Leuven.
Voor de economische revitalisering wordt de zone ter hoogte van het kanaal te Lembeek onderzocht als locatie voor bedrijvigheid. De mogelijkheid tot watergebonden bedrijvigheid op de bestaande bedrijventerreinen wordt onderzocht. Een nieuw regionaal bedrijventerrein kan ontwikkeld worden ten zuiden van de E429 en ten westen van het kanaal.
In het kader van de afbakening van Halle en de uitwerking van het economisch netwerk "Verstedelijkte Zennevallei" zal gekeken worden hoe het aanbod aan kleinhandel buiten het stedelijk gebied Halle een aanvulling betekent voor het voorzieningenniveau te Halle. De verschillende concentraties van grootschalige kleinhandel te Drogenbos, Sint-Pieters-Leeuw en Halle zullen in samenhang geanalyseerd en geherstructureerd worden.

Mobiliteit (Lijninfrastructuur): De leefbaarheid van de bestaande kernen moet verbeteren. De aanpak van de verkeersleefbaarheidsproblemen is hierbij primordiaal. Nieuwe alternatieven voor de auto dienen maximaal ingezet te worden. Er wordt voor de wegontsluiting van de bedrijvzones in de Zuidelijke Zennevallei een kamstructuur voorgesteld die vertrekt vanaf de E19 als hoofdtrager, waardoor de N6 een meer structurerende rol zal kunnen opnemen op het vlak van openbaar vervoer.

- Toeristisch-recreatieve structuur: Het subgebied bezit onmiskenbaar een aantal toeristische potenties met onder andere het Hallerbos en de aanwezigheid van een aantal toeristische bezienswaardigheden en voorzieningen. Er moet gewerkt worden aan een betere spreiding van de recreanten over het hele gebied maar een verdere toeristische ontwikkeling is niet gewenst. De doortochten van de Zenne en het kanaal bieden een aanknopingspunt voor de toeristisch-recreatieve verkenning van de streek.

3.1.3.2. Halle in de Landelijke Kamer West

Het meest westelijke gedeelte van Halle (Breedhout) behoort tot de deelruimte “Landelijke Kamer West”. De open ruimte wordt hier gereserveerd voor landbouw, natuur en water. Binnen de deelruimte worden drie landschappelijke eenheden onderscheiden. Halle maakt deel uit van het *glooiend landbouwlandschap* (ten zuiden van de Zuunbeek en aansluitend bij het Waals Gewest).

- Open ruimte: Het landschap wordt hier gekenmerkt door de Zuunvallei met omliggende natuur- en landbouwgebieden. Traditionele landschappen en relictten zijn nog in sterke mate aanwezig. Het unieke ‘openveldlandschap’ dient maximaal te worden bewaard. De agrarische functie heeft er een bepalende rol. Door het strategisch behouden of ontwikkelen van kleine landschapselementen kan het ‘openveldlandschap’ verbeterd worden. In tweede instantie is aandacht gewenst voor de aanwezige holle wegen. In kader van de differentiatie van de agrarische structuur zullen zones-non-aedificandi afgebakend worden. Tuinbouw onder glas of plastic is niet gewenst.
- Nederzettingsstructuur: De gemeenten grenzend aan de Brusselse agglomeratie gaan onder een forse verstedelijkingsdruk gebukt en worden aanzien als aantrekkelijke woonomgevingen. Verlinting en verrastering leiden echter tot de versnippering van de open ruimte. Het maximale behoud van het landelijke karakter is hier dan ook het eerste ruimtelijke principe. In het deel van Halle wordt ‘plattelandontwikkeling met aandacht voor landbouw’ het belangrijkste doel. Door het strategisch behouden of ontwikkelen van kleine landschapselementen kan het ‘open-veld-landschap’ verbeterd worden.
- Toeristisch-recreatieve structuur: De verspreid liggende oude vierkantshoeves en kasteelparken in het westen van Halle en de nog sterk aanwezige natuurwaarden in het landschap verschaffen potenties voor het aantrekken van zachte recreatie en beperkt toerisme, vooral voor laagdynamische activiteiten (fietsen, wandelen,...).

Halle (de delen in het Verdicht Network) is een voorbeeld van een ontwikkelingspool die gelegen is aan de rand van de deelruimte Landelijke Kamer West. Dergelijke ontwikkelingspool moet de taak op zich nemen om hoogdynamische ontwikkelingen aan te trekken. Op deze manier wordt de landschappelijke kwaliteit van de rest van de Landelijke Kamer West hoog gehouden.

3.1.3.3. Gewenste Open ruimtestructuur

Op provinciaal niveau wordt de Diestiaanrug in de zuidelijke rand van Brussel (ten oosten van Halle) geselecteerd als structuurbepalende reliëfcomponent. De Zenne wordt aangeduid als één van de belangrijkste componenten binnen de landschappelijke basisstructuur van rivier- en beekvalleien. De structuurbepalende bosgebieden zoals de grote en kleine boscomplexen van het Brabants plateau (met o.a. het Hallerbos) worden versterkt.

Op provinciaal niveau worden in Halle de volgende gave landschappen geselecteerd:

- de Brabantse Ardennen met het Lembeekbos en Hallerbos-Zevenbronnen;
- het kleinschalige landschap van het Pajottenland met zijn holle wegen;
- de Kastelengordel Vlaamse rand rond Brussel (zuid) rond Halle, Beersel en Dworp. Het RSVB besteedt speciale aandacht aan de kasteelsites in de groene rand rond Brussel die een belangrijke structuurondersteunende rol spelen in het landschap.

Op provinciaal niveau wordt het kanaal Brussel-Charleroi geselecteerd als landschappelijk baken.

Voor de ontwikkeling van de **gewenste natuurlijke structuur** bakent de provincie **natuurverbindinggebieden** (tussen GEN's, GENO's en de natuurverwevingsgebieden) en de ecologische structuur van bovenlokaal belang af. De Zenne wordt beschouwd als een drager van de natuurlijke structuur die moet versterkt worden en waarvan de verbindende rol moet worden ondersteund. De Zenne vormt tevens een belangrijk natuurlijk element in de stad Halle.

Onder de rivier- en beekvalleigebonden natuurlijke gebieden (natte sfeer) worden de “Zennevallei en haar bijrivieren” geselecteerd als natuurverbingsgebied. De functie van de Zennevallei kan door een verbinding met onder andere het Lembeekbos (via de Mussenberg) worden versterkt. Daardoor wordt ook de gehele uithoek van Lembeekbos en Hallerbos opgewaardeerd nadat die door de het Kanaal naar Charleroi en de E19-autosnelweg enigszins geïsoleerd is komen te liggen. Concreet werden op provinciaal niveau de volgende natuurverbingsgebieden (natte sfeer) bindend geselecteerd:

- de zuidelijke Zennevallei als belangrijk element naar boscomplex Brabants Plateau;
- Groebengracht en beekvalleitjes;
- bovenlopen van de Zuun als verbingsgebied naar Kesterheide – Den Daal en vallei van de Zuun.

Voor de bosgebonden natuurlijke gebieden (droge sfeer), met daarin het Hallerbos, het Lembeekbos en de vele kleine(re) bosfragmenten ten noorden en noordoosten van deze beide bossen, wordt gestreefd naar een onderlinge verbinding tussen de grote en kleine boscomplexen. Concreet werden op provinciaal niveau de volgende natuurverbingsgebieden (droge sfeer) bindend geselecteerd:

- onderlinge verbindingen tussen grote en kleine boscomplexen (via Hallerbos naar Zoniënwoud toe);
- verdichting van de bossen (gebied tussen Dwergbos - domein Huizingen – Kapittelbos – Kleetbos).

In de **gewenste agrarische structuur** worden de gebieden omheen de stadskern aangeduid als gebied met structurele beperkingen voor landbouw. Deze gebieden fungeren in eerste instantie als buffer tegen de verstedelijking en dragen bij tot de leefbaarheid van de stad. In deze gebieden opteert de provincie in eerste instantie voor grondgebonden land- en tuinbouw waarbij beperkingen kunnen opgelegd worden in functie van de leefbaarheid van de steden en het behoud van de openheid.

Het westelijke deel van Halle, behorend tot het Pajottenland, aangeduid als gebied gereserveerd voor productielandbouw. Agrarische en structurele verbreding is hier mogelijk. Tuinbouw onder glas of plastic kan enkel indien het aansluit bij de bebouwde ruimte van een economisch knooppunt, uitgezonderd kleine constructies die aansluiten bij de bestaande landbouwbedrijven. De ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet leiden tot een verdere versnippering van de open ruimte.

Het oostelijke deel van het grondgebied Halle wordt aangeduid als gebied voor structurele verbreding. Dit houdt in dat ‘verandering’ van de agrosector naar andere sectoren onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. De nieuwe activiteit dient laagdynamisch te zijn en kan geen kleinhandelsactiviteiten inhouden. Hierbij staat een maximaal hergebruik van oude, niet meer functionele gebouwen voorop. De structurele verbreding mag de eigenlijke agrarische bestemming van het gebied echter niet belemmeren.

3.1.3.4. Gewenste Nederzettingsstructuur

Binnen het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied (RSV) selecteert de provincie (RSVB) de volgende **stedelijke kernen**:

- **Halle** (met inbegrip van Don Bosco, Stroppen en Grote Weide);
- **Buizingen**;
- **Sint-Rochus**.

In kader van het afbakingsproces van het kleinstedelijk gebied kunnen bijkomende stedelijke kernen worden aangeduid. Binnen de stedelijke kernen wordt een stedelijk gebiedbeleid gevoerd waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de kwaliteit en het aanbod van groene en open ruimte-elementen. Het wonen wordt prioritair gestimuleerd binnen de stedelijke kernen waarbij woonuitbreidingsgebieden zonder expliciete onderbouw kunnen worden aangesneden. De lokale en bovenlokale voorzieningen, met bundeling van functies, dienen optimaal gestimuleerd te worden. Indien mogelijk wordt gestreefd naar een maximale verweving van de economische activiteiten en hoogdynamische recreatie wordt prioritair gebundeld in de stedelijke kernen.

Vanuit de provincie wordt aan het kleinstedelijk gebied Halle een taakstelling van 1.980 bijkomende woonegelegenheden toegekend. Deze taakstelling geldt als richtcijfer. Hierbij dienen de sinds 1992 gerealiseerde woningen in mindering te worden gebracht¹².

In het buitengebied (RSV) selecteert de provincie (RSVB) de volgende **woonkernen**:

- **Essenbeek**;
- **Lembeek**.

Binnen de woonkernen staan opvang en bundeling van de plaatselijke woonbehoeften voorop. Het wonen is prioritair ten opzichte van andere functies. Niet uitgeruste woongebieden kunnen worden aangesneden, woonuitbreidings- en reservegebieden kunnen niet worden benut tenzij er geen andere mogelijkheden zijn. De natuurlijke structuur wordt versterkt en in de mate van het mogelijke uitgebouwd in functie van het medegebruik. In woonkernen kan bedrijvigheid enkel voor zover maximale verweving met het wonen mogelijk is. De basismobiliteit dient prioritair te worden uitgebouwd.

¹² Sinds 1992 werden reeds 1.562 woningen gerealiseerd waardoor de taakstelling kan worden teruggebracht tot 418 woningen.

In het buitengebied (RSV) selecteert de provincie (RSVB) de volgende **kernen in het buitengebied**:

- **Breedhout;**
- **Hondzocht;**
- **Kesterbeekbos;**
- **Wolvendries.**

Binnen de kernen in het buitengebied kunnen woonuitbreidingsgebieden niet worden aangesneden tenzij er geen andere mogelijkheden zijn. De basisvoorzieningen worden beperkt tot het primaire niveau (bakker, slagerij, ...). Aanvullende laagdynamische functies worden zo beperkt mogelijk gehouden.

Door prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde buitengebiedkernen te ontwikkelen wenst de provincie een halt toe te roepen aan de versnippering van de open ruimte. Er zal in eerste instantie aandacht besteed worden aan het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving in deze kernen. De leefbaarheid en de aantrekkelijkheid zijn prioritair ten opzichte van het louter kwantitatief vervullen van de behoefte aan woningen.

Met betrekking tot de woonwagenbewoning wijst de provincie 30 standplaatsen toe aan Halle: 15 standplaatsen op residentiële terreinen en 15 standplaatsen op doortrekkersterreinen. Het realiseren van de residentiële terreinen is een gemeentelijke taakstelling. De realisatie van de doortrekkersterreinen behoort tot de taakstellingen van de provincie.

3.1.3.5. Ruimtelijk-Economische structuur

De selectie van Halle als economisch knooppunt (RSV) wordt door de provincie (RSVB) -rekening houdend met zijn geografische ligging binnen het **economisch netwerk Zuidelijke Zennevallei** (RSVB)- als volgt vertaald:

'De ontwikkeling van Halle dient te gebeuren in samenhang met het Vlaams gebied ten zuidwesten van Brussel en de uitwerking van het economisch netwerk "de Zuidelijke Zennevallei". Naast de eerder industriële bedrijvigheid opteert de provincie voor de uitbouw van de woonfunctie en van personeelsintensieve functies, zoals kantoren en diensten in de nabijheid van het station, en voor een uitbouw van de bestaande voornamelijk op logistiek en distributie gerichte bedrijvigheid. De grootte van de kantoren dient in overeenstemming te zijn met de schaal van Halle en de kantoorfunctie dient zoveel mogelijk gemengd met andere functies. De kantoren mogen geen concurrentieel aanbod zijn voor het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en voor het regionaal stedelijk gebied Leuven. Er zal tevens onderzocht worden hoe het aanbod aan kleinhandel buiten het kleinstedelijk gebied Halle een aanvulling betekent voor het voorzieningenniveau van het stedelijk gebied.'

Binnen het economisch netwerk Zuidelijke Zennevallei (RSVB) fungeren het kanaal, de E19, de spoorlijn Brussel-Halle en de N6 als drager van het economisch netwerk. De provincie voorziet in het netwerk Zuidelijke Zennevallei ruimte voor logistieke activiteiten, voor ruimte-extensieve bedrijven, voor handelsactiviteiten met nood aan een ruime verkoopsoppervlakte en voor activiteiten die omwille van de aard van de te verhandelen producten bij voorkeur niet in de kernen worden ondergebracht. Er wordt gestreefd naar water- en spoorgebonden bedrijvigheid. Aansluitend bij de verschillende stations kunnen personeelsintensieve activiteiten uitgebouwd worden.

De provincie wenst de verschillende bestaande clusters van bedrijvigheid (**bestaande bedrijventerreinen**) te versterken, onder meer door het verbeteren van de ontsluitingsmogelijkheden.

Met betrekking tot de verdeling van **nieuwe bedrijventerreinen** stelt de provincie voor het kleinstedelijke gebied Halle de realisatie van 15 ha tot 30 ha (minimumcijfer/streefcijfer) bedrijventerreinen voorop. Voor het netwerk van de Zuidelijke Zennevallei (gelegen in de kanaalzone vanaf de grens met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot boven de kern van Halle) stelt de provincie de realisatie van 50 ha tot 100 ha (minimumcijfer/streefcijfer) bedrijventerreinen voorop. Globaal wordt gestreefd naar differentiatie, zowel qua inhoud en schaal; met aandacht voor verweving met de woonfunctie waar mogelijk, met aandacht voor multimodaal locatiebeleid en de bundeling van kleinhandelsconcentraties. De provincie zal, in samenwerking met de betrokken gemeenten en beleidsinstanties, voor de verschillende economische knooppunten een RUP opstellen voor het afbakenen van de regionale bedrijventerreinen.

De provincie beschouwt **grootschalige kleinhandelsconcentraties** als een specifieke vorm van (regionale) bedrijventerreinen. Aangezien de bestaande concentratie van grootschalige kleinhandel langsheen de Bergensesteenweg en Brusselsesteenweg in Halle reeds zo ver ontwikkeld is, wordt ze door de provincie geselecteerd en zal ze in een ruimtelijk uitvoeringsplan worden geconsolideerd. Er zal een restrictief beleid gevoerd worden, waarbij de grondoppervlakte niet kan uitbreiden. Nieuwe ontwikkelingen kunnen zich

binnen de bestaande perimeter voordoen, indien ze bijdragen tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zoals verdichting, optimalisatie, ontsluiting, landschappelijke inpassing en kwaliteit van de publieke ruimte). Aansnijden van de open ruimte (voor nieuwe grootschalige kleinhandelsconcentraties) kan niet.

Bij de inrichting van de gewenste ruimtelijk-economische structuur zal steeds aandacht moeten besteed worden aan de relatie met de omliggende woonclusters, de natuurlijke en landschappelijke fragmenten en de potentiële recreatievere uitbouw van het kanaal.

3.1.3.6. Gewenste lijninfrastructuur: ruimte voor mobiliteit en transport

In gevolg van het RSV verfijnt de provincie (RSVB) de categorisering van de secundaire wegen. In Halle worden de volgende selecties gemaakt:

- secundaire weg type I (verbinden op provinciaal niveau):
 - N28 van Halle tot grens Oost-Vlaanderen (Ninove);
- secundaire weg type II (verzamelen en ontsluiten op provinciaal niveau):
 - N6 van aansluiting 3 op de E429/N203a tot de N7 (Halle);
 - N7 van aansluiting 22 op de A8/E429 (Halle) tot de N6 (Halle);
 - Alsebergsesteenweg van N6 (Halle) tot aansluiting 20 van de A7/E19 (Huizingen);
- Secundaire weg type III (openbaar vervoers- en langzaam verkeersas):
 - N6 van aan de N7 (Halle) tot aan de grens met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
 - N7 van aansluiting 22 op de A8/E429 (Halle) tot grens Waals-Brabant (Tubek);
 - N28 van grens Waals-Brabant tot Stationsplein (Halle);
 - Suikerkaai-Deboecklaan van N6 (Halle) tot station Halle;
 - De Kerckhove D'Exaerdestraat-Vandenpeereboomstraat van station Halle tot Alsebergsesteenweg (oost-west).

De provincie selecteert de N203a (ten zuiden van Halle) als aan te leggen hoofdweg.

De provincie selecteert Halle als **interregionaal knooppunt** voor **openbaar vervoer**. Dergelijke knooppunten zijn gericht op het ontsluiten van het kleinstedelijk gebied en de ruimere regio waarvoor het kleinstedelijk gebied als centrum fungeert. Een interregionaal knooppunt betreft steeds een spoorstation van waaruit de regio met regionale en lokale openbaar vervoerslijnen bediend wordt. Het knooppunt dient minimaal in een aantal basisvoorzieningen te voorzien (parkeervoorzieningen, handel met basisproducten, bewaakte fietsstallingen, ...), afgestemd op de gebruikers van de vervoerlijnen. De interregionale knooppunten komen in aanmerking voor kantoorontwikkeling op schaal van de openbaar vervoerhalte

De provincie zal voor de stations ruimtelijke maatregelen treffen ter bevordering van de multimodaliteit, intermodaliteit en ruimtelijk kwaliteit. Verder zal de provincie de nodige acties ondernemen in verband met het BB-net en de uitbouw van een fietsroutenetwerk in de gemeenten.

3.1.3.7. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur: Halle als scharnier tussen 3 netwerken

Het kleinstedelijk gebied Halle vormt een scharnierpunt tussen verschillende toeristisch-recreatieve netwerken. Halle vormt een **toeristische-recreatief knooppunt** in het Vlaams-Brabantse toeristisch-recreatieve netwerk van kanalen- en rivieren. Via Halle (als toeristisch-recreatief knooppunt dat goed ontsloten is) kan het toeristisch-recreatief netwerk Landelijke Kamer West verkend worden. Tenslotte heeft Halle potentieel als toeristisch-recreatief knooppunt binnen het stedelijk toeristisch-recreatief netwerk rond Brussel.

Het kanaal Brussel-Charleroi wordt geselecteerd als een lijnelement waarlangs parallel een recreatief fietsroutenetwerk moet worden aangelegd. In het netwerk van kanalen en rivieren kunnen nieuwe watergebonden toeristisch-recreatieve activiteiten de bestaande toeristisch-recreatieve structuur versterken. Hoogdynamische infrastructuur zal geconcentreerd worden in de toeristisch-recreatieve knooppunten van het netwerk. Naast Halle zijn dit Vilvoorde en Grimbergen. Hier kunnen intensieve recreatievormen worden toegelaten. Watergebonden recreatie met een stedelijk karakter, vb. een jachthaven is in deze knooppunten zeker een potentie. Dit netwerk moet in nauwe relatie gebracht worden met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

3.1.4. GEMEENTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

3.1.4.1. Structuurplan Halle (1994)

Halle beschikt sinds maart 1994 over een gemeentelijk structuurplan dat echter niet volgens de decretale bepalingen werd opgemaakt. Binnen het structuurplan werden voor de diverse sectoren analyses gemaakt en knelpunten en doelstellingen geformuleerd. Hierna volgt een korte synthese per sector.

Huisvesting

Het woningbestand van Halle is oud en verkeert grotendeels in een slechte bouwfysische toestand. Vooral in Halle-centrum en Lembeek moet de aandacht gaan naar de renovatie van woningen. De vergrijzing van de bevolking en de groei van kleine gezinnen zullen een aanpassing van het woonaanbod vereisen, waarbij de omrekening van vereiste aantal wooneenheden naar kavels toe zal verschillen. Bij het analyseren van mogelijke woonuitbreidingsgebieden moet hiermee rekening gehouden worden. Tevens moet onderzocht worden in hoeverre op die trend kan ingespeeld worden bij de opwaardering van het centrum en van de lokale kernen.

Handel en distributie

Het belang der buurten en deelgemeenten mag niet onderkend worden. De diensten en het aanbod van dagdagelijkse goederen zijn een bindteken voor de lokale gemeenschap. De uitbouw van de woonfunctie zal in niet geringe mate de ontwikkeling van de handel beïnvloeden. Het is aanbevolen om voldoende randvoorwaarden te garanderen inzake bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en veiligheid om te voorkomen dat deze locaties zouden verdwijnen uit het centrum.

Het winkelcentrum is een attractief element binnen de stad Halle. De stadskern moet dan ook de bevoorrechte vestigingsplaats blijven. Vooral qua kwaliteitsproducten moet het centrum van Halle gepromoveerd worden.

Diensten creëren dan weer een attractieve omgeving voor het winkelen en vervullen ook een band met de lokale gemeenschap. De juiste verhouding die geen verdringing van andere functies inhoudt, is belangrijk. Openbare en socio-culturele dienstverlening dient de commerciële functies van zowel Halle als de deelgemeenten te versterken.

De bevolking van Halle is redelijk stabiel. Daarom moet ten aanzien van uitbouw en ontwikkeling omzichtig gehandeld worden. De vergrijzing van de bevolking dient tevens in beschouwing genomen te worden. Dit betekent o.a. kopen dicht bij huis, grotere afhankelijkheid van openbaar vervoer, grotere appreciatie van ondersteunende infrastructuur (groenvoorzieningen, rustbanken, etc.). Anderzijds wensen werkende huishoudens allesomvattende commerciële voorzieningen nabij de grote invalswegen, met goede toegankelijkheid en voldoende parking.

Distributie-planologisch moet het commerciële centrum van Halle door wooninbreiding ondersteund worden. Naarmate men in het centrum penetreert, moet de belevingswaarde opgevoerd worden door verdichting van het loopcircuit. Rond de Grote Markt moet de cultuur-historische beleving prioriteit krijgen in combinatie met een aanbod van horeca en diensten. De toegankelijkheid tot parkeermogelijkheden samen met de bereikbaarheid van het centrum moet worden opgewarderd.

KMO en industrie

Door zijn uitstekende ligging langs grote verkeersassen (E19 Brussel-Parijs, A8/E429, Kanaal) en op geringe afstand van Brussel, bezit Halle een grote troef voor de uitbreiding van bedrijven. Anderzijds betekent deze uitbreiding een zware belasting voor het milieu, de open ruimte, de woongebieden en de verkeersinfrastructuur. Ook binnen de bestaande industriegebieden betekent een verdere inbreiding het verder aantasten van aanwezige natuurgebieden.

Als plaats van tewerkstelling zal Brussel een grote aantrekkingskracht blijven uitoefenen op de bevolking van Halle. Halle kan deze realiteit ondersteunen en aldus de stad meer leefbaar maken voor de eigen inwoners door bijvoorbeeld kinderopvang, snelle en veilige toegang tot de autosnelwegen, infrastructuur voor carpooling, en vlotte verbindingen met het openbaar vervoer te voorzien. De controle op het woonaanbod moet ervoor zorgen dat Halle geen slaapstad van Brussel wordt.

De werkloosheidscijfers zijn relatief gunstig. De optie dat Halle hoofdzakelijk de bestaande industrie steunt en streeft naar een volledige bezetting van de huidige, recent sterk toegenomen, industrie- en K.M.O. gebieden, behoort dan ook tot de reële mogelijkheden.

Een diepgaande evaluatie van de aanwezige industrieterreinen inzake graad van benutting, toegankelijkheid, milieu- en visuele hinder, is noodzakelijk. Verder moet de aandacht naar concrete behoeften van de bestaande bedrijven gaan. Als beleids optie kan gezocht worden naar de beste mogelijkheden voor uitbreiding, tenzij aansluitend op de bestaande ruimtelijke structuur van de industrie, tenzij binnen een nieuw ruimtelijk concept.

Diensten

Halle is goed ontwikkeld voor wat betreft de diensten en socio-culturele instellingen.

De omvang en de spreiding verwezenlijken een bepaalde hiërarchie waarbij alle deelgemeenten over voorzieningen beschikken van een lager niveau en waarbij de stadskern van Halle (uitgebreid tot buiten de A. Demaeghtlaan) voorzieningen van het hoogste niveau aanbiedt.

Verdere analyses zullen vooral de relaties met de andere sectoren, zoals verkeer en recreatie moeten onderzoeken.

De belangrijkste concentraties van instellingen die aldus naar voor komen als symbolische en functionele centra, zullen moeten beschouwd worden tijdens de opbouw van de ruimtelijke structuur.

Landbouw

De landbouwsector in Halle bevindt zich in een matige tot gunstige positie. Bodemkundig is Halle zeer geschikt en kan de toestand nog verbeterd worden door verdere aanpassing van de afwatering en erosiebestrijding.

Wat betreft bedrijfsstructuur is de bedrijfsgrootte tamelijk hoog en de grondversnippering beperkt. Weliswaar is er een sterke verschuiving van landbouw als hoofdberoep naar nevenberoep. De bedrijfsopvolging is erg onzeker.

Rekening houdend met het krimpende landbouwareaal enerzijds en het grote aantal nevenberoepbedrijven anderzijds mag worden aangenomen dat de landbouw in Halle in economisch belang afneemt. De druk op de landbouwsector is voornamelijk toe te schrijven aan de grondinname voor woningbouw en bedrijvigheid uit andere sectoren.

De landbouw bevindt zich bijgevolg in een cruciale fase die vraagt om ondersteuning van het stadsbestuur. Vooreerst is een eenduidige en duidelijke ruimtelijke politiek vereist die de grondspeculatie beperkt en de gronden vrijmaakt voor optimale landbouwproductie.

Daarnaast moet deze ruimtelijke politiek het vrijwaren en beschermen van de landbouwgrond en de landbouwsector prioritair stellen. Concreet betekent dit dat inbreiding als enige mogelijkheid gesteld wordt voor de groei van de woon-, commerciële en industriële functies. Immers, naast een afname van landbouwgrond brengt een ongebreidelde groei van deze functies in de landelijke gebieden, conflicten met de landbouwsector met zich mee. In dit kader zal dan ook de te verwezenlijken groei van de andere functies dienen geëvalueerd te worden.

Samen met de landbouwzones kan men de natuur en bosgebieden beschouwen als open/groene ruimte waarvoor men een hoofdstructuur kan nastreven die de verstedelijkte ruimte ondersteunt. Concreet betekent dit dat voor de landbouwzones en de andere open ruimtes een structuur uitgewerkt wordt die zowel een verhoogde leefbaarheid van de verstedelijkte gebieden als de optimalisering van de landbouwsector en een rijk biotisch evenwicht nastreeft. Daardoor wordt ook het landelijke karakter gevrijwaard.

De uitgewerkte deelstructuren van dit structuurplan zullen tijdens de opbouw van de gewenste ruimtelijke structuur verder getoetst worden.

3.1.4.2. Structuurplannen van de buurgemeenten

Bij de opmaak en de uiteindelijke visievorming van het structuurplan Halle is het wenselijk om de reeds bestaande visies en plannen van de naburige gemeenten na te gaan. Op die manier worden eventuele conflicten tussen de verschillende plannen tijdig opgespoord en kunnen de plannen in overeenstemming worden gebracht. Verschillende van de omliggende gemeenten zijn reeds gestart of maken voorbereidende schikkingen voor de start van een gemeentelijk structuurplanningsproces (in uitvoering van het decreet houdende de ruimtelijke planning van 1996) of gemeentelijke ontwikkelingsplannen.

Tabel 2: Overzicht stand van zaken naburige gemeenten

Gemeente	Stand van zaken
Beersel	De startnota werd besproken in structureel overleg. Het voorontwerp is in opmaak.
Sint-Pieters-Leeuw	Goedgekeurd, BD 05.02.2009.
Pepingen	De startnota wordt opgemaakt.
Kasteelbrakel	Geen info
Eigenbrakel	Geen info
Tubeke	Geen info

Structuurplan Beersel

Het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Beersel ligt voor ter bespreking. Voor Halle zijn de uitspraken en de gewenste ontwikkeling van volgende structuren aan de grens met Beersel van belang:

- de ontwikkeling van de bedrijvigheid langs het kanaal en de Zenne
- de visie op de open ruimte en de bewoning grenzend aan het Hallerbos
- de ontwikkeling van de aan de grens gelegen of grensoverschrijdende woonclusters of woongebieden

Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw werd goedgekeurd op 05/02/09 door de Bestendige Deputatie. Volgende bepalingen in het structuurplan zijn van belang voor Halle:

- de open ruimte met haar beekvalleien (Zuunbeek, Rode Beek, Labbeek) en landbouwgebieden (Mekingen, De Top-Rukkelingen) worden gevrijwaard en versterkt.
- De N6 (Bergensesteenweg) ten noorden van Halle is aangeduid als een multifunctionele drager. De bestaande verweving van functies blijft behouden; voor de inplanting van nieuwe economische functies moet telkens een afweging gemaakt worden naar de verweefbaarheid met de omgeving en de impact op de mobiliteit.
- Het kanaal wordt als geheel aangeduid als multifunctionele drager voor werken, wonen en recreatie. Grenzend aan Bilkensveld worden de bedrijventerreinen langs het kanaal aangeduid voor watergebonden bedrijvigheid (linkeroever) en regionale bedrijvigheid (rechteroever). In de verdere uitbouw van de bedrijfzone aansluitend bij Bilkensveld (linkeroever) dient aandacht besteed te worden aan de herstructurering van de zone, scheiden van werken en wonen, voorzien van een nieuwe ontsluiting en aanwenden van de gronden langs het kanaal voor watergebonden bedrijvigheid.

3.2. Ruimtelijke plannen met bindend karakter

3.2.1. GEWESTPLAN HALLE-VILVOORDE-ASSE

Kaart 2: Uittreksel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse dateert van 1977. Op een paar kleine wijzigingen na is het plan sindsdien niet herzien. De goedgekeurde gewestplanwijzigingen op het grondgebied van Halle zijn de volgende

1. Tracé van de Hoge snelheidstrein (H.S.T.) (24/07/1991)
De herziening behelst het bestemmen van de gebieden gelegen binnen het tracé van de H.S.T. als "Aan te leggen Super Snelle Trein-lijn" op het gewestplan.
2. Lembeek-Zuid (30/07/1992)
De gedeeltelijke herziening behelst de omvorming van een ontginningsgebied met nabestemming industriegebied tot een industriegebied ('publieke bedrijfzone' voor de vestiging van industriële en ambachtelijke bedrijven).
3. Lembeek-Noord (30/07/1992)
De gedeeltelijke herziening behelst de omvorming van een groot deel van een industriegebied tot een natuurgebied. Een gedeelte blijft als industriegebied behouden.
4. Dassenveld (21/12/1995)
De gedeeltelijke herziening behelst de omvorming van een landbouwgebied en een kleinere strook natuurgebied tot een regionaal bedrijfventerrein met open karakter, dat bestemd is voor de vestiging van bedrijven zoals bedoeld in artikelen 7 en 8, lid 2.1.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972.
5. Waterstoftransportleiding (10/12/1999)
Wijziging op kaartblad 31/5 en 39/1
6. Bedrijfzone Denayer (17/07/2000)
De gedeeltelijke herziening behelst een omvorming van KMO-zone met daar rond groengebied naar een gebied dat bestemd is voor de vestiging van een bedrijf waarvan de werking op één of andere wijze verbonden is met de aanwezigheid van waterinfrastructuur. Hier betreft het een bedrijf dat gebruik maakt van de transportmogelijkheid van het kanaal voor het vervoer van bouwmaterialen.

Bij de inrichting van het gebied zal ten zeerste rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de procentuele verdeling van de bestemmingsgebieden volgens het gewestplan in de stad Halle. Hierbij wordt eveneens een vergelijking gemaakt met het arrondissement Halle-Vilvoorde, de provincie Vlaams-Brabant en het Vlaams Gewest.

Tabel 3: de procentuele verdeling van de bestemmingsgebieden volgens het gewestplan

	Halle	Arrondissement Halle-Vilvoorde	Provincie Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Totale oppervlakte (ha)	4440	94293	210615	1352225
Woongebieden (%)	21,4	20,7	19,0	16,8
Bedrijvenzones (%)	4,8	3,3	2,5	4,1
Agrarische gebieden (%)	37,3	57,5	59,4	59,6
Recreatiegebieden (%)	1,1	0,7	0,7	1,3
Groengebieden (%)	33,8	15,1	16,3	14,0
Overige zones (%)	1,6	2,8	2,1	4,2

Bron: GOM Vlaams-Brabant, Wegwijs in eigen regio, 1999

Het gewestplan voor Halle wordt gekenmerkt door een mozaïek van bestemmingszones, die vooral langs de Zennevallei sterk met elkaar zijn verweven. Woongebieden, industriegebieden, natuurgebieden, buffergebieden, gebieden voor dagrecreatie, ontginningsgebieden, gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen komen hier naast elkaar voor. De bebouwing is sterk aanwezig in Halle, naast de kern in Halle-centrum zijn er nog enkele belangrijke woongebieden die verbonden zijn met het centrum: een gebied rond Buizingen lopend tot in Huizingen, een andere zone in Sint-Rochus, Essenbeek en verder naar het zuidoosten, reservegebieden voor woonwijken en een woonuitbreidingsgebied ten noorden en ten westen van Halle-centrum. In Lembeek situeert zich eveneens een woongebied en een reservegebied voor woonwijken.

Industriegebieden situeren zich vooral langs de Zenne. Recreatiegebieden komen her en der verspreid voor, meestal nabij woongebieden.

Ten oosten van de Zennevallei bevinden zich hoofdzakelijk natuurgebieden, agrarische gebieden en bosgebieden, samen met enkele uitlopers van woongebieden (met landelijk karakter).

Het gebied ten westen van de Zennevallei is voornamelijk ingekleurd als agrarisch gebied doorsneden met linten natuurgebieden. Natuurgebieden situeren zich globaal als dunne linten vooral in de valleien. Tevens komen ze ook voor langs de Zenne en het kanaal Charleroi - Brussel, waar ze plaatselijk zeer smal zijn. Naast deze gebieden met een eerder geringe oppervlakte, zijn er enkele grotere natuurgebieden aanwezig. Het grootste strekt zich vanaf Kluisbos als een brede strook uit over Kesterbeekbos tot aan Hallerbos. De overige gebieden zijn: het gebied t.h.v. Maasdal, een uitloper van Hallerbos ten westen van E19, het natuurreservaat langs het kanaal Charleroi - Brussel ingesloten door de Dr. Spitaelslaan en de Heideweg en een gebied in de valleien van de Wijdenbosbeek en de Beringebeek. Binnen het grondgebied van Halle bevinden zich twee belangrijke bosgebieden, met name Lembeekbos en Hallerbos.

De agrarische gebieden zijn doorsneden door natuurgebieden en woongebieden met een landelijk karakter. Binnen de agrarische gebieden zijn slechts twee zones landschappelijk waardevol, met name een gebied t.h.v. Keldergat en een gebied rond de natuurgebieden die de Stasbeek en de Stemmebeek begeleiden.

Kleine buffergebieden begeleiden op enkele plaatsen, vaak fragmentarisch, de aanwezige verkeersinfrastructuur. Deze bevinden zich o.a. aan langs de Zenne, het kanaal Charleroi - Brussel, de E19 en de A8.

3.2.2. PROCESSEN IN VOORBEREIDING VAN GEWESTELIJKE RUP'S

3.2.2.1. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Inleiding

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos. Om dit doel te bereiken wordt er 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied, 53.000 ha bosgebieden en 34.000 ha aan andere groengebieden vastgelegd in bestemmingsplannen.

In 2001 besliste de Vlaamse Regering de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. De afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden startte met de afbakening van de natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De tweede fase van de afbakening (de verkenningnota) verloopt via een benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen. In overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen wordt een ruimtelijke visie opgesteld die de hoofdlijnen aangeeft van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In 2008 werd een programma tot overleg opgesteld. Daarin wordt per deelruimte een opsomming gegeven van de elementen voor overleg uit de adviezen op de verkenningnota. Het programma bevat verder een voorontwerp van gebieden waarvoor voorgesteld wordt de bestaande gewestplannen te herbevestigen. Dit programma voor overleg vormde de basis voor een overlegronde met gemeenten, provincies en belangengroepen in april en mei 2008.

Visie en conceptvorming

Binnen de afbakening van de gebieden voor de natuurlijke en agrarische structuur van de regio Zenne- Dijle-Pajottenland worden verschillende deelruimtes afgebakend. Volgende ruimtes zijn van belang voor de stad Halle:

Deelruimte 5: Zenne, Zoniën en Land van Overijse en Hoeilaart

- *34.1 Landbouwgebied Berendries – Malheide – Krekelenberg.* Dit gebied krijgt volgende doelstelling mee: 'Grondgebonden landbouw als drager van openruimte kamers in afwisseling met natuur- en woonfuncties'. Deze landbouwgebieden ten zuiden van Brussel worden gevrijwaard van bebouwing om het onbebouwde karakter van de nog onbebouwde open ruimtefragmenten te behouden. Erosiebestrijdende inrichtings-, herstel en agrarische maatregelen zijn nodig om de erosie- en slibproblematiek aan te pakken. Verder is het behoud, herstel en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen van groot belang. Lokaal is een beperkte bosuitbreiding mogelijk. Landbouwfunctie en waterbeheersfunctie dienen op elkaar te worden afgestemd in overstromingsgevoelige gebieden.
- *34.2 Landbouwgebied Wouwingen.* De doelstellingen voor dit landbouwgebied zijn identiek aan 34.1.
- *34.10 Landbouwgebied Dworp (Rilroheide – Grootheide – Destelheide).* De doelstellingen voor dit landbouwgebied zijn identiek aan 34.1.
- *35.1 Lembeekbos.* Dit gebied krijgt volgende doelstelling mee: 'Samenhangende bos- en parkcomplexen behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en/of landschapselementen'. Deze waardevolle bossen moeten in samenhang met een cultureel historische en landschappelijke context en omgevende waardevolle landschappen behouden blijven. Bossen en parkengebieden die opgenomen zijn in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) dienen de natuurlijke hydrologie, de ontwikkeling van waardevolle gradienten, een meer natuurlijke bosstructuur en de buffering van kwetsbare vegetatie te herstellen. Andere bossen en parkgebieden worden opgenomen in natuurverwevingsgebied waarbij meerdere functies nevens geschikt kunnen zijn. Bosuitbreidingsdoelstellingen worden verwezenlijkt door het versterken en/of herstellen van bosverbindingen. Een belangrijke te realiseren ecologische verbinding is gelegen tussen Lembeekbos, Hallerbos en het Zoniënwoud.
- *35.2 Hallerbos.* De doelstellingen voor dit bosgebied zijn identiek aan 35.1.
- *35.3 Krabbos.* De doelstellingen voor dit bosgebied zijn identiek aan 35.1.
- *35.22 Maasdalbos.* De doelstellingen voor dit bosgebied zijn identiek aan 35.1.
- *35.23 Kluisbos.* De doelstellingen voor dit bosgebied zijn identiek aan 35.1.
- *36.1 Maasdalbeek – Mollebeek.* Dit gebied wordt omschreven met volgende doelstelling: 'Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging'. Hierbij staat het behoud en de ontwikkeling van natuur- en waterbergingsfuncties voorop. De ecologisch meest waardevolle gebieden worden opgenomen als samenhangende natuurcomplexen in het VEN waarbinnen gestreefd wordt naar het behoud en herstel van natte tot vochtige ecotopen. In overstromingsgevoelige gebieden wordt ruimte voorzien voor het verbeteren van de structuurkenmerken van waterlopen en de verbindingfunctie.
- *37.2 Vallei van de Kleine Beek – gebied Kluisbos.* Aan dit gebied wordt volgende doelstelling toegekend: 'Behoud en versterking van gevarieerde halfopen valleilandschappen met ruimte voor natuurlijke waterberging'. De hoofdfunctie in dit gebied is landbouw, natuur, bos en/of waterberging. Behoud en versterking van het graslandgebruik is van groot belang in functie van de natuurlijke en landschappelijke waarde van de vallei en de waterbeheersfunctie. In overstromingsgevoelige gebieden wordt ruimte voorzien voor het verbeteren van de structuurkenmerken van waterlopen en de verbindingfunctie. De natuurlijke gradiënten tussen waterloop, vallei en valleiflank worden zoveel mogelijk als ruimtelijke entiteit opgenomen.
- *40.1 Ecologische verbinding Lembeekbos-Malheide.* Dit gebied krijgt volgende doelstelling mee: 'Ontwikkeling van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen'. Het beleid is gericht op het behoud van de hoofdfunctie (landbouw, bos, wonen, ...), de kleinere natuurgebieden en op het

behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen. De ecologische verbinding tussen grote eenheden natuur of natuurverwevingsgebieden worden o.a. gerealiseerd door droge lineaire elementen. De uitwerking van deze verbindingen is een provinciale planningstaak.

- 40.2 *Ecologische verbinding Maasdal-Hallerbos*. De doelstellingen voor deze ecologische verbinding zijn identiek aan 40.1.
- 42.1 *Lembeekbos*. Dit gebied wordt omschreven met volgende doelstelling: 'Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden'. Het ruimtelijke beleid heeft als uitgangspunt het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van dit gebied. Markante reliëfovergangen zijn belangrijke te vrijwaren structuurbepalende componenten in het landschap. De waardevolle landschappen en erfgoedwaarden dienen in het omgevende landbouwlandschap hun identiteit te behouden.
- 42.2 *Hallerbos*. De doelstellingen voor dit gebied zijn identiek aan 42.1.
- 43.1 *Kleinstedelijk gebied Halle*. Aan dit gebied wordt volgende doelstelling toegekend: 'Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden'. Stedelijke gebieden worden afgebakend in specifieke afbakeningsprocessen. Binnen de grenslijn wordt een stedelijkgebiedbeleid gevoerd. De afbakening van kleinstedelijke gebieden is een provinciale planningstaak.

Deelruimte 6: Zuidelijk Pajottenland

- 44.4 *Landbouwgebied tussen de N285 en Halle en Sint-Pieters-Leeuw, ten zuiden van de Zuun*. Dit gebied wordt omschreven als 'Ruimtelijk functioneel samenhangende gebieden, te vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte'. Hierbij wordt het aaneengesloten en open karakter van de leemplateaus van het Pajottenland behouden door het aanduiden van bouwvrije agrarische gebieden. In deze gebieden dient de nieuwe agrarische bebouwing maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Binnen deze aaneengesloten landbouwgebieden wordt ruimte gelaten voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschaps-, bos- en natuurelementen, zodat een landschapsecologische basiskwaliteit tot stand komt. Specifieke aandacht gaat uit naar de aanpak van de erosie- en slibproblematiek in de landbouwgebieden.
- 45.3 *Zuunbeek en delen van de bovenlopen Vossebeek-Bosbeek, Karenbergbeek, Ganzeveldbeek, Kasteelbeek, Wedembobeeek, Diepenbroekbeek, Molenbeek en Baasbergbeek*. Voor deze valleigebieden wordt de volgende doelstelling geformuleerd: 'het behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in de valleien met herstel van het natuurlijke watersysteem en ruimte voor natuurlijke waterberging'. In deze gebieden staat het behoud en ontwikkeling van de natuur en waterbergingsfunctie voorop. Binnen deze natuurcomplexen wordt gestreefd naar het behoud en herstel van natte tot vochtige ecotopen met overgangen naar de drogere valleiflanken. De valleien worden gevrijwaard van verdere bebouwing, omzetting van akker naar grasland wordt gestimuleerd. De grondgebonden landbouw, gericht op een permanent graslandgebruik kan lokaal een natuurondersteunende en landschapsverzorgende taak opnemen. Deze samenhangende natuurcomplexen worden opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk.
- 46.4 *Bovenloop Zuunbeek rond kern Bogaarden: o.a. Roskambeek, Hundelingebeek, Rasbeek en Mouliebos*. Voor dit gebied wordt volgende doelstelling naar voor geschoven: 'Beekvalleien versterken als natuurontwikkelingsgebieden'. Deze beeksystemen zijn bepalend voor de natuurlijke structuur in deze deelruimte. Het behoud van de natuur- en waterbergingsfunctie van deze valleien staat voorop.
- 50.5 *Ecologische verbinding via de Ganzeveldbeek*. Hierbij staat volgende doelstelling centraal: 'Ontwikkeling van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen'.
- 53.2 *Omgeving Gaasbeek, St.-Laureins-Berchem, Oudenaken en Elingen en Groenenberg*. In deze gebieden wordt volgende doelstelling naar voren geschoven: 'Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden'.

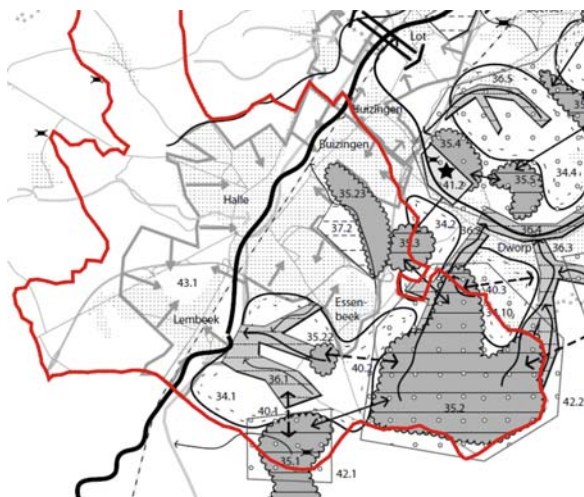


fig. deelruimte 5: Zenne, Zoniën en Land van Overijse en Hoeilaart

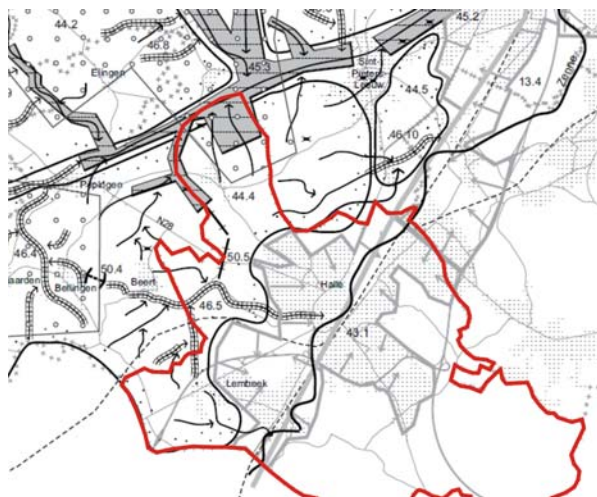


fig. deelruimte 6: Zuidelijk Pajottenland

Operationeel uitvoeringsprogramma

Op 24 april 2009 keurde de Vlaamse Regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44.900 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. Voor de stad Halle zijn volgende acties van belang. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

naam en nummer gebied	doelstelling Vlaams Gewest
Gebied 75. Landbouwgebied Mussenberg	bevestigen van de bestemmingen op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos (HAG- gebieden).
Gebied 77. Hallerbos-Lembreekbos-Maasdalbos	Het op maken van een RUP voor: <ul style="list-style-type: none"> - het versterken van de natuur- en bosstructuren valleien Steenputbeek-Kapittelbeek, Zevenborrebeek-Rilroheidebeek en Hallerbos-Kapittelbos (richtcijfer bosuitbreiding 14 ha); - het versterken van de natuur- en bosstructuren vallei Maasdalbek en Lembreekbos-Maasdalbos en verbinding naar Hallerbos (richtcijfer bosuitbreiding 45 ha); - het hernemen van de agrarische bestemming voor de aansluitende delen van de landbouwgebieden Berendries-Malheide-Krekelenberg. - het hernemen van de agrarische bestemming voor de aansluitende delen van de landbouwgebieden Wouweringen en ten zuiden van Dworf.
Gebied 83. Kluisbos-Krabbos	het Gewest wenst een RUP op te maken - na verder onderzoek ¹³ - voor het nader uitwerken van de verweving landbouw, natuur, bos en recreatie omgeving (af te stemmen met gemeentelijke planningsinitiatieven stad Halle).
Gebied 98. Landbouwgebied Herfelingen-Bogaarden-Bellingen-Pepingen-Beert	bevestigen van de bestemmingen op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos (HAG- gebieden). Binnen het herbevestigd agrarisch gebied wordt de beleidsmarge gelaten voor specifieke initiatieven i.f.v. de instandhouding van akkerfauna
Gebied 100. Landbouwgebied Breedhout-Sint- Pieters-Leeuw-Halle	bevestigen van de bestemmingen op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos (HAG- gebieden). Binnen het herbevestigd agrarisch gebied wordt de beleidsmarge gelaten voor specifieke initiatieven i.f.v. de instandhouding van akkerfauna
Gebied 105. Vallei van de Zuunbeek-Bosbeek	Opmaak van een RUP voor oa.: <ul style="list-style-type: none"> - de aanduiding van de definitief aangeduide ankerplaats 'Gaasbeek, Sint-Laureins-Berchem, Oudenaken en Elingen' als erfgoedlandschap; - het versterken van de natuurwaarden in de vallei van de Zuunbeek, Bosbeek en zijbeken en het - hernemen van de agrarische bestemming voor de aangrenzende landbouwgebieden conform de opties van de ruilverkaveling Oudenaken-Elingen; - het nader uitwerken van de waterbergingsfunctie van de Zuunbeekvallei cfr. de opties van de goedgekeurde bekkenbeheersplannen.

¹³ In het operationeel uitvoeringsprogramma van de Vlaamse Regering (24 april 2009) wordt vermeld dat voor het gebied Kluisbos-Krabbos verder onderzoek en overleg nodig is i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Hierbij zal een gevoeligheidsanalyse opgemaakt worden voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.

naam en nummer gebied	doelstelling Vlaams Gewest
Gebied 116. Beekstructuren van het Pajottenland met oa. de Groebengracht-Rollebeek	Opstarten van een inrichtingsproject met als doelstelling het behoud, herstel en de ontwikkeling van de beekstructuren als lijnvormige ecologische infrastructuur door het landbouwgebied en het operationaliseren van de verweving tussen landbouw, natuur en waterberging in deze valleien. Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ruimtelijke verankering van de inrichtingsopties van het inrichtingsproject via het hernemen van de agrarische bestemming, het differentiëren van het agrarisch gebied als natuurverwevingsgebied en/of het bestemmen van bijkomende natuurgebieden.

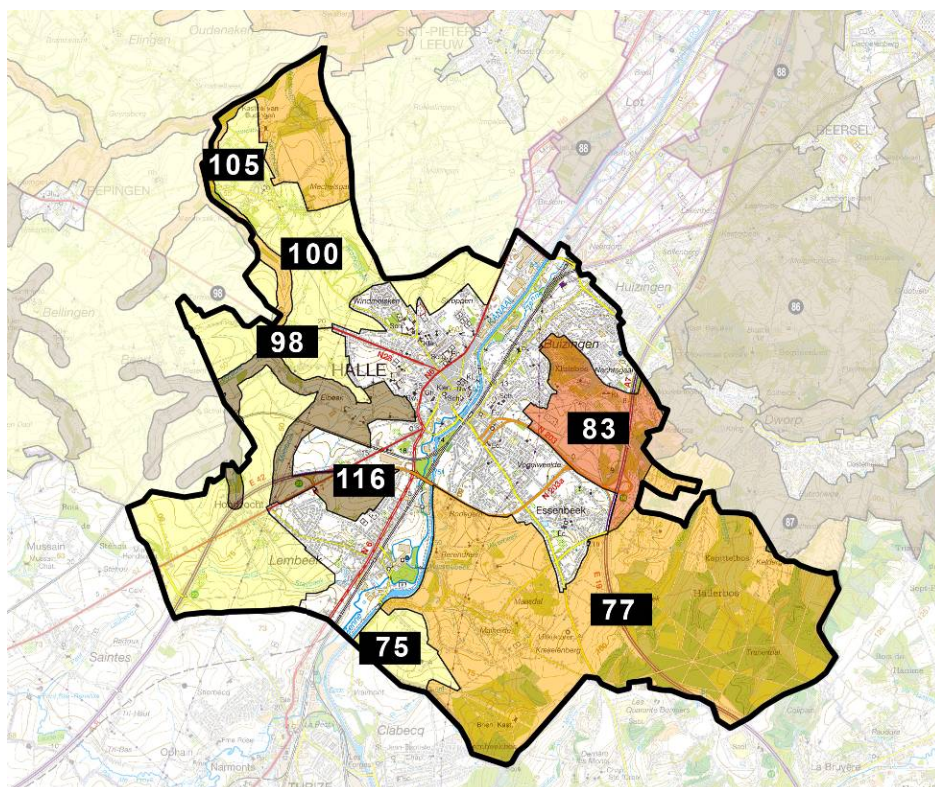


fig. Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Zenne-Dijle-Pajottenland Operationeel uitvoeringsprogramma - beslissing Vlaamse Regering 24 april 2009

3.2.3. PROVINCIALE RUP'S

PRUP Colruyt nv

Provinciaal RUP in gevolge een positief planologisch attest voor uitbreiding van de bedrijfssite Hellebroek te Halle – Edingensesteenweg.

PRUP bvba Dehandschutter

Provinciaal RUP in gevolge een positief planologisch attest voor uitbreiding van de bedrijfssite te Lembeek - Bergensesteenweg

3.2.4. PLANNEN VAN AANLEG

Kaart 3: Plannen van aanleg, beschermde landschappen en dorpsgezichten

Halle heeft geen APA., maar wel diverse BPA's. Hierna volgt een opsomming van de BPA's met vermelding van de bestemming. In het overzicht werden zowel de BPA's opgenomen die goedgekeurd zijn bij KB of MB als diegene die nog in opmaak zijn.

Tabel 4: Bijzondere plannen van aanleg op het grondgebied van Halle

Nr. + Naam BPA	KB/MB	Bestemmingen i/h BPA	Bestemming gewestplan	Fase
3. De Bres	Wijziging MB 21.06.1994	Zone voor openbare gebouwen en openbaar nut	Woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde	Goedgekeurde herziening

Nr. + Naam BPA	KB/MB	Bestemmingen i/h BPA	Bestemming gewestplan	Fase
5. Parklaan-Zenne - Vondel	KB 07.09.1983	Woongebied en woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, deels voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	Herwaardering binnengronden, woonbebouwing en gemengde bebouwing, openbaar groen, openbare gebouwen in stadscentrum	Goedgekeurd
5. Parklaan-Zenne-Vondel Gedeeltelijke Herziening	MB 04.05.1990	Zone voor gemeenschappelijk ontwerp 'Molenborre'	Woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde	Goedgekeurd
RUP 2. Parklaan-Zenne-Vondel Volledige Herziening		Het volledige BPA wordt herzien (als RUP met mogelijk een kleinschalige uitbreiding) in functie van strategische projecten en herwaardering van binnengebieden.	Woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	In opmaak
9. Nachtegaallaan	MB 07.10.2002	Zone voor woonbebouwing met aanverwante functies, zone voor gezamenlijk ontwerp	Woongebied, natuurgebied en bufferzone	Goedgekeurd
13. Kruisveld	MB 10.03.1994	Zone voor sportuitrusting, zone voor buffergroen, woonzones	Woongebied en recreatiegebied	Goedgekeurd
14. Recreatiezone De Bres	KB 07.11.1980	Bebouwing, sportgebouw, sportveld, parking en groen	Woongebied en recreatiegebied	Goedgekeurd
19. Wilgenveld	MB 06.04.1994	Zone voor burelen en kantoren en bufferzone	Reservegebied voor woonwijken en gebied voor KMO's	Goedgekeurd
RUP 4. Wilgenveld herziening		De herziening (als RUP) voorziet in ruimte voor behoud en uitbreiding van kantoorvoorzieningen.	Reservegebied voor woonwijken en gebied voor KMO's	In opmaak
20. Wolvendries	KB 06.06.1980	Sociale woningbouw	Reservegebied voor woonwijken en woongebied met landelijk karakter	Goedgekeurd
22. Windmoleken	KB 16.12.1981	Zuiveringsstation, openbare wegenis, park en pleinen natuurgebied, openbaar nut	Natuurgebied, agrarisch gebied, woonuitbreidingsgebied en woon-gebieden met landelijk karakter	Goedgekeurd
23. De Lamp	MB 09.11.1994	Woonbebouwing, buffergroen	Woongebied, woonuitbreidingsgebied en woongebieden met landelijk karakter.	Goedgekeurd
24. Kasteeldomein Lembeek	MB 17.08.1994	Zone voor gebouwen met socio-culturele en/of binnensportfuncties en parkzone	Recreatie- en natuurgebied	Goedgekeurd
24. Kasteeldomein Lembeek Herziening	MB 28.07.2008	Integratie van een zone voor kleinschalige harde recreatie – herziening stedenbouwkundige voorschriften	Recreatie- en natuurgebied	Goedgekeurd

Nr. + Naam BPA	KB/MB	Bestemmingen i/h BPA	Bestemming gewestplan	Fase
25. P.C.B. Vandepereboom straat	MB 15.07.1997	Zone voor gezamenlijk ontwerp en woonbebouwing	Gebieden voor gemeenschaps-voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	Goedgekeurd
27. Prinsenbos	MB 24.01.1995	Woningbouw	Woongebied en reservegebied voor woonwijken	Goedgekeurd
28. Roggemanskaai	MB.17.04.2007	Zones voor stadsontwikkeling (woonbebouwing met aanverwante functies, openbaar nut en stedelijk openbare zones, dagrecreatie); zones voor kmo en dienstverlening, parkgebied en natuurgebied	Industriegebied, natuurgebied en gebied voor gemeenschaps-voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	Goedgekeurd
29. Dassenveld	MB 20.08.1996	Bedrijven voor distributie, bufferzone met bebossing, zone voor ambachten en KMO's, dienstverleningsgebied	Regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter, dienstverlenings- en bufferzone	Goedgekeurd
29. Dassenveld Gedeeltelijke herziening 1 en 2	MB 08.04.2009	Inbreiding in functie van optimalisatie bedrijfsterreinen	Regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter, dienstverlenings- en bufferzone	Goedgekeurd
30. Grote Weide	MB 24.04.1999	Zone voor ziekenhuis, zone voor gemengde functies in te richten volgens gezamenlijk ontwerp, zone voor dienstverlening en KMO's, natuurgebied		Goedgekeurd
30. Grote Weide Gedeeltelijke herziening 1	MB. 16.03.2006	Zone voor collectieve voorzieningen, complementaire stedelijke functies en wonen	Reservegebied voor woonwijken/ natuurgebied	Goedgekeurd
30. Grote Weide Volledige herziening		Onderzoek voor uitbreiding ziekenhuis, ruimte voor natuurlijk overstromingsgebied en afwerking langs de Ziekenhuislaan met ziekenhuisgerelateerde functies	Reservegebied voor woonwijken/ natuurgebied	In opmaak
31. Pacha	MB 06.10.2000	Zone voor woonbebouwing en aanverwante functies	Woongebied en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Goedgekeurd
RUP 5. Pacha herziening		Herziening (als RUP) invulling woongebied	Woongebied en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	In opmaak
32. Lembeek Zuid	MB 08.05.2000	Zone voor industrie, natuur- en groengebied, infra-structuur (spoor, vaart)	Woongebied, industrie en natuurgebied	Goedgekeurd
33. Lembeek Noord	MB 19.08.1996	Zone voor industrie, natuur- en groengebied, infra-structuur (spoor, vaart)	Woongebied, industrie- en ontginningsgebied en natuurgebied	Goedgekeurd
34. 't Parkske	MB 15.05.2006	Woonbebouwing, natuur- en groengebieden, openbaar nut, handel en bedrijven met kantoren	Woongebied, gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en natuurgebied	Goedgekeurd

Nr. + Naam BPA	KB/MB	Bestemmingen i/h BPA	Bestemming gewestplan	Fase
35. Kindersana	MB 11.05.1999	Zone voor renovatie door restauratie en met nieuwbouw, zone voor open bebouwing, zone voor parkgebied	Woonparken, Gemeenschaps voorzieningen en Openbare nutsvoorzieningen en Parkgebied	Goedgekeurd
36. Lembeek Dorp	MB 05.04.2005	Zone voor woonbebouwing en aanverwante functies, zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp in functie van dorpsherwaardering, zones voor bedrijvigheid, natuurgebied	Woongebied	Goedgekeurd
37. Dynastiewijk	MB 16.05.2007	Woonbebouwing, bufferzone, gemeenschappelijk groen, zone voor spoorwegen, zone voor openbaar nut, zone voor kleinhandel.	Woongebied, woongebied met bijzondere bepalingen, bufferzone, reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied en reservatiestroom.	Goedgekeurd
39. KFC Avenir Lembeek	MB 26.03.2002	Recreatie	Recreatiegebied, agrarisch gebied en woongebied	Goedgekeurd
41 BPA zonevreemde bedrijven				In het kader van het BPA zonevreemde bedrijven worden een aantal BPA's opgemaakt (o.a. BPA nr. 43, 44 en 45)
42. Stroppen		Zones voor KMO, voor lokale bedrijvigheid, voor wegenis, voor gemeenschapsfunctie, voor stedelijk wonen en gemengde functies, voor wonen met complementaire functies.	Woongebied, woonreservegebied, recreatiegebied, buffergebied, industriegebied, agrarisch gebied	Definitief goedgekeurd in GR
43. JNP Printing	MB 01.02.2006	Zone voor KMO, zone voor buffer, zone voor boomgaarden	woongebied met landelijk karakter; agrarisch gebied	Goedgekeurd
44. Informa	MB 03.04.2007	Zone voor KMO, zone voor buffer	Woongebied, buffergebied	Goedgekeurd
45. Druco	MB 27.07.2007	Zones voor bedrijvigheid, voor boomgaard, voor landschappelijk-visuele relatie, voor buffer en voor spoorweg.	Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO en agrarisch gebied	Goedgekeurd
46. Nederhem	MB. 17.04.2007	Momenteel is er een stadsontwikkelings-project opgesteld voor dit gebied.		Goedgekeurd
48. Tadema	MB 27.07.2007	Zone voor diensten, parking en buffer in gevolg van	Woongebied met landelijk karkater en agrarisch gebied	Goedgekeurd
RUP 1. Maillard		In uitvoering van een planologisch attest		In opmaak

Evaluatie

In het centrum van Halle hebben de B.P.A.'s tot doel om de bestaande, historisch gegroeide structuur verder uit te bouwen en beter te ordenen. Daarbij wordt aandacht geschonken aan stedenbouwkundige relaties, inplanting van openbare voorzieningen, bescherming van het historische karakter en leefbaarheid van de stadskern.

In de noordwestelijke lob van Halle worden B.P.A.'s gehanteerd voor de realisatie van woongebieden op gestructureerde wijze en voor de verkaveling van woonuitbreidingsgebieden. Daarnaast fungeren de B.P.A.'s als verfijning van de gewestplannen, waarbij bedrijvenzones en projecten van openbaar nut binnen hun omgeving geordend en geïntegreerd worden.

In de zone langsheen het kanaal Brussel-Charleroi wordt binnen de B.P.A.'s en door de creatie van grotere en functionele entiteiten een betere structuur van de bedrijvenzones en de hiermee verweven natuur- en buffergebieden nagestreefd.

3.2.5. VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Momenteel kent Halle méér dan 700 verkavelingen (variërend van 1 tot 49 loten). De belangrijkste situeren zich in de wijken van Buizingen, Sint-Rochus en Lembeek.

3.3. Gemeentelijke beleidsplannen

3.3.1. MOBILITEITSPLAN

Document	Opdrachtgever: Stad Halle
Datum	November 2001
Status	Conform verklaard op 11/12/2001
Context	In het kader van het mobiliteitsconvenant heeft de stad Halle beslist tot de opmaak van een mobiliteitsplan voor de gemeente.
Belangrijkste elementen	<p>Volgende beleidsopties en doelstellingen van het mobiliteitsplan worden als leidraad gehanteerd voor de uitwerking van het structuurplan:</p> <p>Vanuit het Vlaams Gewest Aan de basis van een duurzame ontwikkeling van Vlaanderen liggen een aantal doelstellingen die opgenomen zijn in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ontwerp Strategisch Plan Toegankelijk Vlaanderen. Deze algemene doelstellingen op regionaal niveau streven vooral naar een betere leefbaarheid, een daling van de verkeersonveiligheid en een meer duurzame keuze van vervoerswijze.</p> <p>Het betreft de volgende doelstellingen: op een selectieve wijze de bereikbaarheid van de economische knooppunten en poorten waarborgen; de verplaatsingsmogelijkheden voor alle doelgroepen naar alle deelgebieden op een selectieve en billijke manier waarborgen; ondanks de toenemende mobiliteit de verkeersleefbaarheid minstens op het huidige niveau handhaven; de trendmatige daling van de verkeersonveiligheid verder zetten.</p> <p>Op gemeentelijk niveau worden volgende basisdoelstellingen naar voor geschoven. De centrumfunctie van Halle moet verder uitgebouwd worden met respect voor de draagkracht van de stad. De verwachte toename van woongelegenheden moet geconcentreerd worden in de kernen, maar vooral in Halle centrum en Sint-Rochus. De landelijkheid van de overige kernen (met name in het Westen) moet behouden blijven. De kwaliteit van het openbaar domein in de verblijfs- en centrumgebieden moet opgewaardeerd worden; hierbij is de kwaliteit van het centrum prioritair. De verkeersdruk op het centrum van Halle moet verminderd worden. De ontsluiting van de bedrijven tussen N6 en het kanaal te Lembeek moet verbeterd worden. De doorstroming van het openbaar vervoer doorheen het centrum van Halle moet verbeterd worden. Verbetering van het openbaar vervoeraanbod in de verschillende richtingen. De veiligheid van de schoolpoorten en de fietsroutes moet verbeterd worden. Door middel van een aantal flankerende maatregelen zoals vervoermanagement, tarifiering parkeren, sensibilisatie, informatie en handhaving moet het gevoerde duurzame mobiliteitsbeleid ondersteund worden. De verkeersveiligheid en –leefbaarheid moet verhogen.</p> <p>Locatiebeleid Eén van de planologische instrumenten om de stedelijke mobiliteit te beïnvloeden is het locatiebeleid, waarbij een optimale afstemming plaats vindt van de activiteiten op de bereikbaarheid van een plek.</p>

Besluit	Er gebeurde een aftoetsing en het mobiliteitsplan wordt geïntegreerd in de verkeers- en vervoersstructuur en de gewenste ruimtelijke structuur.
Opmerking	De stad heeft de herziening van het mobiliteitsplan in 2009 opgestart.

3.3.2. STRATEGISCH COMMERCIEEL PLAN STAD HALLE

<i>Document</i>	<i>Opdrachtgever: Stad Halle</i>
Datum	November 1997
Status	Goedgekeurd door de gemeenteraad en de Vlaamse minister voor KMO
Context	Mercuriusproject Vlaamse Regering voor de revitalisering van stadskernen
Belangrijkste elementen	<p>In het kader van het Mercuriusproject¹⁴ werd voor de stad Halle een strategisch-commercieel plan opgesteld en uitgewerkt door het lokale bestuur in overleg met een koepelplatform waarin de betrokken handelsstraten, -comités en/of middenstandsorganisaties vertegenwoordigd zijn.</p> <p>Het doel van het project is het versterken van de commerciële centra in de stad om zo de ontwikkeling van economische activiteiten buiten de stad af te remmen. Deze toenemende ontwikkeling remt de economische activiteit in de steden af en bedreigt de levensvatbaarheid van de steden.</p> <p>In een eerste fase werd aan de hand van de sterkte/zwakte-analyse van het volledige handelsapparaat binnen Halle een toekomstvisie en een ontwikkelingsconcept uitgewerkt met uitvoerbare vernieuwende ideeën.</p> <p>In de toekomstvisie werden de volgende krachtlijnen van het strategisch-commercieel plan geponeerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> de ontwikkeling van een krachtige en attractieve commerciële kern door prioriteit te geven aan een duidelijke afbakening en aanpak van het handelscentrum; de ontwikkeling van de randzones tot goed uitgebouwde zones met functies die complementair zijn aan deze van het handelscentrum; het op korte termijn voorzien van een aantal overgangsmaatregelen om op lange termijn tot een verkeersluwe binnenstad te evolueren; het verbeteren van de bereikbaarheid van de binnenstad door het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer, door het inrichten van voetgangers- en fietsersverbindingen naar het centrum toe en door het voeren van een duidelijk parkeerbeleid; het aanpakken van het parkeerbeleid in functie van een duidelijke herkenbaarheid en vlotte bereikbaarheid van de parkings, waarbij het langparkeren verwezen wordt naar ruime parkings aan de rand van het centrum; het voeren van een woonbeleid waarbij de woonfunctie de handelsfunctie in de binnenstad versterkt. <p>In een tweede fase werd, op basis van de toekomstvisie en het ontwikkelingsconcept, een concreet projectdossier ingediend die de aantrekkelijkheid van het handelscentrum moet verhogen.</p>
Besluit	Het strategisch-commercieel plan legt mee de basis voor de uitwerking van de microstructuur van de stadskern en de Gewenste Ruimtelijke Economische Structuur

3.3.3. BEDRIJVENSTRUCTUURPLAN

<i>Document</i>	<i>Opdrachtgever: Stad Halle</i>
Datum	November 1998
Status	Werkdocument in voorbereiding van de BPA's zonevreedde bedrijven
Context	Kaderdocument in functie van de opmaak van het BPA zonevreedde bedrijven
Belangrijkste elementen	<p>Selectie van bedrijven die in aanmerking komen voor de opmaak van een BPA zonevreedde bedrijf</p> <p>Uitwerking van de Gemeentelijke Ruimtelijke Economische Structuur voor Halle</p> <p>Gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven voor de inkadering van de BPA's rond zonevreedde bedrijven</p>
Besluit	Het bedrijvenstructuurplan legt de basis voor de uitwerking van de Gemeentelijke Ruimtelijke Economische Structuur

3.3.4. GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN (GNOP)

<i>Document</i>	<i>Opdrachtgever: Stad Halle</i>
Datum	1996
Status	Goedgekeurd in gemeenteraad en door AMINAL, afdeling Natuur in het kader van het milieuconvenant.
Context	De opmaak van het GNOP gebeurde naar aanleiding van het milieuconvenant tussen de Vlaamse

¹⁴ Ter versterking van de uitbouw van de commerciële centra in de binnensteden werd door de Vlaamse Regering een investeringsfonds opgericht ter cofinanciering van kernversterkende projecten.

	Gemeenschap en de gemeente.
Belangrijkste elementen	<p>Het doel van dit GNOP is het opstellen van een gemeentelijk basisdocument voor het gemeentelijk natuurbeleid op korte en lange termijn. Dit om te vermijden dat versnipperde en weinig gecoördineerde acties nog verder blijven aanhouden.</p> <p><u>Algemene beleidsvisie</u> Algemene doelstellingen: Het absoluut behoud van de huidige natuur- en landschapswaarden door het vrijwaren van representatieve natuurgebieden; Het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden als hoofd- en nevenfunctie in het landelijk gebied. Hierbij aansluitend moet gestreefd worden naar het herstel van natuurwaarden en landschapselementen in de verstedelijkte sfeer; Het bereiken van een ecologische verantwoorde milieukwaliteit; Het handhaven en het ontwikkelen van een zo groot mogelijk ecologische diversiteit inzake fauna, flora in hun levensgemeenschappen, m.a.w. een zeer actief soortgericht beleid; Het behoud van representatieve aardkundige waarden. Een maximale ecologische inpasbaarheid van alle menselijke activiteiten en handelen dient centraal te staan; Het vergroten van het maatschappelijk draagvlak van het natuurbeleid is essentieel. Dit moet gebeuren door educatie, voorlichting en een gericht doelgroepenbeleid.</p> <p>Naast meer algemene acties worden in het actieprogramma de volgende relevante acties naar voor geschoven die betrekking hebben op landschaps- en natuurbeheer en natuurontwikkeling: Prioritair te beplanten bermen; Natuurgericht beheer van de staatseigendommen; Ecologisch gericht waterkwantiteitsbeheer voor de Vijverbeek en de Stasbeek; Waterkwaliteitsverbetering door aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en de aanleg van kleinschalige, alternatieve waterzuivering: gebied 'de Grote Zenne'; Landschappelijk waardevolle gebieden vrijwaren door bescherming en door een juridisch instrumentarium (B.P.A.'s); Aankoop van biologisch waardevolle percelen door de hogere overheid of de stad zelf (in de nabijheid van reeds door de overheid verworven percelen); Behoud van de huidige biologische rijkdom: geldig voor alle bossen en biologisch waardevolle percelen; Behoud en bescherming van de holle wegen.</p>
Besluit	Het GNOP bevat veel waardevolle gegevens (inventaris, doelstellingen en acties) die een belangrijke rol kunnen spelen bij de verdere uitwerking van de bestaande ruimtelijke en de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente.

3.3.5. WONINGBEHOEFTESTUDIE

Document	Opdrachtgever: Stad Halle
Datum	maart 2003
Status	De vorige woningbehoeftestudie (oktober 1991) is volledig achterhaald en kadert niet meer in de omzendbrief van RO/97/03 van 12 mei. Daarom werd in kader van het structuurplan een nieuwe woningbehoeftestudie opgemaakt. Deze is afgewerkt en de aanpassingen werden na aftoetsing doorgevoerd in dit document.
Context	Inzicht geven in de potentiële aanwezige perceelsmogelijkheden binnen het operationele woongebied op korte/middellange termijn en de noodzakelijkheid/wenselijkheid om woonuitbreidings- en/of woonreserve-gebieden te ontwikkelen op korte of middellange termijn.
Belangrijkste elementen	<p>De woningbehoeftestudie gaat na: in welke mate de demografische behoefte evolueert; hoe het gesteld is met het bestaande woningpatrimonium, d.w.z. de behoefte aan verbetering en/of vervanging; wat de globale woonbehoeften zijn; welke mogelijkheden er nog beschikbaar zijn om aan deze behoeften tegemoet te komen (het percelenpatrimonium); of deze mogelijkheden al dan niet toereikend zijn, m.a.w. of woonuitbreidings- en/of woonreservegebieden effectief ontwikkeld moeten worden; kwalitatieve en kwantitatieve gegevens omtrent de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Halle inzake woningbeleid; op welke termijn de woonuitbreidings- en/of reservegebieden al of niet kunnen ontwikkeld worden rekening houdend met de landschappelijke waarde, de eigendomsstructuur, de reeds aanwezige structuur en het mogelijk aantal te realiseren woningen per gebied.</p> <p>Belangrijke elementen uit deze woonbehoeftestudie worden mee opgenomen in de nederzettingsstructuur en in de prognoses naar behoefte toe.</p>
Besluit	Het beleid neemt concrete opties omtrent de aansnijding van reservegebieden voor bouwmogelijkheden (cf. infra nederzettingsstructuur en prognoses)

3.4. Andere wetgeving met ruimtelijke impact

3.4.1. BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

In onderstaande tabel worden de beschermde monumenten en landschappen binnen het plangebied weergegeven (toestand 11/2006). Voor Halle zijn geen gebouwen, landschappen of dorpsgezichten opgenomen in de lijst van voorlopig beschermd erfgoed. (toestand 11/2006).

Alle werkzaamheden aan een beschermd monument of goed gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, die vergunningsplichtig zijn volgens het decreet op de ruimtelijke ordening worden voor bindend advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen. Ook indien verondersteld wordt dat voor de werkzaamheden geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, kan dat voor Monumenten en Landschappen wel vereist zijn. Elk besluit tot bescherming vermeldt immers de bijzondere beperkingen die met het oog op vrijwaring van de wezenlijke kenmerken van het beschermde monument, stads- of dorpsgezicht aan het eigendomsrecht worden gesteld (Decreet van 03.03.1976, art. 8 §2). Daarom worden **alle** werkzaamheden aan beschermde Monumenten en Landschappen best beoordeeld door de afdeling Monumenten en Landschappen.¹⁵

Tabel 5: Beschermde monumenten en landschappen

Nummer	Datum	Klassering	Benaming	Locatie
1	30/12/33	Monument	Dekanale, voorheen collegiale Sint-Martinuskerk, ook zogenaamde Onze-Lieve-Vrouwbasiliek	Halle
2	30/12/33	Monument	Stadhuis op de Grote Markt	Halle
3	30/12/33	Monument	J. Possozplein: voormalig Jezuïtencollege, later hospitaal en heden stedelijke muziekacademie	Halle
4	12/06/41	Landschap	Landschap gevormd door het 'Krabbos' (Kesterbeekbos)	Buizingen
5	12/02/47	Monument	Sint-Veronuskerk (koor)	Lembeek
6	31/05/48	Landschap	Rijksbaan Halle-Bergen: landschap gevormd door het kapelletje, geflankeerd door twee platanen (Rattenput)	Halle
7	12/04/74	Monument	Dekenstraat 20: XVIII-eeuws herenhuis (woninggevel)	Halle
8	07/09/79	Monument	Orgel in de Sint-Jozef en Franciscuskerk	Halle (Essenbeek)
9	11/09/79	Monument	Orgel in de Sint-Vincentiuskerk	Buizingen
10	12/08/80	Landschap	Omgevende velden, bossen en landerijen van het 'kasteel van Budinghen', de 'kasteelhoeve' en het 'Hof te Wedem'	Halle
11	01/07/81	Monument	Beertstraat 1: hoeve	Lembeek
12	01/07/81	Monument	Steenweg op Edingen 369: hoeve	Lembeek
13	01/07/81	Dorpszicht	Steenweg op Edingen 485 (Hof van Cottem), Steenweg op Edingen 369 (hoeve) en Beertstraat 1 (hoeve) met hun omgeving	Lembeek
14	01/07/81	Monument	Steenweg op Edingen 485: Hof Cottem	Lembeek
15	11/05/83	Monument	Vandepereboomstraat 50: rotonde van de 'PCB' (Pharmacie Centrale Belge) (met inbegrip van het interieur)	Halle
16	11/05/83	Landschap	Maasdalbos	Halle
17	23/03/87	Monument	Servaislaan: Villa Servais	Halle
18	09/11/93	Monument	Malterie Van Roye N.N., A. Demaeghtlaan 55	Halle
20	17/10/94	Monument	Basiliekstraat 19-21: woning	Halle
21	17/10/94	Monument	Basiliekstraat 59: woning	Halle
22	17/10/94	Monument	Grote Markt 7: woning	Halle
23	17/10/94	Monument	Grote Markt 8: woning	Halle
24	17/10/94	Monument	Steenweg naar Bergen 1: arduinen portiek van woning	Halle
25	17/10/94	Monument	Dekenstraat: arduinen kapel in Maria's Hof	Halle
26	17/10/94	Monument	Steenweg naar Brussel 4: winkelpui	Halle
27	17/10/94	Monument	Dekenstraat 13-15: woning	Halle
28	17/10/94	Monument	Grote Markt 15: woning	Halle
29	17/10/94	Monument	Kardinaal Cardijnstraat: postgebouw	Halle
30	17/10/94	Monument	Kardinaal Cardijnstraat 5-6: woningen	Halle
31	17/10/94	Monument	M.J. Van den Weghestraat 1: woning	Halle
32	17/10/94	Monument	Grote Markt 28	Halle
33	17/10/94	Stadsgezicht	Stadskern Halle	Halle

¹⁵ Zie voor aanvullende info: Decreet van 03.03.1976 tot bescherming van Monumenten, Stads- en Dorpsgezichten (BS. 22.04.1976) en wijzigingen en het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 17.11.1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten (BS. 10.03.1994).

Nummer	Datum	Klassering	Benaming	Locatie
34	03/04/95	Monument	Toren van Hof van Wedem	Halle
34	09/06/98	Monument	Kindersanatorium Baronne L. Lambert, F. Daystraat	Buizingen
35	01/10/98	Monument	Sint-Rochuskerk, Kardinaal Mercierplein	Halle
36	23/02/01	Monument	Sint-Jozefs- en Sint-Franciscuskerk	Halle (Essenbeek)
37	22/11/01	Monument	Klooster Sacramentinen	Halle
38	23/02/01	Dorpsgezicht	De kerksite van Essenbeek	Halle (Essenbeek)
39.	23/02/01	Monument	De pastorie van Essenbeek met bijgebouwen en tuinmuur	Halle (Essenbeek)
40.	23/02/01	Monument	Toegangspoort voormalige kasteelsite Essenbeek	Halle (Essenbeek)
41.	12/05/05	Dorpsgezicht	De onmiddellijke omgeving van het Hof te Lorik	Halle
42.	12/05/05	Monument	Hof te Lorik	Halle

3.4.2. NATUURDECREET

Het 'Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu' van 21 oktober 1997 legt de fundamentele voor het natuurbeleid in Vlaanderen. De Vlaamse regering heeft het gewijzigde decreet bekrachtigd op 19 juli 2002 en het is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 augustus 2002 (tweede editie). De wijzigingen hebben twee belangrijke hoofddoelstellingen. Enerzijds wil het de Vlaamse regelgeving in overeenstemming brengen met de Vogel- en Habitatrictlijn. Anderzijds wil het de regels met betrekking tot het VEN nader omschrijven. Verder zijn er ook nog een aantal belangrijke bepalingen over natuurrichtplannen, natuurreservaten, toegankelijkheid van het natuurlijk milieu, natuurinrichting en decretale verankering van natuurvergunning. De bepalingen treden in werking op 10 september 2002. Het beleid inzake natuurbehoud is gericht op de bescherming, de ontwikkeling, het beheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu, op de handhaving of het herstel van de vereiste milieukwaliteit en op het scheppen van een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak, waarbij educatie en voorlichting van de bevolking inzake natuurbehoud wordt gestimuleerd.

De ruimtelijke impact van het natuurdecreet wordt hoofdzakelijk duidelijk in hoofdstuk V van het natuurdecreet waarin het gebiedsgericht beleid wordt beschreven. Het natuurdecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten kunnen belangrijke consequenties hebben op het vlak van ruimtelijke ordening. Er bestaat immers een wisselwerking tussen de ruimtelijke ordening en ondermeer de vergunningsverlening, natuurinrichting, natuurrichtplannen en maatregelen horend bij de afbakening van verschillende gebieden als VEN, IVON en de speciale beschermingszones van vogel- en habitatrictlijn (zie ook infra).

3.4.3. AFBAKENING VEN-GBIEDEN (1STE FASE)

Kaart 4: VEN-gebieden (afbakening 1ste fase) – Habitatrictlijngebieden – Kwetsbare gebieden

De Vlaamse regering heeft op 18 juli 2003 de definitieve afbakening van het eerste deel van het VEN, het Vlaams Ecologisch Netwerk, goedgekeurd. Het VEN staat voor 86.500 ha platteland waar natuur en natuurbescherming de belangrijkste plaats innemen.

VEN-gebieden vormen samen een netwerk van waardevolle natuurgebieden in Vlaanderen. Voorbeelden van dergelijke netwerken zijn ondermeer bepaalde riviervalleien of bijzondere landschappen. De selectiekaart van de VEN-gebieden duidt deze netwerken van waardevolle natuur aan. In deze gebieden krijgt de natuur een bijkomende bescherming en worden er instrumenten ingezet zodat eigenaars en beheerders mogelijkheden en middelen krijgen voor de instandhouding van die natuur zodat in de toekomst iedereen in Vlaanderen nog kan beschikken over voldoende bos en natuur om in te recreëren, te leven en te werken.

Tegelijk met de eerste fase van de afbakening VEN worden momenteel kleinere groene gewestplanwijzigingen doorgevoerd. In het totaal zijn 106 groene Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (G)RUP) gepland. Het gaat in het totaal om ca. 9000 ha. Na de bestemmingswijziging behoren deze gronden automatisch tot het VEN. De eerste reeks van 15 GEN-RUP's is in procedure. Het gaat om 3 groene RUP's per provincie (samen met een gele RUP voor de omzetting naar landbouw). De bespreking voor Halle is mee verwerkt in de analyse van de natuurlijke structuur.

3.4.4. EEG-HABITAT- EN VOGELRICHTLIJN

Zie kaart 4: VEN-gebieden (afbakening 1ste fase) – Habitatrichtlijngebieden – Kwetsbare gebieden

Op 21 mei 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde 'Habitatrichtlijn'), uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. De zogenaamde Habitatrichtlijngebieden zullen deel uitmaken van een Europees ecologisch 'Natura2000-netwerk'. In deze zones dienen de lidstaten vervolgens passende maatregelen te treffen om de bescherming, de instandhouding en het herstel van habitats en soorten waarvoor de gebieden werden aangewezen, te verzekeren.

De totale oppervlakte die door Vlaanderen momenteel als Habitatrichtlijngebied bij de Europese Commissie is aangemeld bedraagt 101.891 ha, verdeeld over 38 gebieden. Eén van deze gebieden is gelegen in Halle met name¹⁶ 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden' en beslaat een oppervlakte van 1832 ha. De bespreking voor Halle is mee verwerkt in de analyse van de natuurlijke structuur.

Voor het grondgebied van Groot-Halle werden geen vogelrichtlijngebieden afgebakend in functie van de Europese Richtlijn 79/409/EEG.

3.4.5. WATERTOETS¹⁷

Kaart 5: Risicozones voor overstromingen en recent overstroomde gebieden

Sinds 24 november 2003 is met het nieuwe decreet integraal waterbeleid de watertoets in Vlaanderen in voege getreden. Bij elke beslissing over een plan, programma of vergunning moet de bevoegde overheid nagaan of er schade kan ontstaan aan het watersysteem. De watertoets is verplicht en de vergunningverlener dient duidelijk te maken in de vergunning wanneer een probleem kan ontstaan voor het watersysteem. Er moet tevens gemotiveerd worden waarom al dan niet compenserende maatregelen nodig zijn. Indien het probleem echter te ernstig is, dient de vergunning geweigerd te worden.

Woonzones op het gewestplan kunnen in risicogebieden voor overstromingen gelegen zijn. De overheden zullen er naar streven om dergelijke bestemmingen aan te passen naar open ruimtebestemmingen zoals natuur of landbouw die beter verenigbaar zijn met occasionele overstromingen. Bij dergelijke wijzigingen kan planschade uitbetaald worden, voor woonuitbreidingsgebieden is deze regeling echter niet van toepassing.

De gemodelleerde gebieden (de wetenschappelijk meest betrouwbare kaart) zijn voor 60 procent van het grondgebied af. De rest volgt in het najaar van 2004. Zo'n kaart blijft relatief: want er moet altijd rekening gehouden worden met een zekere marge.

De beleidsmatige vertaling van deze informatieve kaarten zal gebeuren via de opmaak van bekkenbeheersplannen, waarin afgewogen wordt waar omwille van het waterbeheer overstroomingsgebieden nodig zijn om schade aan woongebieden en bedrijven te vermijden. Deze plannen moeten volgens het decreet integraal waterbeleid pas in 2006 klaar zijn.

Ondertussen kunnen de bestaande kaarten enkel als informatief beschouwd worden. De aanvraag voor een bouwvergunning in een dergelijk gebied moet dus niet onmiddellijk geweigerd worden door een gemeente. Veel hangt af van de juiste ligging, en o.a. de graad van bebouwing rondom: als een verkaveling in een dergelijk gebied reeds grotendeels is uitgevoerd, moet de wijk sowieso beschermd worden tegen wateroverlast. Een bijkomende woning kan dan wel best onderworpen worden aan specifieke maatregelen: bouwen op een verhoging, vermijden van kelders, ... zodat de kans op schade aan de woning zelf miniem wordt en de inplanting van een woning geen bijkomend gevaar creëert voor de buurt. De watertoets is immers vooral bedoeld voor nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebieden die in overstroombaar gebied liggen, en die best vanuit het oogpunt van bestrijding van wateroverlast niet gerealiseerd worden.

De vallei van de Zuunbeek op de grens van Halle met Sint-Pieters-Leeuw wordt aangeduid als risicozone. Daarnaast komen er nog een zestal risicogebiedjes voor op het grondgebied van Halle. Deze zijn alle zes ook recent overstroomde gebieden (ROG). De geactualiseerde ROG-kaart is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. Voor de juiste locatie van de risicogebieden en recent overstroomde gebieden wordt verwezen naar de bijhorende kaart. In de gewenste structuur zal met deze risicogebieden rekening gehouden worden.

¹⁶ Belgisch Staatsblad N. 262, 17 augustus 2002

¹⁷ MVG – LIN – AMINAL – afdeling Water, MVG – LIN – AWZ – afdeling Waterbouwkundig Laboratorium en Hydrologisch Onderzoek, Risicozones voor overstromingen (1-10-2003).

3.5. Overige relevante studies en plannen

3.5.1. STUDIES IN VERBAND MET DE N6

3.5.1.1. Conceptnota Streefbeeld N618

De streefbeeldstudie N6 Halle (aanzet conceptnota, versie 1 januari 2004) werd opgemaakt in het kader van de gevaarlijke punten in Vlaanderen die op deze manier via een meer integrale benadering op meso-niveau worden aangepakt. Meerdere wegen zullen op langere termijn immers een andere categorie of functie hebben. Meer specifiek op de N6 bevinden zich 5 gevaarlijke punten waarvan 2 in Halle gelegen zijn: met name de 2 kruisingen van de Baetenstraat en Bevrijdingsplein met de Bergensesteenweg (N6).

Het hele traject van de N6 van Sint-Pieters-Leeuw over Beersel naar Halle wordt opgesplitst in deeltrajecten. Voor Halle is hoofdzakelijk segment 3 belangrijk dat vanaf de Uylenbroeckstraat tot de kruising met de N7 loopt.

Uit de analyse van de bestaande toestand van elk segment, probleemstelling en de doelstellingen zowel op macro- en mesoniveau kunnen concepten worden uitgewerkt voor dit segment. Hieronder worden de belangrijkste concepten voor het segment 3, gelegen in Halle, vermeld:

- belang van de aansluitingsmogelijkheden met de A8 (ongelijkvloerse kruising) en N6 als voornaamste invalsweg naar Halle i.t.t. N7 als ontsluiting voor Colruyt;
- toeritdosering door inplanting van doseerpunten (verkeerslichtenbeïnvloeding voor openbaar vervoer);
- N6 als stedelijke boulevard (oversteekbewegingen, leefbaarheid, openbare vervoersas, ...);
- profielonderzoek rekeninghoudend met vorige concepten en volgende eisen;
- N6 wordt geselecteerd als secundaire III;
- dit segment kent een intensiteit van > 1000 pae per uur;
- op bepaalde plaatsen kunnen parkeerplaatsen voorzien worden;
- N6 is aangeduid als bovenlokale functionele fietsroute;
- verkeersleefbaarheid en –kwaliteit.

Voor een gedetailleerde bespreking wordt echter verwezen naar de streefbeeldstudie zelf.

3.5.1.2. Streefbeeld N6 – aanzet ontwerpstreefbeeld

In september 2004 werd een aanzet ontwerpstreefbeeld voor de N6 uitgegeven door het Tijdelijk Vennootschap 3V – ARCADIS gedas – Grontmij – Technum. De voorstellen uit de conceptnota streefbeeld N6 worden in dit document concreter uitgewerkt. De gedifferentieerde aanpak met de 'N6 als stedelijke boulevard' wordt verder uitgewerkt voor het derde segment.

Op het segment van de Uylenbroekstraat tot aan de N7 wordt een snelheidsregime van 50km/u voorgesteld. Delen van de N6 wordt geselecteerd als route voor uitzonderlijk vervoer. De N6 zal worden heringericht met ruimte voor groenaanplantingen en langparkeerstroken als buffer ten opzichte van de fietspaden. Ter hoogte van volgende kruispunten wordt de inplanting van een rotonde voorgesteld:

- Alsebergsesteenweg
- de Uylenbroekstraat / Lariellestraat

De volgende kruispuntaanpassingen worden voorgesteld:

- Vandeneekhoutstraat: aanleg van een verkeersplateau
- Victor Baetenstraat: optimalisatie van het voorrangsgeregeld kruispunt

3.5.2. STREEFBEELDSTUDIE N203A – A8

In opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, departement LIN, administratie Wegen en Verkeer, heeft Libost-Groep de studie 'Streefbeeld N203a –A8 rapport: concept streefbeeld' uitgewerkt (februari 2004). De studie leidde tot de uitwerking van een concept van duurzame mobiliteit voor de N203a – A8, in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als een 'te ontwerpen hoofdweg'.

¹⁸ Tijdelijke venootschap 3V, aanzet conceptnota versie 1 januari 2004. Streefbeeldstudie N6

Op basis van het onderzoek werd beslist om de A8/N203 in een (gedeeltelijk overdekte) sleuf door te trekken naar de R0. Daarbij wordt rekening gehouden met de volgende zaken:

- de aanleg van een parallelweg vanaf de aansluiting met de N28-Nijvelsesteenweg tot aan de aansluiting met de A8/N203a lijkt moeilijk realiseerbaar. Onteigeningen zijn in dat geval noodzakelijk;
- indien één centraal aansluitingspunt wordt voorzien ergens tussen St-Rochus en Essenbeek moet rekening gehouden worden met weefbewegingen;
- in beide gevallen worden er goede mogelijkheden geboden om de relaties tussen de wijken St. Rochus en Essenbeek enerzijds en Rodenem en anderzijds te herstellen.

De opdracht voor de opmaak van de uitvoeringsplannen werd ondertussen opgestart.

3.5.3. STRATEGISCH BELEIDSPLAN VOOR HET KANAAL NAAR CHARLEROI¹⁹

In opdracht van NV Zeekanaal en Watergebonden Grondbeheer Vlaanderen werd een strategisch beleidsplan voor het Kanaal naar Charleroi (juni 2003) opgemaakt om de verdere ontwikkeling op lange termijn (2020) effectief te kunnen realiseren. Dit strategisch beleidsplan moet een verdere ontwikkeling van de waterweg en zijn omgeving op langere termijn efficiënt, geïntegreerd en transparant mogelijk maken. Voor de verdere ontwikkeling van het Kanaal worden volgende multifunctionele doelen vooropgesteld:

- een optimale ruimtelijk-economische benutting van de waterweg en de omgeving;
- bevorderen van het kanaal als vervoersas van interregionaal niveau;
- realiseren van een duidelijke meerwaarde van het kanaal voor de regio;
- bijdragen tot de ontwikkeling van de gemeenten Drogenbos, Sint-Pieters-Leeuw, Beersel en Halle;
- versterken van ruimtelijk-economische samenhang in een versnipperd en deels verouderd gebied;
- bijdragen tot een betere mobiliteit;
- versterken van de landschappelijke, natuurlijke en recreatieve structuur;
- verhogen van de kwaliteit van de leef- en werkomgeving;
- instandhouden van de waterafvoerende functie.

Hieruit worden drie beleidslijnen getrokken waarbij telkens een element van de beoogde multifunctionaliteit wordt belicht. Met betrekking tot Halle worden binnen elk van deze beleidslijnen enkele opties genomen en acties voorgesteld.

3.5.3.1. *Het kanaal als interregionale vervoersas binnen een veelzijdig economisch concentratiegebied*

De primaire functie van het kanaal blijft het vervoer over water. Voor het vervullen van de functie van een klasse IV-B kanaal (schepen tot 1.350 ton) dient op het kanaal een minimale vrije hoogte van 7 meter te worden gerealiseerd. Deze vereiste vrije hoogte is momenteel echter niet overal op het kanaal aanwezig (in Brussel is de vrije hoogte soms beperkt tot 4,50 meter). Aanpassing van het kanaal aan de moderne noden is noodzakelijk en hiervoor wordt een moderniseringsprogramma opgesteld. Met de aanleg van de HST-lijn werden de bruggen als gevolg van technische redenen met minder vrije hoogte heraanlegd. Hierdoor dient het kanaal in het vak Halle-Lembeek met 1,45m te worden verdiept, de sluis van Lembeek dient te worden herbouwd en deze van Halle aangepast. In de uitbouw van de Roggemanskaai of de verfraaiing van de Suikerkaai kan rekening gehouden worden met voorzieningen voor de schippers als rustplaatsen en afvalinzamelpunten.

In het kader van de uitbouw van het kanaal als regionale vervoersas wordt geopteerd voor het uitbouwen van een ROC (Regionaal Overslag Centrum). De gemiddelde benodigde oppervlakte voor een ROC bedraagt 2,5 à 3 ha. Gelet op de bestaande ontsluiting over de weg, de geldende bestemmingen en beschikbare onbebouwde gebieden komen in principe 4 locaties in aanmerking voor het ROC gericht op bouwmaterialen en eventueel meer hoogwaardige goederenstromen: Zenneveld, Lembeek-Noord, de zone ten noorden van Lot en de Siporex-site.

Lembeek-Noord wordt echter als minder geschikt beschouwd omdat het ingeklemd is tussen de HST-lijn en het kanaal, er een belangrijk niveauverschil is en de meanderende Zenne het terrein als het ware doormidden knipt. Het BPA beperkt tevens de mogelijkheden voor opslag in de open ruimte op deze ruimtelijk gevoelige plek. De Siporex-site wordt gezien als meest geschikte locatie voor het afval-ROC.

¹⁹ NV Zeekanaal en Watergebonden grondbeheer Vlaanderen Buck Consultants International ism Miplan en Anast, juni 2003. Strategisch beleidsplan voor het kanaal naar Charleroi.

De bestaande kades moeten optimaal benut worden. In Halle heeft Molens Dedobbeleer een directe toegang tot het water. Ze gebruiken gemiddeld éénmaal per maand de kade en zijn bereid mee te denken over een meervoudig kadegebruik.

3.5.3.2. Het kanaal als pleisterplaats voor innovatie

Het kanaal kan een bredere rol spelen dan enkel vervoer en economie. Het kanaal en omgeving moeten ruimte bieden aan recreatie, toerisme, cultuur en nieuwe energie.

Op een selectief aantal plaatsen kunnen de kanaaloevers stedenbouwkundig en architecturaal benut worden bij de ontwikkeling van nieuwe woon- en werklocaties. Hoofdzakelijk in aansluiting op of bij de nabijgelegen stationsomgevingen worden zones voor waterfrontontwikkeling aangeduid. Voor Halle wordt de site 'Roggemanskaai' voorgesteld als nieuwe ontwikkelingspool. Het programma voor het waterfront is ingebracht in het BPA Roggemanskaai (MB. 17.04.2007). De nadruk ligt op de ontwikkeling van woningen en stedelijke functies.

Door minimale stedenbouwkundige ingrepen en bijvoorbeeld het aanplanten van een bomenrij kan de beeldkwaliteit van het bestaande waterfront aan de Suikerkaai drastisch verhoogd worden. Wanneer meer ingrijpende ruimtelijke ingrepen nodig zijn kan de provincie of de stad gevraagd worden een RUP op te starten.

In kader van het kanaal als alternatieve energiebron wenst NV Zeekanaal twee sites voor de inplanting van windmolens langs het kanaal verder te bestuderen en te ondersteunen. Eén van deze locaties is gelegen ter hoogte van Kraft, Halle zone 1 (ter hoogte van kilometer 54 van het kanaal).

Als recreatieve as kan het kanaal aansluiten op lokale toeristische en recreatieve initiatieven. Hierbij wordt gestreefd naar het verder uitbouwen van het hoogdynamisch toeristisch-recreatief knooppunt Halle en inplanting van een "onthaalcentrum" als contactpunt en logistiek centrum voor boot- en fietstoerisme. De activiteiten van de passagiersvaart die zich op de Suikerkaai bevinden kunnen verder uitgebouwd worden. Het kanaal kan tevens uitgebouwd worden als podium voor actuele kunst.

3.5.3.3. Het kanaal als landschappelijke en natuurlijke schakel

Het tracé van het kanaal hangt nauw samen met de Zennevallei. Hierdoor ligt de kanaalzone nabij of zelfs doorheen belangrijke natuurlijke en landschappelijke structuren. De waterweg kan op enkele plekken bijdragen tot een sterkere open ruimtestructuur. Ook moet het kanaal zijn functie in de regionale waterhuishouding blijvend vervullen.

In het zuidelijke deel van het kanaal moeten de aanwezige natuurgebieden verder worden beschermd en de natuur moet een kans krijgen zich verder te ontwikkelen. De zone Malakofforen wordt als primair ontwikkelingsgebied weerhouden vermits het het enige natuurgebied is rechtstreeks aanpalend aan het kanaal. De aanleg van vooroevers met plasbermen dient in een ruimer initiatief te passen waarnaast de stad en NV Zeekanaal ook Aminal een essentiële gesprekspartner is. Tussen K52 en 54 in Halle kan het voorzien van bomen een meerwaarde realiseren zoals bijvoorbeeld het versterken van het woonfront.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de ontwikkelingsperspectieven en voorgestelde acties wordt verwezen naar het document zelf.

3.5.4. BEVOLKINGSENQUÊTE STAD HALLE - 2001

In 2001 werd een bevolkingsenquête gehouden door CIBE, bij alle Hallenaars van 16 jaar en ouder, met als doelstelling de beleidsopties voor de komende jaren mee te 'sturen'. Zo kunnen er trends en tendensen worden aangegeven. Het spreekt voor zich dat deze resultaten ook een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het proces van structuurplanning. Voor het structuurplan werden enkel deze gegevens geabstraheerd die als ruimtelijk aanvullend bij de bestaande studies zoals GNOP, mobiliteitsplan,... kunnen beschouwd worden. Tal van thema's werden behandeld in deze enquête. Samenvattend worden hier de volgende aspecten in relatie tot ruimtelijke ordening vermeld:

3.5.4.1. Gewenst type stad in de toekomst

Meer dan de helft van alle inwoners wenst een aangename winkelstad, 40% zou graag (ook) een verkeersveilige stad hebben, 1/3^{de} van de bevolking is tevens geïnteresseerd in een groene, een sociale of een feeststad.

3.5.4.2. Ruimtelijke ordening en huisvesting

Meer dan $\frac{1}{4}$ van de bevolking vindt het noodzakelijk dat er meer bouwgronden vrijkomen. Voor meer dan 40% van de alleenstaanden en de 50-plussers en voor ongeveer $\frac{1}{3}$ ^{de} van de tweepersoonsgezinnen zijn nieuwe sociale woningen en bouwgronden gewenst. De meerderheid van de Halse bevolking wenst kernversterking in het stadscentrum. Ongeveer $\frac{3}{4}$ ^{de} van de bevolking wenst meer groen en sport/speelinfrastructuur in de woonwijken. Een grote meerderheid is vóór gemengde woonvormen in nieuwe woonwijken. Wanneer men diepgaand bevraagt komt men tot een verduidelijking van de vraag (vanwege verschillende inkomstencategorieën) naar betaalbare huisvesting met groen/speelruimte in de nabijheid.²⁰

3.5.4.3. Hinder

Op gebied van openbaar domein is er volgens de bevolking vooral hinder door de slechte staat van het wegdek en de slecht onderhouden voetpaden. De bewoners van Essenbeek ervaren de meeste hinder door de slechte staat van het wegdek.

De inwoners van Groot-Halle ondervinden weinig tot geen hinder op gebied van slecht onderhouden parken en pleinen.

Naar wateroverlast toe zijn vooral Breedhout en Malheide gebieden waar problemen plaatsvinden. Deze overlast is echter zeer plaatselijk en niet door te trekken voor het volledige gebied.

Op gebied van geluidshinder kan besloten worden dat er geen tot weinig geluidshinder wordt ervaren. De geluidshinder zelf wordt meestal toegeschreven aan nachtlawaai en geluidsoverlast door cafés en dancings. Lawaai van bedrijven is zeer klein en de meeste klachten komen van de inwoners van Essenbeek.

Van de leegstaande en verkrotte woningen wordt weinig tot geen hinder ervaren. De eventuele bestaande hinder is het grootst in Wolvendries.

Over het algemeen kan gesteld worden dat de inwoners van Essenbeek veruit de meeste hinder ondervinden, gevolgd door Stroppen, Wolvendries, Sint-Rochus en Hondzocht.

3.5.4.4. Voorzieningen:

Meer dan de helft van de bevolking ervaart dat er onvoldoende uitgaansmogelijkheden zijn voor jongeren en onvoldoende opvangmogelijkheden voor kinderen. De vraag naar een zwembad leeft zeer sterk onder de Hallenaars samen met de vraag naar een jeugdcentrum. De resultaten van deze enquête werden ook gebruikt bij het afleiden van knelpunten en potenties voor de verschillende deelstructuren op micro-niveau.

3.5.5. FUNCTIONEEL EN RECREATIEF FIETSROUTENETWERK PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - APRIL 2004

Binnen een overeenkomst tussen het Vlaamse Gewest en de Vlaamse provincies, werd een bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk opgebouwd. Doel is dit netwerk te realiseren middels de samenwerking tussen het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeentebesturen en andere belanghebbenden (De Lijn, NMBS, AWZ, Fietsersbond, ...). Het document dat aan de gemeenten wordt bezorgd als eindrapport van de overeenkomst, dient gezien te worden als een basiswerkdocument voor deze samenwerking.

Dit netwerk is ook een kader waar het Vlaamse Gewest en de vijf Vlaamse provincies zich aan zullen houden en waarop het Vlaamse Gewest zich zal steunen om een objectieve behoefteanalyse op te stellen met betrekking tot infrastructurele maatregelen naar fietsers toe.

Indien blijkt dat na grondig overleg met de steden en gemeenten betere selecties voorhanden zijn, kan er gemotiveerd afgeweken worden van de huidige selecties. De wijzigingen moeten wel steeds binnen de vooropgestelde methodiek voor de selectie van "bovenlokale functionele" fietsroutes passen.

Het netwerk werd opgesteld vanuit de basisfilosofie dat fietsen "aantrekkelijk" zou moeten zijn en dat fietsen ook op een "veilige" manier moet kunnen gebeuren. Bij de realisatie van het netwerk door middel van het nemen van infrastructurele maatregelen, zal daarom rekening gehouden moeten worden met deze twee noodzakelijke kenmerken.

Als stimulans voor de gemeenten om dit netwerk te helpen verwezenlijken, wordt voor de vijf Vlaamse provincies gezocht naar een eenvormige normering in het kader van een subsidiereglement. Door het Vlaamse gewest wordt gezocht naar een optimale integratie in de objectieve behoefteanalyse van de wegen en de mobiliteitsconvenanten.

Ondertussen werd er door de provincie samen met de stad een pilootstudie uitgewerkt voor de lokale fietsstructuur op het grondgebied van de stad en enkele buurgemeenten.

²⁰ Verwerking van de bevolkingsenquête 2001 door de sociale dienst van de stad Halle, 2007.

3.5.6. REGIONET BRABANT-BRUSSEL²¹

In december 2002 werd het strategisch plan voor de realisatie van het RegioNet Brabant-Brussel voorgesteld. Dit strategisch plan zal bepalend zijn voor de acties en investeringen die de komende 10 tot 15 jaar zullen genomen worden op het vlak van openbaar vervoer in Vlaams-Brabant en aangrenzende provincies en/of gewesten. Het RegioNet Brabant-Brussel vormt een coherent en geïntegreerd geheel van het GEN en het BB-Net.

Het GEN (Gewestelijk Expresnet) is een openbaar vervoersconcept voor het verzekeren van de verplaatsingen van de grote periferie (een zone van 30 km rond Brussel) naar Brussel-Hoofdstad. Anno 2002 omvatte het GEN 9 treinlijnen en 5 buslijnen²².

Dit GEN-concept werd met het BB-Net (Brabant-Brussel-Net)²³ verder verfijnd door de Provincie Vlaams-Brabant. Terwijl het GEN een radiale gerichtheid op Brussel kent, legt het BB-Net meer de nadruk op tangentiële verbindingen binnen de provincie Vlaams-Brabant. De lijnen van het BB-Net werden integraal opgenomen in het RegioNet Brabant-Brussel.

Het RegioNet Brabant-Brussel bestaat (voorlopig) uit 12 spoorlijnen, 13 snelbuslijnen en 8 te onderzoeken snelbuslijnen. Als één van de zestien GEN/BBNet-stations vormt Halle binnen het RegioNet een belangrijk knooppunt voor de lijnen:

- S3: spoorlijn Halle – Diest/Aarschot;
- S6: spoorlijn Halle – Leuven;
- S7: spoorlijn Ath/Soignies – Dendermonde;
- S17: snelbuslijn Halle – Leuven;
- S18: snelbuslijn Halle – Wolvenstem;
- S19: snelbuslijn Halle – Ninove;
- S26: te onderzoeken snelbuslijn Halle – Brussel via N6. Gezien deze lijn parallel loopt met spoorlijn 96 (Halle – Brussel) zal de meerwaarde van een snelbusdienst worden afgewogen met de voorgestelde snelbuslijn S18, de treinverbindingen S3 en S7 en het potentieel in de kanaalzone.

3.5.7. RUILVERKAVELING ELINGEN EN PEPINGEN

De ruilverkaveling “**Elingen**” is gelegen op grondgebied van de gemeenten Pepingen, Gooik, Lennik, Sint-Pieters-Leeuw en Halle en beslaat een oppervlakte van 1868ha. Voor Halle betreft het een gebied tussen de Lenniksesteenweg en de westelijke grens/Ninoofsesteenweg ter hoogte van Wolvendries uitgezonderd het kasteeldomein van Manebroek en de verkaveling nabij Breedhout.

In het ruilverkavelingsplan werd naast de herinrichting van de betrokken landbouwgebieden (nieuwe en verbeterde wegen, herverkaveling perceelsstructuur) de nodige aandacht besteed aan natuur en landschapszorg. Specifiek werd gestreefd naar het maximale behoud van de kleine landschapselementen, werden diverse landschapslijnen versterkt en uitgebreid en werden nieuwe poelen aangelegd of bestaande uitgediept. In zones met steile hellingen werden erosiebestrijdende maatregelen voorgesteld, zoals een betere kaveloriëntatie, aanleg van grasstroken, behoud van bodembedekkende gewassen, minimale grondbewerking en vermindering van het gebruik van zwaar materieel. Verder voorziet het plan in nieuwe wandel- en fietswegen.

Momenteel is deze ruilverkaveling volop in uitvoering. De aanleg van rietvelden en de aanleg van fietspaden en nadien de wegeniswerken zijn in uitvoering.

Reeds geruime tijd geleden werd een eerste ruilverkaveling ingericht: de ruilverkaveling “**Pepingen**” is meer zuidelijk gelegen en omvat een groot deel van Lembeek tot in Beert en spreidt zich uit naar het noorden tot aan de Ninoofsesteenweg. Deze ruilverkaveling werd volledig uitgevoerd volgens de ‘oude stijl’ waarbij slechts minimaal rekening werd gehouden met natuurlijke en landschappelijke waarden. De grondruil stond volledig in het teken van schaalvergroting en functionaliteit.

3.5.8. LANDSCHAPSATLAS

Kaart 6: Traditionele landschappen, ankerplaatsen en reliczones, lijn- en puntrelicten

De landschapsatlas werd uitgegeven door het Ministerie Vlaamse Gemeenschap, LIN, AROHM, Afdeling Monumenten en landschappen, OC GIS Vlaanderen en dateert van 31.03.2001. Deze atlas geeft aan waar de historisch gegroeide landschapsstructuur tot op vandaag herkenbaar gebleven is en duidt deze aan als

²¹ CD-rom: Provincie Vlaams-Brabant, De Lijn en AWW Vlaams-Brabant, Presentatienota Strategisch plan RegioNet Brabant-Brussel, 2002.

²² NMBS, Een GEN-project voor Brussel, september 2000, pp. 11 en , Een GEN-project voor Brussel, januari 2002, pp. 11

²³ CD-rom Provincie Vlaams-Brabant, Eindrapport BB-Net, 2001.

relicten van de traditionele landschappen. Dit document werd geraadpleegd en mee verwerkt in de analyse van de open ruimtestructuur.

3.5.9. LANDSCHAPSKENMERKENKAART

Kaart 7: Landschapkenmerkenkaart

De Vlaamse Gemeenschap heeft in 2001 een CD-ROM uitgegeven met de landschapkenmerkenkaart. De gegevens op deze CD-ROM zijn het resultaat van een studie 'aanvullende inventaris van de ruimtelijke landschapkenmerken van bovenlokaal & Vlaams belang'. Deze studie werd uitgevoerd door de firma Georeto-Geogidsen in samenwerking met de firma Aeolus en beëindigd op 31/12/2000. Het was een opdracht van de Vlaamse Regering, vertegenwoordigd door Johan Sauwens, Vlaams minister bevoegd voor landschappen, loco Administratie ROHM, Afdeling Monumenten en Landschappen. Dit document werd mee verwerkt binnen de open ruimtestructuur.

3.5.10. INVENTARIS VAN HET BOUWKUNDIG ERFGOED

De inventaris van het architecturaal patrimonium van Halle werd in het begin van de jaren 1970 opgemaakt door de dienst voor Monumenten en Landschapszorg, als tweede etappe van een gebiedsdekkend inventarisatieproject voor Vlaanderen²⁴. Deze eerste gebiedsdekkende inventaris voor Halle bood het kaderwerk voor meer recente beschermingsbesluiten. In totaal werden voor Groot-Halle (met Breedhout (12), Elbeek (7), Essenbeek (11), Rodenem (2) en Sint-Rochus(8)) (196), Lembeek (26) en Buizingen (5) circa 227 gebouwen of gebouwencomplexen opgenomen als merkwaardig erfgoed.

Intussen (anno 2006) zijn de kritische maatstaven voor erfgoedinventarisatie geëvolueerd. Zo biedt men vandaag meer aandacht aan het recente patrimonium (architectuur van de twintigste eeuw).

De (digitale) actualisatie van de inventaris wordt nog steeds beschouwd als een kerntaak van de monumentenzorg. Het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) is verantwoordelijk voor het beheer en de optimalisatie van het gebruik van de inventarisgegevens²⁵.

Het belang van de *Inventaris* als gids voor de cultuurhistorische architectuur van een bepaalde streek voor de monumentenzorg wordt herbevestigd door de verwijzing naar het document in de recente wetgeving van ruimtelijke ordening en sociale huisvesting:

- besluit van 14.04.2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is: er zal **geen volledige afbraak** kunnen gebeuren zonder een stedenbouwkundige vergunning als het gebouwen of constructies betreft die opgenomen zijn in de **vastgestelde inventaris** van het bouwkundig erfgoed ;
- besluit van 28.11.2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone: er zijn functiewijzigingen mogelijk voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone én vastgesteld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.
- besluit van 19.12.1996 houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken zal geen vergoeding meer verschuldigd zijn voor de sloop van items opgenomen in de **vastgestelde inventaris** van het bouwkundig erfgoed, indien overgegaan wordt tot het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken.

Hiertoe wordt actueel gewerkt aan de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Bijgevolg is er binnen het huidige wetgevend kader geen vergunning, toestemming of advies nodig van Monumenten en Landschappen voor werken, handelingen en wijzigingen aan constructies opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Voor het wijzigen van de functie van een zonevreemd goed is de vergunningverlener echter wel verplicht om advies te vragen aan Monumenten en Landschappen indien het erfgoed betreft dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Voor een goede omgang met het gebouwd patrimonium wordt wel aanbevolen om (ook wanneer de wet het niet verplicht) steeds aanvullende informatie en vrijblijvende adviezen te verwerven bij de diensten voor Monumenten en Landschappen.

²⁴ Inventarisatie ingevolge het KB. Van 01.06.1972 tot oprichting van de Rijksdienst voor Monumenten en Landschappen: C. De Maegd en S. Van Aerschot, *Inventaris van het cultuurbezit in België. Architectuur, deel 2n Vlaams Brabant, Halle-Vilvoorde*, Gent, 1975.

²⁵ Zie <http://paola.erfgoed.net/sdx/inventaris/>

3.5.11. STEDENBOUWKUNDIG EN ARCHITECTURAAL PATRIMONIUM VAN HALLE

Kaart 16: Locatie waardevol patrimonium stadscentrum Halle

In de periode 1995-1997 werd het inventarisatieproject *Stedenbouwkundige en architecturale analyse van de historische kern van de Stad Halle* uitgevoerd. Hierdoor werden de waardevolle architecturale elementen van het stadscentrum -een belangrijke troef in de aantrekkingskracht van Halle- nader in kaart gebracht. Dit wetenschappelijke inventarisatieproject, uitgevoerd door Sint-Lukasarchiefvzw, mondde in 2005 uit in het praktische werkdocument *Halle 434, de Inventaris van het stedenbouwkundig en architecturaal erfgoed in de historische stadskern*. De studie biedt een actuele en wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed van de stadskern²⁶.

In tegenstelling tot de objectgerichte inventarissen Monumenten en Landschappen, is deze inventaris opgebouwd vanuit een stedenbouwkundige benadering. Merkwaardige gebouwen worden onderzocht in relatie tot hun ruimtelijke context, in functie van de al dan niet aanwezige begeleidende architectuur.

Op basis van deze benadering werden 434 gebouwen in de stadskern weerhouden voor selectie in de inventaris. Veertien deelruimtes, gerelateerd aan het erfgoed, werden in de stadskern onderscheiden. Hun kritische beschrijving geeft aanwijzingen voor toekomstige beleidsmaatregelen. Aan iedere zone koppelt de studie stedenbouwkundige principes die als handleiding kunnen dienen voor een toekomstig ruimtelijk beleid met respect voor het historisch erfgoed.

Voor de geselecteerde gebouwen werd ondermeer een onderscheid gemaakt tussen de *intrinsieke architecturale kwaliteit* of de *begeleidende* (ondersteunende) (beeld) functie. Deze begeleidende gebouwen staan garant voor de ruimtelijke identiteit van een gebied. Voor het behoud van het karakter van de historische stadskern is het daarom essentieel deze gebouwen met zorg op te nemen in het ruimtelijk beleid door middel van aangepaste bouwvoorschriften.

Binnen het studiegebied behoren 67 van de 434 geselecteerde gebouwen tot de 'top' van het erfgoed, d.w.z. tot het erfgoed van internationaal, nationaal of regionaal belang. De overige behoren tot het lokaal erfgoed. Ze ondersteunen, als metgezellen van het belangrijkste erfgoed, het karakter van de stad Halle. Van alle geselecteerde gebouwen behoort 81% tot een geïdentificeerd ensemble. Dit houdt in dat de zorg voor 'gehelen', groepen van gebouwen, alle zorg verdient. Een verdere afkalving van het erfgoed in losse fragmenten bedreigt immers rechtstreeks het behoud van de historische karakteristieken van de stadskern en de daaraan gekoppelde kwaliteiten.

Voor alle gebouwen aangeduid op bijhorende kaart kunnen praktische aanbeveling voor de toekomstige stedenbouwkundige omgang afgeleid worden uit het synthesedocument *Halle 434*.

Dit uitzonderlijke werkinstrument is slechts ter beschikking voor de historische stadskern van Halle. Inventarisaties van Buizingen, Lembeek, Sint-Rochus, Essenbeek en Breedhout werden niet op dergelijke wijze uitgevoerd.

Een van de belangrijkste (beschermde) gebouwen in Halle is de Sint-Martinusbasiliek. Zichtbaar vanuit de wijde omgeving, heeft de basiliek als 'landmark' een grote impact op de skyline van de stad. Het duidelijke contrast met de bouwhoogtes in de directe omgeving maakt van dit gebouw een oriëntatiepunt. Ook de mouterij met haar eestoren heeft een belangrijke invloed op de skyline. Halle kent echter een tendens van systematische gabarietsverhoging. Daardoor dreigt één van de troeven van de Halse binnenstad – oa.de basiliek als 'landmark' in het landschap – verloren te gaan.

3.5.12. AFBAKENING EN DIFFERENTIATIE VAN AGRARISCHE GEBIEDEN

Kaart 23: Afbakening en differentiatie agrarische gebieden

In het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de afdeling Land van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap op 31 maart 1998 een eerste versie afgewerkt van haar visie op de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in het Vlaamse Gewest. Het betrokken document werd opgemaakt in functie van visievorming en mag niet als definitief worden geïnterpreteerd. De uiteindelijke doelstelling van dit afbakingsproces is het bekomen van een ruimtelijke structuur die wenselijk is vanuit landbouwkundig standpunt.

De algemene principes die gehanteerd werden tijdens het afbakingsproces kunnen als volgt worden samengevat:

²⁶ De gegevens van de inventarisatie (1995-1997) werden geactualiseerd tot 2005. Jos Vandenbreen, Guido Picalausa, Linda Van Santvoort e.a., *Halle 434, inventaris van het stedenbouwkundig en architecturaal erfgoed in de historische stadskern*, Halle, 2005.

- de bodem- en de ruimtelijke kwaliteit van de landbouwgebieden bepalen de afbakening en differentiatie;
- er wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk enclaves/geïsoleerde gebieden. Een aaneensluitende agrarische structuur is het streefdoel;
- de benadering moet kaderen in de regionale context. Dat heeft onder meer betrekking op de minimale oppervlakte van geïsoleerde entiteiten en de wijze waarop structurele aantasting wordt gekwalificeerd.

Voor de verdere analyse van de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden, zie paragraaf 7.4.2.1.

3.6. Projecten met ruimtelijke impact

Kaart 8: Projecten met ruimtelijke impact

3.6.1. BPA ROGGEMANSKAAI (MB. 17.04.2007)

BPA Roggemanskaai biedt een plan voor de sanering en opwaardering van de terreinen langs de Roggemanskaai aan het kanaal. Naast ruimte voor bedrijvigheid wordt in dit gebied ook gemeenschapsinfrastructuur voorzien met ondermeer ruimte voor een nieuwe brandweerkazerne.

3.6.2. STADSVERNIEUWINGSPROJECT NEDERHEM

Hoofdaanleiding is de wens van de stad Halle om een historische industriële site op een nabije en interessante locatie te saneren en op te waarderen. De omgeving van Nederhem is een dergelijke zone waar potenties liggen voor de sterke woningvraag en de vraag naar goed ontsloten bedrijfsterreinen. Het hoofdaccent ligt op wonen en gemeenschapsvoorzieningen zoals een zwembad, evenementenhal en publieke parking. Elementen met een duidelijke bovenlokale uitstraling. Ook de aanleg van het Zennepark, die de Zenne en zijn onmiddellijke omgeving herwaardeert, zal een gebiedsoverstijgende functie hebben. Het project zal ook ruimte bieden aan kantoren en bedrijven. Handels- en andere ondersteunende voorzieningen zullen op buurniveau gehouden worden. Dit project wordt ruimtelijk onderbouwd met het BPA Nederhem.

Situering: tussen de Vandenpeereboomstraat, Nederhem, het kanaal met inbegrip van de voormalige Wegebo-site.

Grondoppervlakte: ongeveer 15 ha

Project: Het woningproject zal fasegewijs ingevuld worden, er zullen minimaal 300 nieuwe woonegelegenheden gecreëerd worden.. In het project wordt tevens een zwembad met randfaciliteiten, een stedelijk plein, stationsparkings en een stadsrandparking een nieuwe ontsluitingsweg voor de bedrijventerreinen en een kantorencomplex voorzien; de Roggemanskaai en de Graankaai zullen her(aange)legd worden. Er zal ook een Zennepark worden aangelegd.

Juridische toestand: BPA Nederhem (MB 17.04.2007).

3.6.3. BPA PCB-VANDEPEEREBOOMSTRAAT

Situering: op de voormalige PCB-site tussen de Vandepereboomstraat, de Nijverheidsstraat, de Melkerijstraat en Broekborre

Grondoppervlakte: ongeveer 2 ha

Project: 77 + 47 woonegelegenheden werden gerealiseerd. De rotonde, beschermd monument, wordt gerestaureerd.

Juridische toestand: zone voor gemeenschappelijk nut zoals omschreven in het BPA.

3.6.4. VERKAVELING LANGEVELD - VOORMALIGE SUZY-SITE (BUIZINGEN)

Situering: dit gebied situeert zich tussen de Derooverlaan en de Groenstraat en sluit aan op de tuinen langs de Watertorenstraat, de Godeastraat en de Devedeleerstraat. Het omvat ondermeer de voormalige Suzy-site.

Grondoppervlakte: ongeveer 3,9ha

Project: er worden 92 woonegelegenheden voorzien.

Juridische toestand: woongebied

3.6.5. BPA NACHTEGAALLAAN (MB 07.10.2002)

Invulling van het gebied tussen de Nerinckxstraat en de N203 met een nieuw woonproject gecombineerd met de uitbouw van een poorteffect aan de intrede van Halle langs de N203.

3.6.6. BPA DYNASTIEWIJK (MB 17.05.2007)

Invulling van het gebied tussen de Sint-Rochusstraat, het kanaal en Biezeweide met een nieuw woonproject.

3.6.7. BPA KINDERSANA

Het project, horende bij het BPA Kindersana, is momenteel in uitvoering. Er zijn 46 nieuwe appartementen vergund.

3.6.8. BPA 'T PARKSKE

Het BPA 't Parkske tracht de vroegere distributie-functie van het gebied om te buigen tot een vermenging van functies (wonen, dienstverlening, commerciële diensten, kantoren, openbare functies) die compatibel zijn met het stedelijk weefsel en de natuurwaarden in de Zennevallei. Het is de bedoeling om een groenas te creëren die langs de Zenne het centrum binnendringt. Deze groenas moet doorlopen tot in het centrum waar hij aansluit op de groenas die het stadscentrum vanaf het noorden binnendringt.

3.6.9. RENOVATIE EN OPWAARDERING KAASKOT EN OMGEVING

De stad wenst deze site te herwaarderen en een nieuwe hedendaagse functie toe te kennen. Zowel gemeenschapsvoorzieningen als een woonfunctie kunnen daarbij betrokken worden.

3.6.10. BPA STROPPIEN

De stad voorziet een herwaardering van het gebied aan de rand van de stadskern langsheen de Brusselsesteenweg. Naast nieuwe mogelijkheden voor inbreiding en renovatie van woonprojecten wordt aan deze poort van Halle ruimte geboden aan lokale bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen zoals de stadsmagazijnen en het containerpark.

3.6.11. STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

De stad Halle heeft een reeks stadsvernieuwingsprojecten op de rails staan die in de nabije toekomst tot realisaties zullen komen. Daarbij horen ondermeer:

- De uitbreiding van het oude stadhuis: een externe lift zal de toegankelijkheid vergroten. Het VVV-kantoor wordt gemoderniseerd en uitgebouwd tot regionaal toerismekantoor;
- De realisatie van een jeugd- en cultuurcentrum in de oude brandweerkazerne bij CC 't Vondel. Dit project vult het grote hiaat aan fuiflocaties in, maar biedt ook aanvullende mogelijkheden aan de programmatie van CC 't Vondel;
- De inrichting van een 'Huis van Memorie' in de Mouterij van Roye. Hier worden de historische archieven van de stad samengebracht. Aan de archieffunctie worden ook tentoonstellingsruimtes,... gekoppeld;
- Uitbreiding van de stedelijke kunstacademie de Meiboom (deze werd ondertussen grotendeels gerealiseerd);
- Realisatie van een nieuwe brandweerkazerne;
- Bouw zwembad en evenementenhal in de nieuwe wijk Nederhem;
- Uitbreiding stedelijke bibliotheek in BPA 't Parkske;
- Cultureel herbestemmen van het oude postgebouw;
- Project voor de nieuwe stadsmagazijnen en containerpark aan de Lariellestraat.

4. Bestaande ruimtelijke structuur op macro-niveau

Kaart 9: Bestaande ruimtelijke structuur op macro-niveau

Ruimtelijke entiteiten eindigen niet noodzakelijk aan de grens van de stad. Om de waarde van deze structuren na te gaan, kan het belangrijk zijn om ze te situeren in een groter geheel dan de regio. Hiertoe wordt gewerkt op het schaalniveau 'macro-niveau'. De aanwezigheid en de impact van structuurbepalende elementen in de omgeving bepaalt de positie van de stad binnen het grotere geheel.

4.1. Open ruimtestructuur

De natuurlijke structuur wordt in hoofdzaak bepaald door de bosstructuren, de open ruimten en de valleien van de Zenne, en nog een aantal kleinere beken en beekjes.

- In de regio komen een aantal belangrijke boscomplexen voor; verder wordt de streek gekenmerkt door een omvangrijke hoeveelheid waardevol landbouwgebied.
- De Zenne situeert zich centraal in het studiegebied, parallel aan de belangrijke infrastructuur. Ruwweg is haar verloop van zuid naar noord. Zij nadert het grondgebied komende van Tubize en loopt parallel met het kanaal, afwisselend langsheen de linker- en rechterzijde ervan. Verder stroomafwaarts doorkruist zij Brussel van zuid naar noord. De vallei en de rivier hebben al veel van hun natuurlijke waarde (slechte waterkwaliteit) verloren door de ligging langs industrieterreinen en de doortocht door Brussel. Toch vindt men nog een aantal coulissenlandschappen langsheen de Zenne. Uiteindelijk mondt de Zenne uit in de Dijle die op haar beurt uitmondt in de Rupel en Schelde.
- Het Zoniënwoud is een belangrijke groene long aansluitend aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, alsook voor de gemeenten ten zuidoosten ervan. Het creëert ook een barrièrewerking ten zuiden van de hoofdstad.
- In het uitgestrekte groengebied gevormd door het Zoniënwoud is er zo goed als geen bebouwing. Het Hallerbos en Lembeekbos vormen hier de uitlopers van. Halle kan gezien worden als een overgangsgebied tussen het Pajottenland en het Zoniënwoud met een minder dichte structuur.
- Het westelijk gedeelte van Halle sluit dan weer aan bij het groot open ruimtegebied Pajottenland, dat toch wel duidelijk een minder dichte nederzettingpatroon vertoont met nog grote stukken onbebouwde ruimte.

4.2. Landschappelijke structuur

M. Antrop omschrijft het **Pajottenland** als "een sterk versneden golvend heuvelland. Het is een open landbouwlandschap met weidse vergezichten en een beperkt aantal kleine hoop- en pleindorpen en talrijke monumenten"²⁷. Dit kan nog goed waargenomen worden op grondgebied van de stad Halle, alsook in de aangrenzende gemeenten die behoren tot het Pajottenland.

De **Zennevlei** is sterk verstedelijkt. Mede door de infrastructuurbundel en niet onbelangrijke industriële activiteiten is haar landschappelijke waarde drastisch teruggelopen, al zijn er nog open plekjes te bespeuren.

4.3. Nederzettingsstructuur

Er is een gradiënt waarneembaar in de bebouwingsdichtheden. Vertrekkend vanuit Brussel centrum neemt deze af. Ruw gezien is deze opbouw concentrisch gelaagd. Zo is er centraal gelegen de (historische) stadskern en zakenwijk, de volgende band is de grootstedelijke agglomeratie, daaromheen de verspreide bebouwing en nog verder de compacte kernen in het buitengebied.

Het oostelijke gedeelte van de stad Halle sluit nagenoeg aan bij de grootstedelijke agglomeratie van Brussel. De verstedelijking is het gevolg van de aanwezigheid van een dicht infrastructuurnetwerk (op Vlaams niveau) en de nabijheid van verschillende tewerkstellingspolen als Brussel, Gent, Aalst, ... De bebouwing in Halle kan gezien worden als een verstedelijkte uitloper langsheen de as van de Zenne en het kanaal.

²⁷ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, pp.202)

4.4. Lijninfrastructuren

4.4.1. RADIAALGERICHTHEID

De eerste indruk die men van het ruime gebied rondom Brussel krijgt is de radiaalgerichtheid op de grootstad. Historisch ontstonden alle invalswegen als verbindingen tussen de centra van de omliggende steden en de stad Brussel, deze wegen dragen typisch de naam 'Steenweg op Brussel' in alle omliggende gemeentes. Dit netwerk is vandaag nog steeds aanwezig.

Maar ook het later aangelegde autosnelwegennetwerk is radiaal op Brussel gericht. Een van de belangrijkste autosnelwegen in België is de Brusselse grote Ring, die als een groot rond verdeelpunt in en rondom de hoofdstad functioneert. Tangentieel verkeer rond de hoofdstad is zo mogelijk. Er monden verschillende belangrijke autosnelwegen en gewestwegen op uit, onder andere de E40 (richting kust), de E19 (richting Bergen) en de A12 (richting Antwerpen).

Toch is deze ring vandaag vooral gericht op automobiliteit. Tangentieel openbaar vervoer rond de hoofdstad is niet uitgebreid uitgewerkt.

Niet onbelangrijk is het feit dat deze ringweg nooit volledig 'cirkelvormig' is afgewerkt, omwille van ecologische redenen en redenen van leefbaarheid. Omwille van het ontbreken van een hoofdlijninfrastructuur is er geen vlotte beweging ten zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Er is een soort barrière voor verkeer tussen de gemeenten ten zuiden van de hoofdstad, het aanwezige groen (Zoniënwoud) versterkt deze bufferwerking.

Wel loopt de Grote Ring over in de E19 via de 'bocht van Vorst' enerzijds en anderzijds sluit de oostelijke kant van de Grote ring aan op dezelfde E19 via een meer zuidelijke arm over Haut-Ittre in de provincie Waals-Brabant. De zuidelijke route blijft een grote omweg waardoor veel autoverkeer toch nog de noordelijke route kiest.

4.4.2. INFRASTRUCTURENBUNDELS

Binnen de ruime omgeving van Halle kan een zeer belangrijke infrastructuurbundel worden onderscheiden die deel uitmaakt van de ABC²⁸-as met

- het Kanaal Brussel-Charleroi
- spoorweglijn 96, Brussel-Halle-Parijs
- de E19 Brussel - Bergen
- De N6 Brusselsesteenweg-Bergensesteenweg, de zogenaamde 'Steenweg op Bergen' vertrekkende vanaf de Anderlechtse poort in Brussel.

Deze bundel loopt verder ten noorden van de hoofdstad via Vilvoorde. Over nagenoeg de gehele lengte wordt de Zennevallei gevolgd. Ten zuiden van Halle splitst de lijninfrastructuurbundel zich op waarbij de autosnelweg E429 van (Halle - Rijsel), de N7 (steenweg Halle – Edingen), gecombineerd met de spoorweglijn 94 en hogesnelheidslijn (HSL) naar Rijsel naar het westen afbuigen. Merk op dat deze infrastructuurbundel niet radiaal gericht is op Brussel.

Voor Halle moet wel opgemerkt worden dat de belangrijkste invalswegen radiaal op het centrum gericht zijn. Dit maakt dat de stad een goede ontsluiting kent naar de omliggende gemeenten. Ook de naburige steden Edingen en Ninove worden binnen dit radiaal netwerk opgenomen.

4.4.3. PUBLIEK TRANSPORT

Verder valt er ook heel wat publiek transport te noteren in de omgeving. Naast de meest voornamelijk spoorweglijnen (lijn 94 en lijn 96) is er ook een kleinere lijn 26 (Halle – Mechelen). Hiermee is de regio zeer goed voorzien voor nationaal en internationaal treinvervoer. Te noteren valt dat het overgrote deel aan treinverkeer doorheen de hoofdstations in Brussel moet.

Het voornaamste spoorwegstation is dat van Halle centrum (IC/IR station). Aanwezige lokale stations zijn met name Vorst-Zuid, Ruisbroek, Lot, Buizingen en Lembeek.

Ook zijn er verschillende busverbindingen (GEN-lijn) die doorlopen vanuit de omliggende gemeentes tot in de hoofdstad.

Vanuit Sint-Pieters-Leeuw is het tevens quasi mogelijk met het metronetwerk Brussel te bereiken (aan de grens van Anderlecht).

²⁸ Industrieas, lopende van Antwerpen over Brussel tot Charleroi, met als drager het kanaal

4.5. Economische structuur

Door hun ligging is in vele gemeentes rondom het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een zeer hoog percentage van de bevolking tewerkgesteld in de grootstad, maar ook de industriezones en bedrijventerreinen die zich veelal gevestigd hebben in aansluiting tot belangrijke lijninfrastructuren kennen een aanzienlijke tewerkstelling.

Zeer belangrijk is de tewerkstellingsas in de verstedelijkte Zennevallei die onder andere Halle omvat, maar ook doorloopt naar Vilvoorde. Met name de bedrijventerreinen gelegen tussen Brusselsesteenweg-Bergensesteenweg en kanaal hebben een belangrijke invloed op de regio.

5. Bestaande ruimtelijke structuur van Halle

5.1. Historische ontwikkeling

Kaart 10: Historische ontwikkeling van Halle

De boeiende evolutie die het landschap van Halle in al zijn samenstellende elementen heeft doorgemaakt is vrij gedetailleerd af te lezen van kaarten. Het kaartmateriaal, te beginnen bij de kaart van Ferraris, laat toe deze evolutie te analyseren naar een aantal verschillende factoren. De besproken factoren zijn: infrastructuur, open gebieden, opgaande vegetatie en bebouwing.

5.1.1. FERRARIS (1777-1778)

Een fijnmazig net van wegen, vaak met hagen en bomen omzoomd, en voetwegen verbindt de omliggende dorpen en gehuchten met de stad en met elkaar. Dat de radiale uitbouw van dit wegennet nauw aansluit bij topografische, bodemkundige en functionele randvoorwaarden mag blijken uit het feit dat ons 20^{ste} eeuwse infrastructuurnet bijna exact de 18^{de} eeuwse tracés heeft overgenomen.

Eveneens radiaal komen drie belangrijke groene linten tot tegen de stad. Deze groene linten begeleiden de loop van de Zenne en de Groebengracht en worden door hun natuurlijk karakter niet voor akkerbouw ingepalmd. Het open akkergebied ontwikkelt zich in de lobben die hier door de waterlopen geschapen worden. Lembeek vertoont een bijna identieke opbouw met de Zenne, hier met een groot moerassig weidegebied rondom, en de Stasbeek als natuurlijke opsplitsing van het akkergebied. Lembeek wordt in het gebied bovendien gekenmerkt door een sterk geconcentreerde, dichte bebouwing.

Kleinere kernen zijn Breedhout en Buizingen en afgezien van enkele concentraties langs sommige invalswegen is de bebouwing verspreid. Hallerbos, Lembeekbos, Kluisbos en de bossen bij het Kasteel van Budingingen zijn de belangrijkste gesloten bosbestanden.

5.1.2. TWEEDE HELFT VAN DE 19DE EEUW (VANDERMAELEN 1859 EN NGI ±1882)

Zoals duidelijk waarneembaar op de kaartjes van Vandermaelen (1859) en 1882 veranderen de grote infrastructuurwerken van de industriële revolutie (de tweede helft van de 19^{de} eeuw) definitief de tot dan toe amper gewijzigde situatie. De Alsebergsesteenweg staat nu op de kaart. Spoorweg en Kanaal worden door de vallei van de Zenne getrokken en vormen door hun excentrische ligging een nieuwe aantrekkingspool ten zuidoosten van de stad.

De spoorwegaftakking voor de 'Chemin de Fer d'Ath' in westelijke richting (1882) ontdebelt de natuurlijke barrière van de Groebengracht. Het hoeft geen betoog dat de concentratie van dergelijke infrastructuur bijzonder aantrekkelijke gebieden doet ontstaan. De stad groeit uit haar voegen, de bebouwing breidt uit langsheen de Poorten (Ninoofse, Brusselse, Bergense) en reikt van Noord tot Oost tot aan de huidige Demaeghtlaan. De tendens van afname in oppervlakte van de open ruimte neemt in deze periode zijn aanvang. Het bosareaal wordt beperkt aangetast in vergelijking met de situatie ten tijde van Ferraris. Enkele meanders van de Zenne worden doorbroken waardoor de Zenne een rechter traject verkrijgt.

5.1.3. DE 1E HELFT VAN DE 20STE EEUW (NGI ± 1937)

Tijdens de 1^e helft van de 20^{ste} eeuw blijven de grote invalswegen de belangrijkste nieuwe bebouwing huisvesten. De open gebieden worden beperkt aangetast. De bebouwing behoudt nagenoeg dezelfde oppervlakte. De bebouwing breidt zich verder uit vanuit de reeds bestaande polen zoals duidelijk waarneembaar langsheen de Nijvelsesteenweg en de Ninoofsesteenweg. De zone tussen de Demaeghtlaan en Don Bosco is een tweede groeipool die verder wordt uitgebreid. Ook Lembeek breidt zich steeds verder uit en ter hoogte van Malheide wordt een eerste aanzet gegeven tot verlinting. Op gebied van infrastructuur is er weinig verandering te constateren.

5.1.4. NGI ± 1958

De bestaande infrastructuur blijft behouden en er is nauwelijks verandering. Meest opvallend is de toename van lintbebouwing in en rond Lembeek in het zuidelijke gedeelte van Groot-Halle en de sterke toename van de bebouwing in Buizingen die zich duidelijk ontwikkelt tot een nieuwe pool rondom het Kluisbos. Het bosareaal blijft op dezelfde plaatsen gelokaliseerd en moet weinig tot niets aan oppervlakte inboeten.

5.1.5. NGI ± 1970

Ten opzichte van 1958 is er een duidelijke verandering in infrastructuur te merken door de aanleg van de E19 autosnelweg en de westelijk georiënteerde N203 die de autosnelweg verbindt met de Edingensesteenweg. De N203, aangelegd eind de jaren '60, bakent het intussen met bebouwing verdichte zuidoosten (de wijken Vogelweelde en Sint-Rochus) af. In Lembeek ontspint zich een door bebouwing ondersteunde verbinding tussen de Edingensesteenweg en de Bergensesteenweg.

De open ruimte wordt omstreeks deze periode sterk aangetast door een plotse sterke uitbreiding van de woonkernen. Het centrum van Halle vindt aansluiting met Buizingen en samen met Sint-Rochus en enkele andere uitlopers wordt één geheel gevormd. Door de doorgedreven bebouwingsactiviteit raakt de relatie met het omliggende landschap zoek. Enkel langsheen de Brusselsesteenweg (tegenover vestiging van Côte d'Or) en via de zone 'Grote Weide' met de Groebengracht heeft men nog rechtstreeks contact met het open landschap. De bosoppervlakte blijft weerom ongeveer gelijk aan de situatie in 1958.

5.1.6. NGI ± 1994

Ter hoogte van de Edingensesteenweg is de N203 verlengd in zuidwestelijke richting (autosnelweg E429-A8 Doornik).

De sterke uitbreiding van de bebouwing die plaatsvond tussen 1958 en 1970, kent zeker geen afname tussen 1970 en 1994. De kernen Huizingen, Buizingen, Halle-centrum, Windmoleken, Sint-Rochus, Lembeek en Essenbeek vormen één aaneengesloten geheel van bebouwing. Ter hoogte van Lembeek is voornamelijk de sterke verlinting zeer duidelijk. De open ruimte heeft een grote oppervlakte moeten inleveren ten koste van de bebouwing. Ten westen van Halle, te Breedhout, ten zuiden van Lembeek, tussen Malheide en Sint-Rochus en tussen Malheide en het Hallerbos komen nog grote oppervlakten open ruimte voor die voornamelijk worden ingenomen door akkerlanden op de vruchtbare gronden en door weiden in de beekvalleien. Het bosareaal is echter niet afgenomen en op sommige plaatsen zelfs toegenomen.

5.2. Halle op mesoniveau

Kaart 11: Bestaande ruimtelijke structuur op meso-niveau

De stad wordt doormidden gesneden door de Zennevallei die in de ruimtelijke structuur zorgt voor een dominante noordoost-zuidwestelijke gerichtheid. Hierin bevindt zich de Zenne en het in de 19^e eeuw gegraven kanaal Brussel-Charleroi. Ten westen lopen heuvelkammen in een waaierig patroon op de Zennevallei terwijl een aantal beken – de Stasbeek, de Kleine Zenne en de Groebengracht - insnijdingen vormen die loodrecht op de Zenne staan. Dit natuurlijk patroon vindt een weerspiegeling in de structuur van de steenwegen en de A8-autosnelweg die zich grotendeels op de heuvelkammen bevinden. De topografische verschillen zijn eerder gering. Ten oosten van de Zenne zijn de topografische verschillen veel groter, hetgeen aanleiding geeft tot panoramische vergezichten voornamelijk in het zuidoosten. De topografische structuur loopt er parallel met de Zenne (op de heuvelkam loopt grotendeels het tracé van de E19/A7 autosnelweg).

De belangrijkste bovenregionale infrastructuur die het gebied ontsluiten zijn het reeds genoemde kanaal Brussel-Charleroi, de spoorlijn 96 Brussel-Bergen, de autosnelweg E19/A7 tussen Brussel en Parijs, en de A8/E429 die een zuidelijke ring vormt rond de stad Halle en de gemeenten Edingen, Ath en Doornik aantakt op de E19. Op regionaal vlak zijn de belangrijkste ontsluitingsinfrastructuren: in de noordwest-zuidoostelijke richting de N28 Ninove-Nijvel en de spoorlijn 94 naar Edingen en in de noordoost-zuidwestelijke richting de steenweg N6 Brussel-Bergen die parallel loopt met de Zenne en het kanaal.

Halle heeft een sterk verstedelijkt grondgebied. De bebouwing is van oudsher gesitueerd in de vallei van de Zenne en verspreidt zich langzaam over de plateaus. De bebouwing is grotendeels geconcentreerd in dichte kernen. Sinds de 18^e eeuw tot heden, is er een voortdurende verdichting van de bebouwing vast te stellen tussen Buizingen en Halle waarbij het Kluisbos gespaard bleef van de oprukkende bebouwing. Deze opvulling is niet zo uitgesproken tussen Halle en Lembeek waar de bochtige Zenne en de kanaalbocht een voldoende hindernis bleken om de uitdeining binnen de perken te houden. Lembeek groeide langs de Bergensesteenweg (N6) en maakt een kortsluiting met Hondzocht. Lembeek dorp zelf en Essenbeek behielden hun historisch patroon. De zuidelijke ring die de A8/E429 verbindt met de E19/A7 autosnelweg werkt als een fysische barrière te midden Essenbeek. Aan de Nijvelsesteenweg is een historische aanengroeiing nog herkenbaar. Ten westen groeide de oude stadskern van Halle buiten de wallen, eerst naar het noordwesten met de sociale woonwijk 'Windmoleken' als beëindiging van de bebouwing, en onlangs naar het westen met openbare voorzieningen (ziekenhuis, rijkswacht) die aantakken op de Demaeghtlaan (N6). Deze Bergensesteenweg wordt gekenmerkt door een afwisselende lintbebouwing van groot- en kleinhandelszaken, bedrijven en woningen en kan samen met de stadskern gezien worden als

centrum voor handel en voorzieningen. De stadskern vormt ruimtelijk een markante onderbreking van de noordoost-zuidwestelijke corridor van industrie en natuurgebieden. De binding van Halle met de Zenne, zijn oorsprong, is grotendeels verloren gegaan. Naast de bestaande lineaire industriegebieden langs het kanaal en de Zenne werd een nieuw grootschalig industriegebied aangesneden in de corridor tussen de A8 autosnelweg en spoorlijn 94, met name Dassenveld.

Het verstedelijkte Halle blijft omgeven door een gordel van gave landschappen die de stadskern binnendringen via een aantal open-ruimte-corridors. Deze gave landschappen maken een groot deel uit van de oppervlakte van Halle. Ze bestaan uit open plateau- en hellinggronden, in gebruik door de landbouw, met groenere smalle valleien voorzien van opgaande, meestal lijnvormige landschapselementen, afgewisseld met (beboste) blokvormige elementen en de grotere bossen van Lembeek en het Hallerbos in het zuiden en het oosten. Dit Hallerbos krijgt een verlenging naar Buizingen toe via het Kluisbos. Deze landschappen zijn wel aangetast door de bestaande lintbebouwing langs de in- en uitvalswegen. Westwaarts ligt de landelijke kern van Breedhout waar de bebouwing een lint vormt langs de Lenniksesteenweg.

Bestaande ruimtelijke structuur op micro-niveau – Deelstructuren

In hoofdstuk 6 tot en met 10 worden de verschillende deelstructuren besproken. De knelpunten en kwaliteiten (potenties) worden opgesomd per deelstructuur. Deze worden samen weergegeven op telkens een algemene synthesekaart.

Kaart 12: *Algemene synthesekaart knelpunten*

Kaart 13: *Algemene synthesekaart kwaliteiten en potenties*

6. Bestaande ruimtelijke nederzettingenstructuur

6.1. Omschrijving

De nederzettingenstructuur van een ruimte is het patroon dat gevormd wordt door het samenhangend geheel van grotere concentraties aan bebouwing, dorpen, lintbebouwing en verspreide bebouwing in een bepaald gebied. Het begrip 'bebouwing' kan zowel opgevat worden als woningen, bedrijfs- of industriële gebouwen, toeristisch-recreatieve bebouwing als bebouwing voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

6.2. Demografische kenmerken²⁹

De nederzettingenstructuur van de stad Halle wordt in beeld gebracht aan de hand van de studiegegevens uit de *Woningbehoeftestudie Halle (2003)*. Het resultaat van dit onderzoek biedt een momentopname van de Halse nederzettingenstructuur op dat ogenblik. Deze gegevens vormen het basismateriaal voor het onderzoek van de actuele en toekomstige behoeften van de stad (2007-2012). Hoewel de werkelijkheid op het terrein intussen evolueerde, en verschillende gegevens bijgevolg bijgesteld kunnen worden, blijven de geleverde data accuraat in relatie tot de taakstellingen die aan Halle worden opgelegd vanuit de hogere overheden in de context van zijn selectie als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

6.2.1. BEVOLKINGSAANTALLEN

Op 01.01.2002 telde Halle 33.939 inwoners. Op 01.01.2006 groeide de bevolking aan tot 34.882 inwoners.³⁰ De recente bevolkingsgroei met gemiddeld 236 inwoners per jaar (2001-2006) verliep sneller dan vastgesteld in het decennium (1991- 2001). In deze periode kende Halle een stijging van 976 inwoners of een bevolkingstoename van ongeveer 3%. Gemiddeld groeide de bevolking aan met 98 inwoners per jaar.

In de periode 1991-2001 werd de grootste bevolkingstoename opgetekend in deelgemeente **Lembeek** (9,2% of 522 inwoners). **Halle** kende in dezelfde periode een groei van 1,9% of 405 bijkomende inwoners. **Buizingen** noteerde met 1,4% of 74 nieuwe inwoners de kleinste groei. Volgens de cijfers van het NIS heeft Halle in de periode 1991-2000 een groei gekend van 2,7%. Deze groei is vergelijkbaar met het landsgemiddelde, maar ligt iets lager dan de groei voor het Vlaamse gewest (+3%) en het arrondissement Halle-Vilvoorde (+3,8%). In vergelijking met haar buurgemeenten, kende Halle een minder sterke bevolkingstoename.

In 2001 maakte de bevolking van de stad Halle ongeveer 6,1% uit van de totale bevolking in het arrondissement Halle-Vilvoorde. 1.270 personen of 3,8% van de inwoners van de stad hebben een vreemde nationaliteit. In vergelijking met het arrondissement, de provincie en het Vlaams gewest ligt het aandeel van vreemdelingen in de stad laag. In 2001 telde de stad Halle 33.744 inwoners. Het grootste aantal personen woont in deelgemeente Halle (22.148). Lembeek telt 6.220 inwoners en Buizingen 5.376.

6.2.2. LOOP VAN DE BEVOLKING

De som van het natuurlijk saldo³¹ en het migratiesaldo³² levert de loop van de bevolking. De loop van de bevolking bleef het laatste decennium meestal positief en kende een schommelend verloop. Algemeen werd

²⁹ Cijfers afkomstig uit Woningbehoeftestudie Halle (maart 2003), D+A Consult.

³⁰ FOD Economie, Algemene directie statistiek en economische informatie, 2007.

³¹ Het natuurlijk saldo of geboorteoverschot is het verschil tussen het aantal geboorten en het aantal overlijdens.

³² Het migratiesaldo is het verschil tussen immigratie (inwijking) en emigratie (uitwijking).

de loop van de bevolking in ongeveer gelijke mate bepaald door het natuurlijk saldo (gemiddeld + 50 personen/jaar) en het migratiesaldo (gemiddeld + 59 personen/jaar).

6.2.3. BEVOLKINGSDICHTHEID

De bevolkingsdichtheid geeft het aantal inwoners per vierkante kilometer weer. De gemiddelde bevolkingsdichtheid voor Groot-Halle is gedurende het voorbije decennium met bijna 22 inwoners per km² gestegen tot 760 inwoners per km² in 2001. In vergelijking met het arrondissementeel gemiddelde (594 inw. per km² in 2001) scoort Groot-Halle zeer hoog. Deelgemeente Buizingen noteert de hoogste bevolkingsdichtheid, namelijk 1280 inwoners per km² in 2001. Voor Halle zelf bedraagt de bevolkingsdichtheid 758.8 en voor Lembeek 565.5 inwoners per km².

6.2.4. BEVOLKINGSSTRUCTUUR NAAR GESLACHT EN LEEFTIJD

Op 1 januari 2002 telde de stad Halle 33.939 inwoners waarvan er op dat moment 17.379 van het vrouwelijke geslacht waren en 16.560 van het mannelijke.

Groot-Halle tekende de volgende evolutie op van de bevolkingssamenstelling over de periode 1991-2001:

- het aandeel van de jongste groep inwoners (jonger dan 15 jaar) is constant gebleven over de betrokken periode (17%). In absolute cijfers was er een toename te noteren van 152 personen;
- het aandeel van de oudste groep inwoners (65 jaar en ouder) nam over dezelfde periode toe met 2% (van 16% naar 18%), wat overeenkomt met een absolute toename van 809 personen. Dit betekent een **duidelijke vergrijzing van de Halse bevolking**;
- de stijging van het aandeel van de oudste bevolkingsgroep werd enkel gecompenseerd door een evenredige afname van het aandeel van de middengroep (actieve bevolkingsgroep). In absolute cijfers nam deze groep met 15 personen toe.

Belangrijke vaststelling is dat er een duidelijke differentiatie inzake leeftijdsstructuur bestaat naargelang de deelgemeente: in deelgemeente Halle weegt de oudste bevolkingsgroep (22%) veel zwaarder door dan in Buizingen (17%) en Lembeek (15%). Deelgemeente Lembeek wordt dan weer getypeerd door een grotere jongerengroep (19%) dan de andere deelgemeenten.

Uit deze cijfergegevens blijkt dat de stad geconfronteerd wordt met een lichte ontgroening (aandeel jongste groep daalt) en een uitgesproken vergrijzing (stijging oudste bevolkingsgroep). Deze fenomenen komen in dezelfde mate naar voor in het arrondissement, de provincie en het Vlaams gewest.

6.2.5. GEZINNEN

In de periode tussen 1991 en 2000 steeg het aantal gezinnen in Halle met 718 eenheden (dit is een relatieve stijging van 5,4%). In Lembeek kwamen in dezelfde periode 218 gezinnen bij (of een stijging in het aantal gezinnen van 9,8%). In deelgemeenten Halle en Buizingen bedroeg deze toename respectievelijk 406 gezinnen (4,5%) en 79 gezinnen (3,9%).

De gemiddelde gezinsgrootte in Groot-Halle bedroeg in 2000 2,4 personen per gezin. Tussen 1991 en 2000 is de gemiddelde gezinsgrootte afgenomen met 2,6%. De gemiddelde gezinsgrootte bedroeg in 1991 2,5.

6.2.6. AANDEEL VREEMDELINGEN

Het aantal vreemdelingen met een woonplaats in Groot-Halle is in de periode 1991-2001 toegenomen met 303 eenheden tot een totaal van 1270. Ongeveer 1/3^{de} van de toename van het bevolkingsaantal (+ 976) is in de beschouwde periode toe te schrijven aan de aangroei van bevolking met vreemde nationaliteit.

6.3. Analyse van de nederzettingsstructuur

6.3.1. GLOBAAL

De nederzettingsstructuur in Groot-Halle wordt gekenmerkt door een versnipperde, verspreide bebouwing rondom een vijftal grote dichte kernen: Halle-centrum, Buizingen, Lembeek, Sint-Rochus, en Essenbeek en een kleinere kern gelegen in Breedhout. De bebouwing is van oudsher gesitueerd in de vallei van de Zenne en verspreidt zich langzaam over de plateaus. Langs de verschillende steenwegen doorkruisen lintbebouwingen de open ruimte en verbinden alzo de verschillende woonzones met elkaar. Vooral in Lembeek komen tal van woonlinten voor, die temidden van landbouw- en/of natuurgebied zijn gelegen. Het centrum van Halle wordt gekenmerkt door een groot aandeel gesloten bebouwing en appartementen. Buizingen en Lembeek hebben een overwegend residentieel karakter en daar komt dan ook een groot

aandeel aan open en half open bebouwingen voor. Verspreid over Groot-Halle komen grote verkavelingen voor die zijn ingericht als woonwijken (woonparken).

6.3.2. NEDERZETTINGSPATROON

Kaart 14: Nederzettingsspatroon

Op het grondgebied van Halle bevinden de gebieden met de meest geconcentreerd bebouwing zich rondom de as van de Zennevallei. De kern van Halle is centraal in Groot-Halle gelegen en wordt gekenmerkt door een dichte gesloten bebouwing en een groot aandeel aan appartementen. Deze sterk bebouwde zone strekt zich uit naar het oosten via Sint-Rochus tot in Essenbeek en naar het noordoosten tot in Buizingen. Doorheen de jaren is echter één min of meer aaneengesloten geheel ontstaan met een grote kern in Halle-centrum en uitlopers naar de kleinere kernen zoals Buizingen in het noordoosten, Sint-Rochus en Essenbeek in het oosten en Windmoleken in het westen. De verschillende kleinere kernen zijn op sommige plaatsen slechts afgescheiden door fysieke begrenzingen zoals de Zenne, het kanaal, de spoorlijn 96 en de E19 en de N203a. In deze kernen is de bebouwing eerder open en komen er veel woonwijken voor. De bebouwing in Buizingen wordt doorsneden door het Kluisbos en spreidt zich verder uit over de gemeentegrens tot in Huizingen. De bebouwing in Sint-Rochus en Essenbeek bestaat voornamelijk uit grote woonwijken en wordt duidelijk begrensd en doorsneden door de aanwezige infrastructuur, met name het kanaal en ook de N203a en de E19 die voor een fysieke afscheiding zorgt met het open landschap in de omgeving.

De aansluiting met Lembeek in het zuiden is minder uitgesproken en wordt deels verhinderd door zowel de verbindingsweg N203a als het kanaal, de Zenne en spoorlijn 96. Wel is een breed lint van bebouwing ontstaan langsheen de N6 die de ruimtelijke aansluiting van Lembeek bij Halle dreigt in de hand te werken. Lembeek bevindt zich zowel langs de west- als de oostkant van de spoorlijn en de N6. Op die manier ontstaat er een wat uitgestrekte vorm die bestaat uit gesloten bebouwing in het centrum en meer open bebouwing en lintbebouwing verder van het centrum. Rondom Lembeek komt veel lintbebouwing voor zoals langsheen Kruiskensheide en de Borreweidestraat en in Malheide langs de Kasteelbrakelsesteenweg en de Dokter Spitaelslaan.

Naast de hierboven genoemde grote kernen komen diverse, kleinere kernen voor op het grondgebied van Groot-Halle. De belangrijkste hiervan is het gehucht Breedhout dat voornamelijk bestaat uit een woonwijk ter hoogte van de Bruegellaan en de lintbebouwing langsheen de Lenniksesteenweg. Dit gehucht kan aanzien worden als een kern in landelijk gebied. Ten zuidoosten van Breedhout komt een residentiële woonwijk voor. Stroppen is tevens een klein gehuchtje gelegen op het einde van de Uylenbroekstraat.

De grotere wegen op het grondgebied van Groot-Halle zoals de verscheidene steenwegen (N6, N7 en N28) worden gekenmerkt door lintbebouwing van zowel woningen als groothandelszaken en kleine bedrijfjes. De diensten en voorzieningen komen voor in het stadscentrum van Halle en de dorpscentra van Lembeek en Buizingen.

Langs de spoorlijn 96 en het kanaal Brussel-Charleroi komt een breed lint van industrie voor. De industriegebieden zijn van oudsher hoofdzakelijk langsheen de as van het kanaal en spoorlijn 96 gelegen die beide uitstekende transportmogelijkheden bieden. Recent (1998–) werd de bedrijventoneelzone Dassenveld ontwikkeld tussen de spoorlijn en de Edingensesteenweg.

Een groot deel van Groot-Halle wordt nog steeds ingenomen door open landbouwgebied en bosgebied met name het Lembeekbos en het Hallerbos. In deze open ruimte komt versnipperde en verspreide bebouwing voor gelegen langs het netwerk van wegen.

6.3.3. VOORZIENINGENNIVEAU

Kaart 15: Overzicht bestaande voorzieningen

6.3.3.1. Stedelijke voorzieningen

Halle kent een goed uitrustingsniveau. De belangrijke scholenconcentratie springt in het oog. (cf. tabel infra). Op gebied van sportinfrastructuur beschikt de stad over verscheidene stedelijke sportcentra, een instructiezwembad, een atletiekpiste en vele openluchtcentra. Deze worden verder behandeld in de recreatieve structuur. Zowel in Sint-Rochus, Lembeek, Buizingen als de stadskern zelf worden verschillende speeltuinen aangetroffen.

Halle vormt een autonome lokale politiezone. De stad heeft een regionaal ziekenhuis en een regionaal functionerende brandweerdienst³³. Halle is uitgerust met twee postkantoren (centrum en Sint-Rochus). In Lembeek en Buizingen biedt de post een beperkte dienstverlening aan via telkens één particuliere zegelwinkel. De stad heeft uitgebreide sociale voorzieningen, ondermeer een stedelijke OCMW-vestiging, verscheidene serviceflats, een actieve sociale huisvestingsmaatschappij en de beschutte werkplaats 'De Floere'.

Tabel 6: Schoolinfrastructuur in Groot-Halle

Stedelijk Onderwijs		
Stedelijke Kleuterschool 't Parkske.	Arkenvest 1	Halle
Stedelijke Kleuterschool Lembeek-Malheide	Dr. Spitaelslaan 118	Lembeek
Stedelijke Basisschool "De Klim-op"	A. Puesstraat 46A	Lembeek
Stedelijke Basisschool "Beukenbos"	Groenstraat 29-31	Buizingen
Deeltijds Kunstonderwijs.		
Stedelijke Servaisacademie voor Muziek, Woord en Dans,	Kardinaal Cardijnstraat 7	Halle
Stedelijke Academie voor Beeldende Kunsten " De Meiboom"	Onderwijsstraat 2	Halle
Gemeenschapsonderwijs		
Rijksbasisschool De Zilverberk Kleuter- en lager Onderwijs	Pastoor Bernaertsstraat 28	Halle
Basisschool Halle-centrum (kleuter en lager onderwijs)	A. Demaeghtlaan 40	Halle
Koninklijk Atheneum ASO/TSO	A. Demaeghtlaan 40	Halle
Middenschool	A. Demaeghtlaan 40	Halle
Koninklijk Technisch Atheneum ASO/TSO	Kluisstraat 1	Halle
Vrij Onderwijs		
Kleuterschool Breedhout	Lenniksesteenweg 619	Halle
Kleuterschool De Buiteling	Kleutersbaan 21	Buizingen
Don Bosco Instituut Kleuter en Lager Onderwijs & Buitengewoon Lager Onderwijs TSI / BSO / BuSO & Deeltijds Onderwijs	Lenniksesteenweg 2	Halle
Heilig Hart Instituut Panoramaschool Kleuter en Lager Onderwijs	Halleweg 220	Halle
Heilig Hart Instituut Kleuter en Lager Onderwijs & ASO/TSO/BSO	7	Halle
Onze-Lieve-Vrouwe College Kleuter en Lager Onderwijs	Kasteelstraat 122	Halle
Vondel 41 Lager Onderwijs jongens & Algemeen Secundair Onderwijs		Halle
Sancta Maria Instituut ASO/ TSO/BSO	Heerweg 75	Lembeek
St. Veroonschool Kleuter en Lager Onderwijs	Stevens de Waelplein 13	Lembeek
St. Veroonschool afdeling Malheide	Dr. Spitaelslaan 218	Lembeek

Avondleergangen		
GLTT - Campus Halle	A. Demaeghtlaan 40	Halle
Centrum voor Basiseducatie Halle-Pajottenland vzw		
De Springplank	Gemeenteplein 1	Buizingen

6.3.3.2. Handelsapparaat

De stad Halle heeft een gedifferentieerd aanbod in het distributie-apparaat waarin de spreiding nauw samenhangt met de ruimtelijke structuur van het centrum, de verschillende stadswijken en de dorpskernen van de deelgemeenten, alsook langs de N6-Bergensesteenweg en de Alsebergsesteenweg. Ondanks de nabijheid van het Brussels gewest heeft de stad zich dan ook kunnen handhaven als winkelcentrum voor een ruime regio en heeft het zich weten te ontwikkelen tot een vrij compacte stad met een aangenaam historisch centrum.

Langs de invalswegen naar het stadscentrum komen traditioneel in de stadswijken primaire winkelvoorzieningen voor die hoofdzakelijk georiënteerd zijn op de omliggende buurten en wijken. De lineaire spreiding van deze voorzieningen langs de hoofdwegen is historisch gegroeid. In het geval van de Sint-Rochusstraat biedt de radiale structuur nog een relatie met het stadscentrum. In Sint-Rochus komen naast het primair niveau ook eerste lijnwinkels voor, waardoor het zuiver primaire niveau wordt

³³ De Halse brandweer treedt ook op in de gemeenten Pepingen, Beersel, Sint-Pieters-Leeuw, Sint-Genesius-Rode, Linkebeek en Drogenbos

overschreden. Langs de Vandenpeereboomstraat komen eveneens winkels en horeca voor in aansluiting met de Sint-Rochusstraat mede dankzij de ligging nabij het station.

Langs de Nijvelsesteenweg te Essenbeek komen naast een primair aanbod slechts enkele grotere winkels voor (meubel- en autoverkoop). Binnen de concentrische bebouwingsstructuur ligt het aaneengesloten distributie-apparaat van het stadscentrum.

Tal van grote winkelketens en handelszaken hebben zich gevestigd in Halle. De ontwikkeling van grootschalige distributie langs de N6 betreft hier grootwinkelbedrijven, garages en horeca. Dit fenomeen doet zich algemeen voor langs belangrijke hoofdverbindingen tussen steden, waar deze bedrijven samen met KMO's omwille van de bereikbaarheid gevestigd zijn.

Voor de N6 zijn dit vooral meubelzaken, huisinrichting, garages en bouwmaterialen naast horeca (fastfood, café's en restaurants). De grootste concentraties komen voor langs de A. Demaeghtlaan en de Bergensesteenweg richting Lembeek. Ter hoogte van Stroppen doet zich eenzelfde ontwikkeling voor in de richting van de Alsebergsesteenweg langs de oostkant.

Tussen de dicht bevolkte centra van Buizingen en Huizingen heeft zich de laatste decennia een uitbreiding van het handelsapparaat voorgedaan langs de Alsebergsesteenweg, waarbij de laatste open ruimten tussen woonbebouwing en het primair/tertiair handelsgebied werden opgevuld met grootschalige oppervlakten (tuincentrum, garages,...) en diensten. Deze ontwikkeling kan worden toegekend aan de strategische ligging tussen de E17-autosnelweg en de Bergensesteenweg en de vlotte bereikbaarheid.

In de kernen van Buizingen en Lembeek komt een dominant primaire distributie voor langs de hoofdstraten en pleinen in de dorpscentra. Deze primaire voorzieningen hebben hoofdzakelijk een lokaal belang. Essenbeek en Breedhout bezitten een zeer beperkt aantal winkels en café's, wat te verklaren is door het uitgesproken landelijke karakter. Het aanbod overstijgt het buurt-/wijkniveau niet en er komen vooral primaire en tertiaire voorzieningen voor.

6.3.3.3. Markten

Elke donderdag- en zaterdagvoormiddag is er een markt van fruit, groenten en bloemen op de Grote Markt en het Possozplein.

Elke donderdagvoormiddag om de veertien dagen vindt er "de Voddekesmet" plaats. Dit is een markt met textiel- en huishoudbenodigdheden.

Maandag na de derde zondag van oktober vindt de Jaarmarkt van Lembeek plaats.

6.3.4. WONINGPATRIMONIUM³⁴

6.3.4.1. Evolutie van het aantal woningen

Tijdens het decennium 1991-2001 groeide het woningpatrimonium van Groot-Halle met 10,8% (van 13.092 naar 14.507 woningen). De deelgemeenten Halle (van 8.857 naar 9.867) en Lembeek (van 2.203 naar 2.456) kenden een aangroei van bijna 11,5%. Buizingen kende in dezelfde periode een toename van het aantal woningen van 7,5% (van 2.032 naar 2.184).

6.3.4.2. Ouderdom van het woningbestand

Groot-Halle kent een redelijk oud woningpatrimonium.

Het aandeel woningen ouder dan 30 jaar (gebouwd vóór 1970) bedraagt bijna 60%. De recent gebouwde woningen (gebouwd na 1970) maken slechts 30% uit van het woningbestand. De woningen die meer dan 50 jaar oud zijn, worden gerekend tot de risicogroep. Deze risicogroep maakt 30% à 36% uit van het woningbestand.

Deelgemeente Lembeek kent het oudste woningbestand: de groep van woningen die dateren van vóór 1946 maakt hier 35% uit van het woningpatrimonium. In deelgemeenten Halle en Buizingen maakt deze groep van woningen 30% uit van het woningpatrimonium.

In deelgemeente Halle komen het meest recente woningen voor: 19% van het woningpatrimonium is maximaal 20 jaar oud, in deelgemeenten Buizingen en Lembeek bedraagt dit respectievelijk 14% en 15%.

³⁴ Cijfers afkomstig uit Woningbehoeftestudie Halle (maart 2003), D+A Consult.

6.3.4.3. Comfort van het woningenbestand

Het comfortniveau van de woningen hangt samen met de ouderdom van het woningbestand: vermits Halle over een redelijk oud woningbestand beschikt, is het comfortniveau eveneens middelmatig.³⁵

56% van het woningpatrimonium betreft woningen met een middelgroot tot groot comfort. 27% van de woningen beschikt enkel over klein comfort en 16% heeft geen klein comfort en is dus niet eens uitgerust met stromend water, noch W.C met waterspoeling, badkamer of stortbad.

Van alle deelgemeenten heeft Buizingen het woningbestand met de meest comfortabele woningen: 59 % van de woningen heeft middelgroot tot groot comfort.

Deelgemeente Lembeek wordt getypeerd als de minst comfortabele deelgemeente: minder dan de helft van het totale woningpatrimonium (46%) heeft een middelgroot tot groot comfort. Daarenboven is in 22% van het woningbestand geen klein comfort aanwezig.

6.3.4.4. Woningtypologie

Groot-Halle wordt gekenmerkt door een groot aandeel gesloten bebouwing, namelijk 41% van het totale woningpatrimonium. Slechts 20% van het totale woningpatrimonium is van het open type. Open en halfopen bebouwing vertegenwoordigen samen eveneens 41% van het totale woningpatrimonium. Daarnaast bedraagt het aandeel appartementen en studio's 19%. Het aandeel van de andere woonvormen is te verwaarlozen.

Deelgemeenten Buizingen en Lembeek kennen het grootste aandeel open bebouwing. De open en halfopen bouwwijze samen maken respectievelijk 60% en 54% van het woningpatrimonium van de betreffende deelgemeenten uit. Buizingen kent bovendien het kleinste aandeel gesloten woningen (30%).

Halle zelf wordt gekenmerkt door een stedelijk karakter. 44% van het woningpatrimonium is hier van het gesloten type en 24% zijn appartementen of studio's. De open en halfopen bouwwijze in deze deelgemeente bedraagt slechts 33% van het woningpatrimonium.

6.3.4.5. Sociale huisvesting en seniorenhuisvesting

Sociale huisvesting

In Halle is één maatschappij voor sociale huisvesting actief, namelijk de cvba. Huisvesting Zennevallei-Halle. Deze maatschappij beschikt in Halle, verspreid over de drie deelgemeenten, in totaal over 1013 woonegelegenheden. 83% van deze sociale woonegelegenheden komen voor in Halle zelf. In Buizingen situeren zich slechts 14% van deze sociale woningen en in Lembeek slechts 3%. Meer dan de helft (53%) van deze woonegelegenheden zijn appartementen, 42% woningen en 3% bejaardenpaviljoen.

Van alle ingeschreven kandidaten bij de huisvestingsmaatschappij (ca. 750) woont meer dan de helft (52%) in Groot-Halle. Daarnaast woont ruim 32% in het werkgebied van de huisvestingsmaatschappij (Beersel, Sint-Pieters-Leeuw, Sint-Genesius-Rode en Pepingen). 15% is afkomstig van buiten het werkgebied van de cvba. Huisvesting Zennevallei - Halle.

Seniorenhuisvesting

Eind 2007 zijn er in Halle onder de erkende voorzieningen:

- 125 wooneenheden in serviceflats;
- 133 rusthuisbedden.

Er zijn 304 rusthuisbedden gepland om op korte termijn gerealiseerd te worden. Er zijn momenteel geen aanvragen voor bijkomende serviceflats.

Het Agentschap Zorg en Gezondheid heeft in haar programmatie voor 2008 opgenomen:

- 178 wooneenheden in serviceflats
- 462 rusthuisbedden.

Voor beide is dus nog een belangrijke inspanning vereist.

6.3.4.6. Leegstand van woningen

Voor het inventariseren van de huidige leegstand en verkrotting werd gebruik gemaakt van de lijst die ter beschikking gesteld werd door Arohm en die de dossiers bevat die op de lijst van leegstand staan ingeschreven op datum van 5/08/2002.

Groot-Halle telde (op datum van 5/08/2002) 95 woningen die als leegstaand en/of verwaarloosd en/of onbewoonbaar geïnventariseerd werden. Het merendeel (73%) van deze woningen is leegstaand (namelijk 69 woningen); daarnaast zijn er nog 16 woningen die leegstaan én verwaarloosd of onbewoonbaar zijn. 4 woningen werden als verwaarloosd en 6 als ongeschikt/onbewoonbaar opgenomen.

Deelgemeente Halle kent het grootst aantal leegstaande en/of verwaarloosde woningen, namelijk 74% van het totale aantal in Groot-Halle. Ten opzichte van het totaal aantal woningen in de gemeente bedraagt het

³⁵ Bij deze beschouwingen moet men voor ogen houden dat het hier de gegevens betreft van de volks- en woningtelling van 1991. Tot op heden zijn de gegevens van de volks- en woningtelling van 2001 nog niet beschikbaar. Tijdens het laatste decennium zijn er een aantal grote verkavelingen bijgekomen. Dit zal het comfortniveau gunstig beïnvloeden hebben.

aantal leegstaande en verwaarloosde woningen 0,65%. In deelgemeenten Halle en Lembeek schommelt dit percentage rond de 0,7 percent, voor Buizingen bedraagt dit slechts 0,4%.

De technische dienst van de stad Halle maakte wel de opmerking dat een aantal (26) van deze woningen toch frequent bewoond wordt, allicht om te ontsnappen aan de heffing op leegstand. Deze woningen werden desalniettemin opgenomen als leegstaand, aangezien de toestand van de woning verbeterd kan worden.

6.3.4.7. Herbestemming van panden

In Halle komen geen gebouwen/complexen in aanmerking voor herbestemming in functie van woongelegenheden.

6.3.4.8. Evolutie prijzen onroerende goederen

		Beersel	Drogenbos	Halle	St-Pieters-Leeuw	St-Genesius-Rode	Arr. Halle-Vilvoorde	Vlaanderen
Woningen								
Kl. en middelgrote	2003	115.350	137.495	113.317	124.594	128.662	123.721	103.267
	2005	185.683	158.430	150.619	175.673	195.756	180.148	142.263
Grote woningen	2003	282.276	246.446	281.595	264.092	403.258	300.491	276.725
	2005	305.913		323.999	283.760	616.282	345.644	275.270
Gemiddelde verkoopprijs	2003	162.935	151.113	124.407	151.493	290.353	171.095	133.922
	2005	229.870	158.430	172.352	192.814	414.347	228.395	173.620
Appartementen	2003	102.630	105.802	102.315	113.826	140.584	108.307	111.732
	2005	173.694	141.202	160.391	114.741	251.904	143.743	147.055
Bouwgronden	2003	92.529	189.595	65.917	68.365	122.625	95.400	86.245
	2005	145.181	105.162	99.528	122.394	206.593	129.351	102.489
opp. in m ²	2003	1085	1887	738	542	1443	890	944
	2005	1421	483	816	779	1442	1071	967
prijs /m ²	2005	102,14	217,72 €	121,98 €	157,08 €	143,24 €	120,78 €	105,95 €

Prijzen in Euro / Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen, 2007 + eigen verwerking.

Het overzicht van de vastgoedprijzen voor de periode 2003-2005 illustreert enkele opvallende tendensen en hun ruimtelijke spreiding. De vastgoedprijzen voor kleine, middelgrote en grote woningen liggen in Halle gemiddeld lager dan in het arrondissement Halle-Vilvoorde. Hoewel de gemiddelde verkoopprijs voor grote woningen in Halle hoger ligt als in Vlaanderen, blijft de gemiddelde verkoopprijs van alle woningen samengeteld in Halle wel lager. Dit wijst op het grote belang/gewicht/aanbod van de kleine en middelgrote woningen in het Halse woningpatrimonium. Dit wordt bevestigd door de gemiddeld kleine oppervlakte van bouwgronden. De verkoopprijs van appartementen kent wel een opmerkelijk hoge vlucht. Dit staat mogelijk in relatie met het imago van de goed uitgeruste kleine stad, de aantrekkingskracht van het openbare vervoersnetwerk en de activiteit binnen deze specifieke bouwmarkt.

Uit de prijzentabel kan men afleiden dat kleine woningen gemiddeld veel duurder zijn in de nabijheid van Brussel. Grote woningen winnen dan weer aan waarde naargelang ze relatief verder van de hoofdstad (in een groene omgeving) gelegen zijn. De prijsstijgingen in Halle volgen in grote lijnen de tendensen in Vlaanderen. Daarmee is Halle binnen het arrondissement Halle-Vilvoorde voor alle vastgoed (op uitzondering van appartementen) gemiddeld goedkoper.

6.3.5. PERCELENPATRIMONIUM³⁶

6.3.5.1. Absoluut aantal actueel onbebouwde percelen

Op basis van de kadastrale toestand van 01/01/2002 werd de grondreserve geraamd³⁷.

Kaart 17: Overzicht bouwmogelijkheden

Tabel 7: Samenvatting actueel aantal onbebouwde percelen per deelgemeente

	Halle	Buizingen	Lembeek	Groot - Halle
geen extra bepaling	456	128	162	746
enkel BPA	31	1	10	42
enkel verkaveling	478	132	137	747

³⁶ Cijfers afkomstig uit Woningbehoeftestudie Halle (maart 2003), D+A Consult. In functie van de provinciale taakstelling werd een actualisatie van het woonaanbod gemaakt (zie provinciale taakstelling - 13.1.4)

³⁷ Bron: de kadastrale kaarten op 01/01/2002 + eigen verwerking

BPA + verkaveling	119	11	20	150
totaal	1084	272	329	1685
waarvan uit woongebieden	51	8	3	62

Bron : eigen inventarisatie + verwerking

Er is minimaal een totale reserve van 1685 percelen. Deze komen voor in volwaardige woonzones, woonzones met landelijk karakter, uitbreidingsgebied, woonpark, reservegebied en enkele percelen komen voor buiten woongebied. Elk perceel – ongeacht zijn omvang – werd geteld.

De grootste reserve komt voor in deelgemeente Halle (1084 percelen). Hierbij valt ongeveer 55% binnen de bepalingen van een vergunde verkaveling en ruim 13% binnen de bepalingen van een goedgekeurd BPA.

De laagste reserve komt voor in deelgemeente Buizingen, namelijk 272 percelen.

Deelgemeente Lembeek heeft een reserve van 329 percelen. Van deze 329 percelen is 48% (157 percelen) gelegen binnen een vergunde verkaveling.

6.3.5.2. Perceelsmogelijkheden

Indien de actueel onbebouwde percelen optimaal worden gebruikt en de minimale woningdichtheid per kern of ruimtelijke entiteit wordt nagestreefd, kunnen er nog een aantal bijkomende bouwpercelen gecreëerd worden. Een onbebouwd perceel kan immers groot genoeg zijn om er meerdere woningen op te bouwen, met ander woorden om in meerdere perceelsmogelijkheden te worden opgedeeld. Voor de berekening van het aantal bijkomende perceelsmogelijkheden³⁸ werd een onderscheid gemaakt naar de ligging van het perceel.

Voor percelen gelegen aan uitgeruste weg werd het aantal bijkomende woningen berekend in functie van de nodige perceelsbreedte per type bebouwing. Hiervoor werden volgende normen gehanteerd³⁹ voor het realiseren van één woning:

- in volwaardig woongebied:
 - gesloten bebouwing: 6 meter;
 - halfopen bebouwing: 10 meter;
 - open bebouwing: 15 meter.
- in woongebied met landelijk karakter en woonpark:
 - 20 meter

Voor ingesloten percelen (zie ook inbreidingsgebieden en uitbreidingsgebieden) en goedgekeurde BPA's werden de bijkomende bouwpercelen berekend via de oppervlaktes. Volgende minimale richtcijfers conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden gehanteerd:

- 15 woningen per hectare in de kernen van het buitengebied (Essenbeek, Hondzocht, Kesterbeekbos, Stroppen, Bredhout);
- 25 woningen per hectare in de stedelijke kernen (Halle-centrum, Don Bosco, Sint-Rochus, Buizingen, evenals de woonuitbreidingsgebieden Don Bosco en woonreservegebieden (Stroppen en Grote Weide-Demesmaekerstraat);
- 20 woningen per hectare voor Lembeek.

Voor vergunde verkavelingen werd het aantal vrije percelen volgens het verkavelingsplan geteld.

Tabel 8 geeft een overzicht van alle bijkomende perceelsmogelijkheden die bij verkaveling van de bestaande percelen kunnen gerealiseerd worden

Tabel 8: Samenvatting perceelsmogelijkheden (in absolute cijfers)

	Halle	Buizingen	Lembeek	Groot - Halle
geen extra bepaling	2225	253	335	2813
enkel BPA	231	0	20	251
enkel verkaveling	0	0	0	0
BPA + verkaveling	0	0	0	0
totaal	2456	253	355	3064

Bron : eigen inventarisatie + verwerking

³⁸ bijkomende perceelsmogelijkheden want het bestaande perceel werd niet dubbel geteld!

³⁹ Bron : omzendbrief RO 97/03 in verband met het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en het opmaken van een gemeentelijke woningbehoefte studie.

Bemerkingen

1. Naast de 1685 onbebouwde percelen, beschikt Groot-Halle nog over 3064 bijkomende perceelsmogelijkheden. Het totaal aantal theoretische bouwmogelijkheden klimt hiermee op tot 4749 perceelsmogelijkheden. Van deze 3064 bijkomende perceelsmogelijkheden is een minderheid (21% of 643 perceelsmogelijkheden) gelegen aan uitgeruste infrastructuur ⁴⁰. Deze 3064 bijkomende perceelsmogelijkheden zijn als volgt verdeeld:

– woongebied :	1068	(35%)
– woongebied met landelijk karakter :	114	(4%)
– woonpark :	17	(1%)
– woonuitbreidingsgebied :	223	(7%)
– woonreservegebied :	1642	(54%)
2. De meeste perceelsmogelijkheden komen voor in deelgemeente Halle, namelijk 2456 perceelsmogelijkheden. Van deze 2456 mogelijkheden zijn er slechts 231 gelegen binnen de bepalingen van een goedgekeurd BPA. Het merendeel (79%) van deze 2456 perceelsmogelijkheden is gelegen in een gebied zonder infrastructuur. 1434 perceelsmogelijkheden (58%) bevinden zich in woonreservegebied, 785 (32%) in woongebied, 160 (7%) in woonuitbreidingsgebied en 77 (3%) in woongebied met landelijk karakter.
3. Deelgemeente Buizingen beschikt over 253 bijkomende perceelsmogelijkheden, waardoor het totaal aantal perceelsmogelijkheden in deze deelgemeente opklimt tot 533. Deze 253 bijkomende perceelsmogelijkheden zijn verspreid over woongebied (68%), woonuitbreidingsgebied (25%) en woonpark (7%). Geen enkele van deze perceelsmogelijkheden bevindt zich in een BPA. (Er is slechts één goedgekeurd BPA in deze deelgemeente, deels gelegen in groengebied en deels in woonpark. Hierin zijn echter geen bijkomende perceelsmogelijkheden aanwezig).
4. Naast de 329 actuele onbebouwde percelen, beschikt deelgemeente Lembeek nog over 355 bijkomende perceelsmogelijkheden. In deze deelgemeente, zoals ook in deelgemeente Halle, bevinden de meeste bijkomende perceelsmogelijkheden zich in woonreservegebied (namelijk 59%), daarnaast bevindt 31% zich in woongebied en 10% in woongebied met landelijk karakter.

6.3.5.3. Inbreidingsgebieden**Overzicht bouwmogelijkheden**

Voor onbebouwde gronden van voldoende omvang in het woongebied kunnen inbreidingsprojecten uitgewerkt worden. In de bestemmingen woongebied (W) en woongebied met landelijk karakter (WLK) op het gewestplan zijn nog grote inbreidingsgebieden aanwezig die prioritair kunnen worden ingevuld met een woningdichtheid. Ook woonparken (WP) kunnen in beperkte mate in aanmerking komen voor inbreiding. Het aantal bouwmogelijkheden in de inbreidingsgebieden werd berekend aan de hand van de oppervlakte en mee verrekend in de bijkomende perceelsmogelijkheden van Tabel 8:

Hierna worden de gebieden met inbreidingsmogelijkheden in woongebied, woonpark en woongebied met landelijk karakter besproken. Deze theoretische bouwmogelijkheden zijn opgenomen in het overzicht binnen tabel 9 en weergegeven op kaart 17.

In deelgemeente Halle:

W1 betreft de voormalige kloostertuin van het Sacramentinenklooster. Het gebied situeert zich in het woonblok tussen de C. Verhaverstraat, de Astridlaan, de Van Boelaerestraat en de Deken Michielsstraat. Het gebied is vlak en volledig omgeven door de kloostermuur.

De ingesloten zone **W2** situeert zich achter de bestaande gesloten bebouwing langs de C. Verhaevertstraat, de Van Boelaerestraat, de Michielsstraat en de Consciencestraat. Dit binnengebied wordt gekenmerkt door een rechthoekige vorm en een vlakke topografie. Het gebied, dat nu door boomgaard en tuinen wordt ingenomen, kan worden ontsloten worden door verlenging van de Jan Boonlaan.

Het gebied **W3** is een vlak gebied met een vrij onregelmatige vorm. Het is een ruig en plaatselijk sterk begroeid gebied, met hier en daar bomen. Het gebied wordt omringd door de overwegend gesloten

⁴⁰ Ingevolge de plenaire vergadering heeft de ontwerper vastgesteld dat het getal 643 slaat op de bijkomende perceelsmogelijkheden en niet op het totaal aantal perceelsmogelijkheden. Het totaal aantal perceelsmogelijkheden langs uitgeruste infrastructuur bedraagt 2328 (1645 + 643). Dit isuit al nauwer aan bij de berekeningen van de provincie. Het verschil komt waarschijnlijk voort uit het feit dat de ontwerper bij het berekenen rekening heeft gehouden met de goedgekeurde BPA's en verkavelingen. In gebieden gelegen binnen verkavelingen werden bijvoorbeeld de in de verkaveling vastgestelde bouwmogelijkheden geteld en werd geen herberekening gemaakt volgens aard van bebouwing (zie p.56). Binnen de hypothese van stedelijk gebied liggen 1915 perceelsmogelijkheden lang uitgeruste infrastructuur (zie richtinggevend deel p.18).

bebouwing langs de Prinses Paolalaan, Koningin Elisabethlaan en de Sint Rochusstraat. Door verlenging van de Koningin Elisabethlaan of de Koning Boudewijnlaan kan dit gebied ontsloten worden. Een andere mogelijkheid is ontsluiting via de parking op de Sint-Rochusstraat.

Zone **W4** is slechts gescheiden van zone W3 door één bebouwd perceel (hangar). Het langgerekte gebied kan ontsloten worden vanop de Sint Rochusstraat of de Biezeweide. Een andere optie vormt ontsluiting door verlenging van de Prins van Luiklaan. Dit terrein helt zachtjes af naar de Prins van Luiklaan, en is grotendeels als weide in gebruik (schapen). Er staan ook nog enkele bouwvallige stallingen. Dit gebied sluit nauw aan bij de dichte bebouwing van Sint-Rochus. (gesloten bebouwing van de Biezeweide en de Sint-Rochusstraat en anderzijds de halfopen bebouwing van de Prins van Luiklaan.

W5 is een kleinschalige rechthoekige zone die volledig ingesloten ligt tussen de gesloten bebouwing van de Biezeweide, Middenlaan, Klaprozenlaan en Lentelaan. Momenteel situeert zich daar het kaatsplein, dat bereikbaar is via padjes vanuit de Klaprozenlaan, de Biezeweide en de Lentelaan.

Gebied **W6** ligt achter de gesloten bebouwing van de Roodkruisstraat, de Biezeweide en de Rodenemweg. Het is enkel bereikbaar via een onbebouwd perceel in de Biezeweide of de Roodkruisstraat. Dit vrijwel vlakke terrein ligt momenteel gedeeltelijk braak en wordt voor de rest ingenomen door weide.

W7 is een klein en vlak gebied dat ingesloten ligt tussen de (half)open bebouwing langs de Brouwerijstraat en de Biezeweide. Er is de mogelijkheid om een doorgang te creëren naar de Biezeweide langs enkele vrije percelen. Momenteel bevindt zich hier een deel van de speelterreinen "Joepie", met een voetbalplein en skateterreinen. Een ander stuk is in gebruik als weide (ganzen).

Het wooninbreidingsgebied **W8** is eveneens een ingesloten restruimte tussen de bestaande gesloten bebouwing langs de Debusscherstraat, de Nijvelsesteenweg en de Loriesstraat, waarlangs de ontsluiting mogelijk is. Het terrein omvat braakliggende percelen, akkers en tuinen en daarnaast nog moestuinen en weiden (ganzen) die volledig ommuurd zijn met betonplaten. De topografie is licht afhellend naar de Loriesstraat toe.

W9 is een woongebied gelegen achter de bebouwing langs de Villalaan en ten zuiden van de afrit van de zuidelijke ring rond Halle. De zone is te bereiken via een braakliggend perceel in de Villalaan en via een gepland rond punt aan de afrit van de zuidelijke ring. Voor het westelijke deel is reeds een verkavelingsaanvraag ingediend voor 52 loten. Het oostelijke deel is eveneens bereikbaar langs een eventuele verlenging van de Kromstraat. Momenteel dient dit gebied grotendeels voor agrarische doeleinden (akkerbouw), en wordt het van de afrit gescheiden door een bufferende groenzone.

Woongebied **W10** situeert zich ten noorden van de afrit van de zuidelijke ring en is gelegen binnen het BPA "Nachtegaallaan". Het gebied kan ontsloten worden via de Eizingenstraat en ook de Remi Ghesquiereweg doorkruist het gebied. Het akker- en weiland hellen licht af naar de Eizingenstraat en wordt begrensd door de begroeiing langs de afrit.

Gebied **W17**, gelegen in het centrum van Essenbeek ligt aan de achterzijde van het woonblok gevormd door de woningen van de Dreef en de Borreweg. Het huidig gebruik is boomgaard en tuinen. Het terrein kan echter moeilijk ontsloten worden.

Een relatief groot braakliggend terrein in Essenbeek wordt gevormd door **W18**. Het wordt omgeven door de bebouwing (hoofdzakelijk open en halfopen) in de Kleemstraat, Warandeborg, Kasteelstraat, en de Floere. Het gebied is bereikbaar vanaf de Keerstraat en helt af naar de Kleemstraat. Achteraan zijn de percelen bebost.

W19 is een kleine zone op de grens van Lembeek, die gelegen is tussen de Europalaan en de Bergensesteenweg. Deze boomgaard, die afhelt naar de Bergensesteenweg, kan gemakkelijk ontsloten worden via de Bergensesteenweg.

Woongebied **W24** is een restzone, gelegen langs de Zuidelijke ring rond Halle en achter de tuinen van de (half)open woningen van de Duezstraat en Kruiskensveld. Het is een beboste strook die als buffer voor de zuidelijke ring dienst doet.

De zone **W25**, momenteel in gebruik als weide, en deels als boomgaard, situeert zich achter de halfopen bebouwing in de C. De Kosterlaan en grenst aan de andere zijde aan agrarisch gebied. Het kan bereikt worden via de Jean Jacminstraat.

WLK1 is gesitueerd in woongebied met landelijk karakter en grenst aan recreatiegebied en woongebied. Deze zone wordt omsloten door woningen grenzend aan de Elbeekstraat en de Vanbeverenstraat. Het terrein helt af naar de Elbeekstraat en wordt momenteel als akker-en weiland ingenomen. De toegang tot het gebied zou het best gerealiseerd worden vanuit de O.L.Vrouweweg.

WLK4 betreft een reststrook van woongebied met landelijk karakter, dat aansluiting vindt bij de open bebouwing van de Molenstraat, de Oude Groenweg en de Edingsesteenweg. De noordkant van het gebied grenst aan de spoorweg van Brussel naar Edingen. De westelijke kant grenst aan BPA "Dassenveld". Dit vrijwel vlak gebied is momenteel als akkerland in gebruik en kan best ontsloten worden via de de Oude Groenweg.

In deelgemeente Buizingen:

W11 is een zone die ingesloten wordt door bebouwing aan de J. Degelaenstraat en de tuinen van de halfopen bebouwing aan de Kerchove d' Exaerdestraat. Het gebied kan ontsloten worden door verlenging van 't Sum. Het terrein helt af in de richting van de Degelaenstraat en bestaat deels uit moestuinen, maar grotendeels uit ruigte.

In de omgeving van de L. Godeaustraat bevindt zich in het op het gewestplan aangeduid woongebied een klein rechthoekig restgebied **W12**. Dit wordt begrensd door woningen die gelegen zijn aan de Groenstraat en de Steenborre. Het is een vrij vlak terrein, met hoogstammige bomen en is bereikbaar vanuit de Steenborre.

Wooninbreidingsgebied **W13** ligt tussen de woningen van de L. Godeaustraat en de voormalige Don Bosco kleuterschool. Het betreft een vrij vlak terrein, dat momenteel gekarakteriseerd wordt door akkerland, deels braakliggende gronden, weiden en een paar tennisterreinen. Het gebied kan ontsloten worden vanuit de E. Derooverlaan.

W14 kan eveneens beschouwd worden als een ingesloten restruimte. Een eerste deel situeert zich tussen de bestaande bebouwing van de H. Devedeleerstraat, de Groenstraat, de L. Godeaustraat en het pad tussen de H. Devedeleerstraat en de Derooverlaan. Het is een vlak en braakliggend gebied, dat eventueel ontsloten kan worden door verlenging van de L. Godeaustraat. Een tweede stuk is gesitueerd tussen het pad, de E. Derooverlaan, en de woningen aan de Watertorenstraat. Dit tweede stuk is gedeeltelijk braakliggend en omvat tevens de voormalige site van de "Suzy-fabriek". Langs de E. Derooverlaan zou dit gedeelte ontsloten kunnen worden.

Het gebied **W15** is langsheen de P. Turcksinstraat gelegen. Enerzijds beslaat het uit een aantal percelen tussen de P. Turcksinstraat en de bestaande open bebouwing van de Sanatorialaan en de Loisaalaan. Deze zijn momenteel deels braakliggend, deels weide, en sluiten aan bij enkele vrije percelen van een verkaveling aan de Loisaalaan. Een ander stuk omvat de tuinen van het Goudkasteeltje, en een derde deel is gelegen tussen de P. Turcksinstraat, de H. Devedeleerstraat. Momenteel is dit in gebruik als landbouwgrond, licht afhellend naar de Devedeleerstraat en doorsneden door het pad naar de P. Turcksinsstraat. Dit stuk is bereikbaar vanuit het noorden via de H. Devedeleerstraat, of via de P. Turcksinstraat.

Zone **W16** een rechthoekige en vlakke weide, gelegen achter de gesloten bebouwing van de Alsebergsesteenweg. Het grenst aan woonuitbreidingsgebied WU4 en kan enkel langs die zijde ontsloten worden .

WP1 betreft een restzone van het woonparkgebied . Het wordt begrensd door drie woningtypes. De open bebouwing langsheen Kornijkveld, de halfopen bebouwing langsheen de Dorpslaan en de gesloten bebouwing langs de Vandenpeereboomstraat vormen de grens van het gebied. Dit vlak gebied wordt gekarakteriseerd door hoogstammige bomen met ondergroei, maar is moeilijk bereikbaar. Enkel via een doorgang in de Dorpslaan zou het gebied toegankelijk kunnen gemaakt worden . Een andere mogelijkheid is via de zuidelijk aangrenzende weide (gelegen in woongebied), maar dan moet eveneens het bestaande speeltuintje "De Korre", op het einde van Kornijkveld aangesneden worden.

In deelgemeente Lembeek:

Gebied **W20** ligt langsheen de spoorweg van Brussel naar Halle en wordt begrensd door de woningen gelegen in de Stokerijstraat. Het gebied kan worden bereikt via de Stationsstraat en is ingericht als parking bij het station van Lembeek.

Zone **W21** is een ingesloten restzone woongebied , gesitueerd achter de gesloten bebouwing van de Stationsstraat. Momenteel is het een tuin, omgeven door een muur en deze kan bereikt worden via de Sint-Veroonsgang.

W22 is gelegen achter open bebouwing langs de Edingensesteenweg en Prinsenbos. Het is een licht afhellend terrein, door weiden en tuinen ingenomen. De mogelijkheid bestaat om het gebied te bereiken via een zijweg van de Edingensesteenweg.

W23 is een langgerekt gebied dat ingesloten wordt door bebouwing langs de Arthur Puesstraat en de open bebouwing van de Populierenstraat. Dit gebied wordt als weiland gebruikt. De mogelijkheid bestaat om het gebied via een doorgang in de Arthur Puesstraat te bereiken.

WLK2 is een zeer kleinschalig gebied, een restje van het woongebied met landelijk karakter, grenzend aan agrarisch gebied. Dit stukje, dat momenteel wordt ingenomen door akkerland, is te bereiken via een pad vanaf de Kasteelbrakelsesteenweg.

Zone **WLK3** grenst aan de Dokter Spitaelslaan met open bebouwing en grenst aan agrarisch gebied. Het reliëf helt af vanaf de Spitaelslaan. Een deel van dit gebied is bebost, de rest is braakliggend.

6.3.5.4. Woonuitbreidingsgebieden

Woonuitbreidingsgebieden zijn reservezones voor wonen die een belangrijke rol kunnen spelen bij het voeren van een woonbeleid. In essentie zijn woonuitbreidingsgebieden in eerste instantie bedoeld voor groepswoonbouw, tenzij de overheid over de ordening anders beslist (zie richtinggevend deel).

Hierna volgt een bespreking van de gebieden met bouwmogelijkheden in woonuitbreidingsgebieden. Dit werd berekend aan de hand van de oppervlakte. De bouwmogelijkheden zijn inbegrepen in de bijkomende perceelsmogelijkheden in tabel 8. Een overzicht van de theoretische bouwmogelijkheden binnen woonuitbreidingsgebied is mee opgenomen in tabel 9 en weergegeven op kaart 17.

In deelgemeente Halle:

Woonuitbreidingsgebied **WU1** is grotendeels gelegen in BPA “Windmoleken”. Het reservegebied sluit aan bij de sociale woonwijk “Windmoleken” en grenst aan de Lenniksesteenweg. Het betreft een glooiend landschap, nu als akkerland en weiland (schapen) in gebruik. Eén woning bevindt zich reeds in dit gebied. De percelen langsheen de bestaande sociale woonwijk liggen braak.

WU2 is een tweede uitbreidingsgebied dat eveneens grenst aan de sociale woonwijk Windmoleken. Het gebied ligt echter volledig buiten BPA “Windmoleken”. Het gebied ligt langs de Gaasbeeksesteenweg en wordt nu als (schapen)weide benut.

In deelgemeente Buizingen:

Woonuitbreidingsgebied **WU4** is gelegen langs de De Kerckhove d’Exaerdestraat en de Schoolgatweg. Het terrein is afhellend naar de O. De Kerckhove d’Exaerdestraat en is in gebruik als landbouwgrond (akkers, weiden). Het wordt doorkruist door een pad dat de verbinding maakt tussen de Schoolgatweg en de Tuinwijk. Slechts één woning, langs de O. De Kerckhove d’Exaerdestraat bevindt zich reeds in dit gebied. WU4 is te bereiken langs de Schoolgatweg. Via Hoogveld kan het hoger en vlakker gedeelte bereikt worden. Dit deel wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van weiden, braakliggende percelen en tuinen.

6.3.5.5. Reservegebieden voor woonwijken

In Halle komen er ook een aantal ‘reservegebieden voor woonwijken’ voor. Het aantal bouwmogelijkheden in reservegebieden voor woonwijken werd berekend aan de hand van de oppervlakte en is inbegrepen binnen de bijkomende perceelsmogelijkheden in Tabel 8: Een overzicht van deze gebieden is opgenomen in tabel 9 en weergegeven op kaart 17.

In deelgemeente Halle

Het grootschalige woonreservegebied **WR1** omringt het recreatiegebied “Stroppen”. Het noordoostelijk deel van dit gebied grenst aan de Uylenbroeckstraat en bestaat uit akkers en weiden die aan de andere zijde begrensd worden door een beboste strook, aanleunend bij de scoutslokalen. Dit gedeelte helt af naar de Brusselsesteenweg. Het noordwestelijk deel, voornamelijk vlak akkerland, sluit aan bij agrarisch gebied en de halfopen bebouwing van de De Kosterlaan. In het zuidoosten sluiten vlakke weiden en akkerland aan bij de gesloten bebouwing van de J.Jacminlaan. Het zuidoostelijk deel kent momenteel een gemengd gebruik, gaande van voetbalterreinen tot beboste percelen, en grenst aan de gesloten bebouwing langsheen de Brusselsesteenweg

Het hele gebied kan ontsloten worden door verlenging van de Guido Gezellestraat in het zuiden en de Uylenbroeckstraat of de Jambonstraat aan de noordelijke zijde.

WR2 vormt een grootschalig reservegebied gelegen ten noorden van de Groebegracht en wordt doorsneden door de Elbeekstraat. Het gebied wordt momenteel gekenmerkt door een 'open ruimte'-karakter. Het noordelijk deel grenst aan de gesloten bebouwing van de Ninoofsesteenweg en de (half)open bebouwing langs de V. Demesmaekerstraat en de Elbeekstraat. Aan de oostzijde grenst het aan recreatiegebied (voetbalterreinen SK Halle) en het Ziekenhuis. Het betreft een afhellend terrein, dat momenteel voor zuiver agrarische doeleinden wordt gebruikt (akkerland) en doorsneden wordt door een voetpad van de Demesmaekerstraat naar de Elbeekstraat. Op een gedeelte van dit gebied rust reeds een verkavelingsvergunning. Ten zuiden van de Elbeekstraat betreft het een lager gelegen gebied, afhellend van de Elbeekstraat naar de Groebegracht en voornamelijk als weiland in gebruik. Oostelijk grenst dit deel aan BPA "Grote Weide".

Reservegebied **WR3** is grotendeels gelegen tussen de Groebegracht en de Beertsestraat en wordt doorsneden door de Oude buurtspoorweg van Halle naar Ninove. Het deel ten westen van deze weg wordt hoofdzakelijk gekarakteriseerd door akkers, naast weiden en tuinen grenzend aan deze weg. De hoogste punten liggen langsheen de Beerstsestraat, vanwaar het terrein afhelt naar de Groebegracht. Het oostelijk deel kent momenteel een gevarieerd gebruik: weiland, braakland en boomgaard. Ten zuiden van de Beertsestraat ligt nog een kleine uitsprong, maar dit betreft een stuk grond dat momenteel als parkje is ingericht. De oostelijke uitsprong van het gebied is in realiteit een strook langsheen de Ziekenhuislaan, waarvan enkel nog een weide, grenzend aan het natuurgebied in aanmerking kan komen.

WR4 is een woonreservegebied dat begrensd wordt door de Beertsestraat en Wilgenveld en aldus door beide wegen ontsloten kan worden. Het terrein helt af naar de Beertsestraat en is grotendeels als akkerland in gebruik.

Het woonreservegebied **WR5** is gelegen achter de gesloten bebouwing van de Edingensesteenweg en sluit in het noorden aan op Wilgenveld. Aan de westelijke zijde grenst het aan het BPA "Wilgenveld". Het betreft een glooiend landschap, dat gedeeltelijk als akkerland en gedeeltelijk als weiland omringd met houtkanten in gebruik genomen is. Dit reservegebied kan langsheen Wilgenveld ontsloten worden.

In deelgemeente Lembeek

Woonreservegebied **WR6** ligt op de rand met agrarisch, natuur- en woongebied. Het reservegebied kan ontsloten worden via de verlenging van de Vredelaan of Veroonskouter. De topografie helt af van de Vredelaan naar de Veroonskouter. Voor het ogenblik vervult dit gebied een agrarische functie (akkerland, weiland, met hier en daar bomen en ook wel betonplaten aan de zijde van Veroonskouter. Deze zone leunt aan bij de bestaande sociale woonwijk van de Vredelaan.

WR7 ligt in hetzelfde reservegebied als WR6 en is een ingesloten restgebied tussen de Veroonskouter, de Steengroefstraat en de Sterrestraat. Momenteel is het in gebruik als boomgaard, weiland, tuinen en het is moeilijk toegankelijk, tenzij langs enkele vrije percelen (momenteel moestuin) in de Steengroefstraat.

Reservegebied **WR8** is gelegen in BPA "Prinsenbos" en sluit aan bij woongebied. Het gebied is gelegen langsheen de Bremstraat en wordt aan de andere zijde begrensd door de woningen in de Arthur Poesstraat. Dit terrein, momenteel hoofdzakelijk weilanden helt halverwege nogal sterk af naar de Poesstraat.

Tabel 9: Overzicht reservegebieden voor bouwmogelijkheden gelegen in W, WLK, WP, WU en WR

naam gebied	oppervlakte (ha)	Woningen per hectare			Opmerkingen
		15	20	25	
W1	1,00	15	20	25	Vlak, ommuurde kloostertuin, sluit aan bij Don Boscowijk
W2	0,66	10	13	17	Vlak, klein binnengebied (tuinen) tussen gesloten bebouwing
W3	0,68	10	14	17	Vlak, ruig binnengebied, aansluitend bij kern Sint-Rochus
W4	1,15	17	23	29	Licht afhellende weide, aansluitend bij kern Sint-Rochus
W5	0,30	4	6	7	Kaatsplein Sint-Rochus
W6	0,71	11	14	18	Ingesloten vlak terrein, aansluitend bij kern Sint-Rochus
W7	0,48	7	10	12	Ingesloten vlak terrein, deels speelplein, aansluitend bij kern Sint-Rochus
W8	0,91	14	18	23	Ingesloten restruimte (braak, akkers, tuinen) Sint-Rochus
W9	3,10	46	62	77	Afhellend, gaaf (landbouwgrond), aansluitend bij

naam gebied	oppervlakte (ha)	Woningen per hectare			Opmerkingen
		15	20	25	
					kern Sint-Rochus
W10	2,92	44	58	73	Vlak, in BPA "Nachtegaallaan", aansluitend bij Sint-Rochus
W11	0,43	6	9	11	Afhellend, ruig, aansluitend bij woonkern Buizingen
W12	0,27	4	5	7	Klein binnengebied, bomen
W13	0,90	13	18	22	Wooninbreidingsgebied achter Derooverlaan ,vlak, gemengd gebruik
W14	2,49	37	50	62	Vlak, valt samen met verkaveling Suzy
W15	2,12	32	42	53	Vlak, deels tuin Goudkasteeltje, akkers, weiden
W16	0,36	5	7	9	Vlak, weide achter lintbebouwing Alsebergsesteenweg, aansluitend bij WU4
W17	0,16	2	3	4	Vlak binnengebied, achtertuinen in woonkern Essenbeek
W18	1,24	19	25	31	Afhellend, ruig en deels bebost, rand Essenbeek
W19	0,83	12	17	21	Ingesloten boomgaard, aansluitend op Bergensesteenweg
W20	0,65	10	13	16	Parking station Lembeek
W21	0,11	2	2	3	Ommuurde tuin in centrum Lembeek
W22	0,50	7	10	13	Licht afhellende weiden en tuinen, grens Lembeek
W23	1,59	24	32	40	Vlak, ingesloten weide achter woningen Poesstraat
W24	0,53	8	11	13	Beboste bufferstrook langs Zuidelijke Ring
W25	0,51	8	10	13	Vlak, weide achter De Kosterlaan, aansluitend bij agrarisch gebied
WLK1	1,18	18	24	30	Afhellend, gaaf, aansluitend bij stadskern Halle
WLK2	0,08	1	2	2	Klein reststrookje, aansluitend bij agrarisch gebied
WLK3	0,58	9	12	15	Afhellend, deels braak, deels bebost, langs Spitaelslaan
WLK4	0,36	5	7	9	Kleine, vlakke reststrook, akkerland
WP1	0,71	11	14	18	Ingesloten ruige en beboste restzone
WR1	16,11	242	322	403	Grootschalig woonreservegebied rond recreatiegebied "Stroppen", deels vlak, deels afhellend en gemengd gebruik
WR2	25,80	387	516	645	Grootschalig woonreservegebied, open landschap "Grote Weide", landbouwgronden
WR3	9,13	137	183	228	Woonreservegebied, open landschap "Grote Weide", overwegend landbouwgronden
WR4	1,63	24	33	41	Afhellend akkerland, aansluitend bij BPA "Wilgenveld"
WR5	5,75	86	115	144	Glooiend akker-en weiland, aansluitend bij BPA "Wilgenveld" en lintbebouwing Edingensesteenweg
WR6	8,72	131	174	218	Groot woonreservegebied, open landschap "Veroonskouter" met akkers
WR7	0,90	14	18	23	Ingesloten restzone woonreservegebied, achtertuinen
WR8	1,01	15	20	25	Afhellend, in BPA "Prinsenbos"
WU1	5,61	84	112	140	Glooiend akker-en weiland, in BPA "Windmoleken"
WU2	0,81	12	16	20	Vlakke weide, grenzend aan BPA "Windmoleken"
WU4	2,59	39	52	65	Afhellende landbouwgrond en hoger gelegen vlak gemengd gebied, aansluitend bij Alsebergsesteenweg en O.de K.d'Exaerdestraat

W= woongebied – WLK= woongebied met landelijk karakter – WP = woonpark – WU = woonuitbreidingsgebied – WR= reservegebied voor woonwijken

6.3.6. ZONEVREEMDE WONINGEN

Een inventaris en analyse van de zonevreemde woningen werd op heden nog niet uitgevoerd. Vanuit het terreinonderzoek kan worden afgeleid dat Halle als gemeente met belangrijke oppervlakte agrarisch gebied en diverse groengebieden ook haar problematiek zonevreemdheid kent.

6.4. Knelpunten en kwaliteiten

6.4.1. KNELPUNTEN

Zie algemene synthesekaart knelpunten.

6.4.1.1. Vergrijzing – verjonging

De stad Halle volgt de trend naar vergrijzing zoals die zich ook op de hogere schaalniveaus manifesteert. In Halle zelf zet die zich slechts beperkt door, doch in Buizingen en Lembeek tekent zich een duidelijke vergrijzing af. Hier zal de stad dan ook de nodige initiatieven moeten ondernemen om tegemoet te komen aan de behoeften van de ouderen (serviceflats,...).

Halle centrum volgt niet de trend van de ontgroening. Door de recente verkavelingen kent de stad een toename van het aandeel van de groep jongeren, wat tevens resulteert in een 'gezinsverbreding'. Ook hier zal het beleid de nodige initiatieven moeten nemen in functie van deze bevolkingsgroep.

6.4.1.2. Verfransing

Het aantal franstaligen steeg de laatste jaren te Halle. Factoren die deze evolutie versterkten zijn:

- de veranderingen op de arbeidsmarkt;
- de veranderingen en speculaties op de woningmarkt;
- de sociale en ruimtelijke polarisatie.

6.4.1.3. Barrièrewerking infrastructuur

De infrastructuurbundel van kanaal, Zenne, en spoorweg oefent een effectieve barrièrewerking uit in het stedelijke gebied. Daarbij worden de kernen en leefgemeenschappen bijna fysisch van elkaar gescheiden. Recente investeringen in infrastructuur (nieuwe, vaste bruggen vanuit HST) gaven reeds een eerste aanzet om de barrière tussen de kernen op te heffen.

6.4.1.4. Ongestructureerde stadsrand

Vanaf het Possozplein richting kanaal vinden we een ongestructureerde stadsrand terug die een troosteloze en eerder slordige, weinig aantrekkelijke eerste indruk van Halle biedt.

6.4.1.5. Leegstand

Halle kent een beperkte leegstand. Deze situeert zich voornamelijk in het centrum. Het betreft hier meestal oudere woningen. Hoewel het gemeentelijk initiatief voor de bevordering van wonen boven winkels zijn eerste vruchten afwerpt, blijft ook de leegstand boven winkels een specifiek knelpunt.

6.4.1.6. (Deels) verouderd woningpatrimonium

Halle heeft een relatief oud woningpatrimonium, vooral in de stadskern en in Lembeek Dorp. Niet gerenoveerde oude woningen hebben meestal een laag comfortgehalte, dat niet is afgestemd op de hedendaagse noden en behoeften.

6.4.1.7. Evolutie woningmarkt

Binnen het arrondissement Halle-Vilvoorde heeft Halle gemiddeld lagere vastgoedprijzen –uitgezonderd voor appartementen. Uit de beperkte oppervlakte van de bouwkvelds en uit de gemiddelde verkoopprijzen van woningen, blijkt het grote belang/aanbod van kleine en middelgrote op de woningmarkt. Een gezonde (sociale) mix en diversificatie van het woningaanbod kan hierdoor onder druk komen te staan. De lagere vastgoedprijzen aan de Waalse zijde van de taalgrens veroorzaken immers een emigratie van (bemiddelde) kandidaat bouwers en kopers

6.4.1.8. Onderhoud openbaar domein

De stad Halle investeert continu in de verbetering van het openbaar domein. Op een aantal locaties is het openbaar domein nog aan vernieuwing toe.

6.4.1.9. Zenne

Tot recent was de Zenne meer een open riool dan een structuurversterkend element in het landschap. Hierdoor is haar aanwezigheid in het landschap teruggedrongen en werd de ruimte voor de rivier erg beperkt.

6.4.1.10. Visuele hinder hoogspanningsleidingen

De aanwezige hoogspanningsleidingen zorgen zowel in stedelijk als in open gebied voor visuele hinder.

6.4.1.11. Diverse

- In de bebouwde kernen is er vaak een slechte overgang tussen bebouwing en open landschap.
- Op het grondgebied van de gemeente liggen zonevreemde woningen.
- Een aantal woonwijken (ondermeer in Lembeek, Hondszocht,...) hebben geen goede ruimtelijke binding met de stad.
- Er is een tekort aan sociale woningen.
- Er is een gebrek aan woongelegenheden voor alleenstaanden.

6.4.2. KWALITEITEN EN POTENTIES

Zie algemene syntheseskaart kwaliteiten en potenties.

6.4.2.1. Prijzevolutie woningmarkt

De vastgoedprijzen in Halle sluiten eerder aan bij de Vlaamse gemiddelden als bij de hogere gemiddelden voor het arrondissement Halle-Vilvoorde.

6.4.2.2. Invloedsgebied van Brussel

De nabijheid van de hoofdstad brengt niet alleen negatieve aspecten met zich mee (verfransing, afstoting van minderwaardige functies uit het centrum, enz.). De hoofdstad heeft ook een grootstedelijk uitrustingsniveau dat het uitrustingsniveau van Halle aanvult. Dit verhoogt onrechtstreeks het voorzieningenniveau van Halle tot een niveau die de stad op zichzelf nooit zou kunnen dragen.

6.4.2.3. Historisch karakter van de stad

De oorspronkelijke eivorm van het centrum is zeer goed bewaard gebleven in het stedelijke weefsel mede door de barrièrewerking van de Demaeghtlaan aan de westrand van het centrum en de Zenne en het kanaal aan de oostrand. Gekoppeld aan het historische karakter van de binnenstad biedt dit potenties voor een kwalitatief en esthetisch stedelijk milieu. Halle heeft ook diverse waardevolle gevelzichten en gebouwen (hoeves, kastelen,...) die voor behoud in aanmerking komen om aldus het authentiek-historische beeld van de stad mee te bewaren.

6.4.2.4. Kwalitatief voorzieningenniveau

Halle heeft een voorzieningenniveau met een bovenlokale uitstraling. In het verlengde van de kern met gemengde functies, pleinen, ontmoetingsruimten, is de locatie van deze voorzieningen essentieel voor de leefbaarheid van de kern en omgekeerd. Door de selectie van de stad als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied heeft de stad de potentie om - rekening houdend met een groei van de bevolking in het kader van de selectie - dit voorzieningenniveau nog verder te versterken.

Niet alleen het centrum, ook de dealkernen, hebben een goed voorzieningenniveau zij het van een primaire orde. Daarbij zijn deze voorzieningen geconcentreerd op bepaalde plaatsen en verweven met andere voorzieningen. Hierdoor ontstaat de potentie van complementariteitseffecten tussen deze voorzieningen. Door het streven naar inbreiding en verdichting kunnen ook hier de voorzieningen versterkt worden.

6.4.2.5. Onbebouwde percelen

Voor de verschillende kernen is ruimte aanwezig om door **inbreiding** met kleinschalige ingrepen zowel de bebouwingsstructuur af te werken als meer grootschalige inbreidingsprojecten te voorzien al dan niet gekoppeld met **verbindingen** met pleinen en groen. De stad beschikt nog over een pakket onbebouwde percelen.

6.4.2.6. Nieuwe projecten

Door projecten zoals Molenborre, Nederhem, Suzy Buizingen, Arkenvest, BPA 't Parkske en BPA Dynastiewijk,... voorziet de stad in gronden om nieuwbouw en herwaardering te stimuleren. Hierbij worden ook oudere bedrijfsterreinen (Pacha, Suzy Buizingen, PTT Lembeek) geherwaardeerd.

6.4.2.7. Compacte stad in een grootse open ruimte

De stad en haar kernen zijn omringd door een grootse, kwalitatieve open ruimte. Dit gegeven draagt niet alleen bij tot het aangenaam woonklimaat maar maakt Halle ook aantrekkelijk als toeristisch-recreatieve trekpleister.

7. Bestaande open ruimte structuur

Kaart 18: *Synthesekaart open ruimte – visueel-structurende landschapskenmerken*

Kaart 19: *Synthesekaart open ruimte - functioneel-structurende landschapskenmerken*

De open ruimte wordt op het niveau van Vlaanderen gedefinieerd als een gebied waar de openheid primeert en waarin de niet-bebouwde ruimte overweegt. Elementen van bebouwing en infrastructuur kunnen echter plaatselijk meer nadrukkelijk naar voor komen. De natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de bosstructuur, de nederzittingsstructuur en de infrastructuren zijn bepalend voor de open-ruimte-structuur. De landschappelijke structuur ontstaat door de wisselwerking tussen de hoger genoemde structuren. Aan de basis van deze structuren ligt het fysische systeem, het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water.

7.1. Fysisch systeem als kader

7.1.1. FYSISCH SYSTEEM

Het fysische systeem, dat aan de basis ligt van de ruimtelijke structuur van de open ruimte, wordt omschreven als 'het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht'⁴¹. Voor de ontwikkeling van de ruimte zijn vooral de bodemeigenschappen en –processen en het watersysteem van belang.

7.1.2. KENMERKEN

7.1.2.1. Geologie

De primaire sokkel (Cambrium) dagzoomt langs de Zenne, aan de oorsprong van de Kleinebeek (te Buizingen), in het Hallerbos, Grote Zenne en Oud Rodenem en is bedekt door tertiaire lagen. Elders ligt dit primaire gesteente zeer diep. Het tertiaire substraat bestaat uit zandige en kleiïge, nagenoeg horizontale sedimentaire formaties, die min of meer sterk door erosie aangetast werden.

Het Landenian vormt het substraat op een smalle strook langs de alluviale vallei van de Zenne, van Buizingen tot Ruisbroek. Het Leperiaan, verreweg de belangrijkste etage, bestaat uit klei, in de lage gebieden (beneden 45m) langs weerszijden van de Zenne- en Zuunbeekvallei, en uit zand in de hoger gelegen gebieden. Het grof zand van het Brusseliaan komt voor ten oosten van de Zenne, vanaf de hoogtelijn 75-80m. Het Lediaan en het basisgrint van het Assiaan ligt plaatselijk op primaire of tertiaire lagen langs de Zenne en de kleine Zenne. Op het versneden tertiair oppervlak werd vooral tijdens het laatste ijstijdperk (Würmglaciaal) van het Pleistoceen niveo-eolisch leem afgezet.

Ten westen van de Zenne bereikt de dikte van de lösslaag nog verscheidene meters. Ten oosten van de Zenne is het leemdek plaatselijk dun of afwezig, vooral langs de steile hellingen en rond de tertiaire opwerkingen. Na de ijstijden werden de huidige Zennevallei en de voornaamste beekvalleien tot in het tertiair of primair substraat uitgediept en er ontstonden talrijke secundaire depressies. De valleien werden tijdens het Holoceen gedeeltelijk opgevuld met door het water aangebracht terrigeen materiaal. In recente tijd greep door afspoeling, vooral op de hellingen, bodemerosie plaats. Op de plaatsen waar het leemdek dun was, kwamen de tertiaire lagen aldus aan de oppervlakte. Het geërodeerde materiaal werd aan de voet van de hellingen en in de depressies afgezet (colluvium).

7.1.2.2. Bodem

Op bodemkundig vlak kan het grondgebied van Halle ingedeeld worden in twee gebieden waarvan de scheiding ongeveer parallel loopt met de Zenne.

Het gebied ten westen van de Zenne vertoont de typische bodemprofielen van de leemstreek waarbij diepe goed gedraineerde leemgronden met textuur B-horizont de plateaus kenmerken. Minder goed gedraineerde tot onvoldoende gedraineerde leembodems situeren zich op de hellingen van de beekvalleien, vaak in aanwezigheid van een kleisubstraat.

⁴¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Brussel, 1998

Ten oosten van de Zenne is het leemdek dunner en ook hier bestaat de grootste oppervlakte nog altijd uit leemgronden maar dan met gevlekte textuur B horizont op de plateaus en de hellingen en jonge colluviale leemgronden in de valleien en depressies met bijkomend kenmerk dat deze geen profielontwikkeling bezitten.

In het Hallerbos en Lembeekbos komen er vooral leemgronden voor met een gevlekte textuur B-horizont en als speciaal kenmerk een zeer dikke A-horizont. Verder worden er ook gronden op weinig materiaal aangetroffen in de kernen van de beekvalleien in het Hallerbos en ter hoogte van brongebieden in Lembeekbos.

Langs beide kanten van de Zenne, bevinden zich in de beekvalleien meestal matig tot onvoldoende gedraineerde leembodems door de nabijheid van waterlopen. De bodems die hier voorkomen worden gleyig genoemd.

Voor de gronden die bebouwd zijn, zijn er geen gegevens beschikbaar van de bodems en deze worden op de bodemkaart ingedeeld bij kunstmatige bodems. Deze bodems omvatten bebouwde zones (woongebied en industriegebied), groeven (zand- en kleiwinningen en exploitatie van primair gesteente), opgehoogde terreinen (vooral langs de Zenne en het Kanaal Charleroi-Brussel) en vergraven terreinen.

7.1.2.3. Reliëf

Kaart 20: Reliëf en hydrografie

De stad Halle wordt door de Zenne in twee ongeveer even grote gebieden verdeeld met een totaal verschillend reliëf. Het gebied ten westen van de Zenne behoort tot het Brabantse leemlandschap, het gebied ten oosten ervan is heuvelachtiger en vertoont de kenmerken van het Brabantse Ardennenlandschap.

Het gebied ten westen van de Zennevallei, is golvend tot sterk golvend. Langgerekte leemruggen zijn er gescheiden door talrijke beekvalleien. De voornaamste beekdepressies worden gevormd door de Stasbeek, de Groebengracht, de Lubbeek en de Zuunbeek, waarbij deze laatste twee beken met een deel van hun traject de grens vormen van het grondgebied Halle. De beekvalleien zijn hier wegens een geringer verval veel breder en minder ingesneden dan deze ten oosten van de Zenne. Ook de heuvelruggen zijn minder uitgesproken, de hoogste heuvelrug bevindt zich op ongeveer 85m ter hoogte van Hondzocht.

Ten oosten van de Zennevallei is het Brabantse Ardennenlandschap duidelijk herkenbaar: een uitgesproken heuvelig gebied met sterk ingesneden eerder smalle beekvalleien. Een heuvelrug vormt de natuurlijke scheiding tussen de beken die op het grondgebied van Halle in de Zenne uitmonden en de in noordelijke richting stromende Steenputbeek, Kapittelbeek, Zoniënbosbeek en Rilroheidebeek. Deze heuvelrug ligt op een hoogte van meer dan 110m met een top bij Tuimelaar en Krekelenberg van 125m en een kam boven 120m in het zuidelijke deel van Hallerbos.

7.1.2.4. Hydrografie

Zie Kaart 20: Reliëf en hydrografie

Halle behoort tot het stroomgebied van de **Zenne**. Haar bronnen ontspringen te Naast, in de provincie Henegouwen, op enkele kilometers ten zuidoosten van Soignies op 125 m boven het zeeniveau. De lengte van de Zenne bedraagt ongeveer 70 km. Het Zennebekken strekt zich in noordoostelijke richting uit tot in de provincie Antwerpen waar de Zenne in de Dijle uitmondt te Mechelen (= Zennegat). De Dijle mondt dan via de Rupel uit in de Schelde. De totale oppervlakte van het hydrografische bekken van de Zenne bedraagt 1160 km² en vormt ongeveer 6 % van het totale Scheldebekken.

Eén van de voornaamste zijrivieren is de Zuunbeek, gelegen op de noordelijke grens van Halle nabij Breedhout. Zij ontspringt te Kester en een viertal waterlopen, op haar grondgebied in Halle, monden er in uit: de Ganzeveldbeek; de Engelandbosbeek; de Beringebeecken en de Wijdenbosbeek.

Ten noorden van de woonwijk Windmoleken stroomt de Lubbeek (ook Koppijbeek genoemd). Haar bronnen zijn gelegen op een hoogte van 60 meter in de buurt van de Papestraat en Ter Bukeveld. Ter hoogte van het gehucht Alspuit vormt deze waterloop de grens met Sint-Pieters-Leeuw.

Ten westen van Halle-centrum ligt de Edingensesteenweg op een heuvelkam die de natuurlijke scheiding vormt van brongebieden van beken die uitmonden in de Zenne enerzijds in Halle-centrum, anderzijds in Lembeek. In Halle-centrum verdwijnt de Groebengracht onder de grond vooraleer ze in de Zenne uitmondt. Ze wordt stroomopwaarts gevoed door talrijke grachten, de Rolebeek en de Mirebeek. De bron van de

Mirebeek bevindt zich nabij een hoeve tussen de Edingensesteenweg en de A8. In Lembeek mondt de Stasbeek uit in de Zenne, net voor de bocht in het kanaal Charleroi-Brussel.

De Villersbeek en talrijke grachten bevoorraden de Mollebeek vooraleer ze in verschillende waterpartijen terechtkomen in het natuurgebied ter hoogte van de bocht in het kanaal. Lembeekbos huisvest de bronbeken van Ruis de Vraimont, een waterloop die in Clabecq in de Zenne stroomt.

Door zijn topografische ligging herbergt het Hallerbos verschillende bronbeken, met name de Steenputbeek, de Kapittelbeek, de Rilroheidebeek en de Zoniënbosbeek. Deze beken monden allen uit in de Molenbeek die op haar beurt in de Zenne uitmondt. Interessant aan deze beken is dat ze op een relatief korte afstand een hoog verval kennen.

7.2. Landschappelijke structuur

7.2.1. OMSCHRIJVING

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het landschap omschreven als “de resultante van de dynamische wisselwerking tussen fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en menselijke activiteiten”. Het is de specifieke ordening van deze elementen en componenten die aanleiding geeft tot specifiek ecologisch functioneren, een specifiek visuele beleving en een specifiek menselijk ruimtegebruik.

7.2.2. HUIDIG BODEMGEBRUIK

Er kunnen voor het grondgebied Halle een aantal deelgebieden onderscheiden worden:

- In het westen worden overwegend akkers en weiden aangetroffen. De bebouwing wordt gekenmerkt door enerzijds een sterke versnippering over het gebied en anderzijds enkele woonkernen (dorpskern Breedhout, Vlieringenpark, ...). Bossen komen weinig voor en beperken zich tot enkele kleinere (met uitzondering van het bos nabij het kasteel van Budingen) valleibosjes met loofhout in de nabije omgeving van de waterlopen.
- Centraal op het grondgebied, samenvallend met de Zenne, het kanaal Charleroi-Brussel en de spoorlijn Brussel-Parijs loopt een brede strook van bebouwing en industrie. Hier en daar is deze strook ingedeukt door uitlopers van bossen en landbouwgronden, die door hun ligging onder druk staan van bebouwing.
- Naar het oosten toe is het bodemgebruik zeer divers: bebouwing, akkers, weiden, bossen zijn hier verweven met elkaar. De bebouwing is geconcentreerd in enkele grotere woongebieden, maar ook lintbebouwing is aanwezig. In tegenstelling tot het westelijke grondgebied vinden we hier zowel naald- en loofhoutbossen als gemengde bossen. Naast enkele kleinere bossen, zijn er twee grotere boscomplexen aanwezig: het Lembeekbos en het Hallerbos.

7.2.3. ANALYSE VAN DE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Zie Kaart 6: *Traditionele landschappen, relictzones en ankerplaatsen*

7.2.3.1. Landschappelijk kader op 1^e schaalniveau⁴²

Landschapsatlas⁴³

Binnen Halle kunnen een 4-tal traditionele landschappen worden onderscheiden.

Deze kunnen verder worden opgedeeld, uitgaande van de opdeling in relictzones en ankerplaatsen zoals die is gemaakt in de Landschapsatlas. De punt- en lijnrelicten worden meegegeven omdat deze van belang kunnen zijn voor de landschappelijke structuur van de stad. De afbakening van de landschapszones gebeurt door de Vlaamse Gewest.

Traditionele landschappen

Het westelijk deel van het grondgebied behoort tot de landschapstypologie van het Pajottenland en waarbij onderscheid kan gemaakt worden tussen het landschappelijke subeenheden van het **Land van Edingen** en de subeenheid **Pajottenland**. De landschapsstructuur wordt gekenmerkt door een golvende topografie, asymmetrische valleien, bossen en kleine kerndorpen.

⁴² Ministerie Vlaamse Gemeenschap, LIN, AROHM, Monumenten en Landschappen, VLM. Landschapsatlas, 2001.

⁴³ Landschapsatlas, 2001, opgemaakt door het MVG, LIN, AROHM, Monumenten en Landschappen en VLM.

Voor de zichtbare open ruimten betekent dit talrijke door topografie en vegetatie bepaalde panoramische of gerichte vergezichten;

- de skyline wordt meestal bepaald door de topografie;
- door de topografie en de vegetatie begrensde gerichte zichten in de valleien.

De duidelijk herkenbare en begrensde kerndorpen zijn structurerende beeld dragers van de open ruimte en de lintbebouwing geeft aanleiding tot een versnelde degradatie van een nog gaaf landelijk gebied.

Het microreliëf en lineair groen in de valleien contrasteren met de omgeving maar dragen bij tot de versterking van de landschappelijke structuur. Daarnaast komen er talrijke geïsoleerde beeld dragers (torens, bosjes, ...) voor.

Het oostelijke stuk van de stad sluit aan bij het **Land van Dworp**.

De structuurdragende matrix van dit traditionele landschap wordt gevormd door een golvende topografie, een afwisseling van valleien en boscomplexen (met hoogstamfruitbomen) en een verstedelijkt weefsel.

In deze landschappen zijn de open ruimten onregelmatig, erg versnipperd en van sterk verschillende omvang met slechts een beperkt aantal gerichte vergezichten voor die topografisch bepaald worden door reliëf, bebouwing en vegetatie.

Open ruimten en bebouwing zijn complex verweven met elkaar. De kleine landschapselementen komen geïsoleerd voor en zijn weinig herkenbaar.

Het **Hallerbos** wordt gekenmerkt door een golvende topografie, uitgebreide boscomplexen met o.a. hoogstammige fruitboomgaarden en een uitdeinend stedelijk weefsel. Visueel worden de ruimten opgebouwd door:

- sterk versnipperde en onregelmatige open ruimten met verschillende omvang;
- besloten gefilterde kamers in beboste omgeving
- beperkt aantal gerichte vergezichten die door de topografie worden bepaald en worden begrensd door reliëf, bebouwing en vegetatie.

De randzones worden gekenmerkt door een complexe verweving van open ruimte met (agro-industriële) bebouwing.

De **Zennevallei** is opgebouwd rond een brede vallei met asymmetrische valleiranden en een gekanaliseerde rivier waarbij een aantal afgesneden Zenne-meanders verspreid voorkomen.

De interne ruimten zijn sterk verschillend in omvang en worden begrensd door een verscheidenheid aan vegetatie, topografie en bebouwing. Het westelijk deel van de vallei is volledig geurbaniseerd.

Binnen het gebied komen een aanzienlijk aantal (industriële-archeologische) monumenten voor.

Ankerplaatsen

Ankerplaatsen zijn de meest waardevolle landschappelijke plaatsen die bestaan uit complexen van gevarieerde erfgoedelementen die een geheel of ensemble vormen. Ze zijn uitzonderlijk inzake gaafheid of representativiteit of nemen ruimtelijk een plaats in die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving.

A 20027 Gaasbeek, St.-Laureins-Berchem, Oudenaken en Elingen

Het afgebakende gebied ligt ten oosten van Sint-Kwintens-Lennik en bevat de dorpskern van Oudenaken. De streek werd reeds ontgonnen in de Gallo-Romeinse periode. De vlakbij gelegen steenweg Asse - Edingen, ten westen van Sint-Kwintens-Lennik, volgt grotendeels de voormalige heerbaan naar Bavai. Tal van vierkantshoeven in de streek hebben een Frankische oorsprong. Een deel van de akkers op de hoger gelegen delen werden de laatste eeuw omgezet in weiden zonder dat de perceelsranden werden beplant. Hierdoor bleef het open karakter van de hoger gelegen delen bewaard. Populieraanplantingen verschenen pas de laatste 150 jaar op de nattere gebieden. In de bovenloop van de Molenbeek zijn nog enkele dijken te bespeuren van visvijvers die er op het einde van de 18de eeuw aanwezig waren. Naast een aantal bronnen komen in het gebied ook nog talrijke beken voor. Verscheidene veldkapellen komen verspreid voor in het heuvelende landschap, dat ook talrijke holle wegen en taluds herbergt.

Het kasteel van Budingen (1743 en verbouwd in 1896) en de noordelijk gelegen kasteelhoeve (19^{de} eeuw) worden omgeven door een landschappelijk park en landbouwgronden die aansluiten bij het Hof te Wedem. In de omgeving stromen de Kasteelbeek en de Wedembosbeek. Deze laatste stroomt door het park, waar door opstuwning enkele vijvers ontstaan zijn.

A 20031 Lembeekbos

Het bos vormde samen met Hallerbos eertijds één geheel met het Zoniënwood. Aan de zuidkant staat het nog in verbinding met het bos van Clabecq. Het is doorsneden door valleien met brongebieden. Holle wegen en taluds komen er veelvuldig voor. Een kenmerkende bronbosvegetatie ontbreekt echter. De Bosbeek en de Lembeekbosbeek vinden er hun oorsprong. Eén van de valleitjes werd op een aantal plaatsen afgedamd, waardoor een reeks vijvers ontstonden. De helling waarop het gelegen is, vormt een markante terreinovergang.

Het Lembeekbos ligt hoofdzakelijk op leemgrond met een gevlekte textuur-B horizont, hetgeen wijst op ontginningen in historische tijden. Een heuvel met een ontsluiting van Brusseliaanzand is precies de plaats waar tijdens het interbellum een kasteel gebouwd werd. Als gevolg hiervan werd in het bos ook een parkstructuur gerealiseerd. Opvallende is hierbij de brede, rechte vista, die diagonaal loopt ten opzichte van de andere boswegen en een vergezicht biedt richting Lembeek. Ook achter het kasteel is er een kleinere vista die een uitzicht biedt naar het zuidoosten. Het zogenaamde kasteel Brien is momenteel een wetenschappelijk onderzoeksdomein van de ULB.

A20032 Hallerbos

Het Hallerbos is een restant van het zogenaamde Grote Kolenwood en vormde één geheel tesamen met het Lembeekbos en het Zoniënwood, waarvan het twee eeuwen geleden afgesplitst werd. Het terrein is sterk heuvelend, waardoor markante terreinovergangen voorkomen met holle wegen en taluds.

Het was eeuwenlang eigendom van adellijke families, sinds 1649 van de familie Arenbergs.

Delen van het bos worden aangeduid met toponiemen zoals Kluisberg, Pipaanshoek en Tranendal. In het noordoostelijk deel ligt het gehucht Keldergat.

Een deel van het Hallerbos werd van het complex afgezonderd door de aanleg van de autosnelweg Brussel-Mons. Het omvat een viertal diep uitgesneden en noord-zuid georiënteerde valleien met ondermeer de Steenputbeek, de Rulroheidebeek en de Zoniënbosbeek. In het bos komen nog een aantal klassieke structuren voor die aan parkaanleg herinneren evenals in het zuidelijk deel een stervormig wegenpatroon, dat vermoedelijk pas op het einde van de 19^{de} eeuw aangelegd werd.

Relictzones

Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelicten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de samenhang tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering. De aanduiding gebeurt maximalistisch, doch zonder scherpe grenzen te definiëren.

R20008: Centraal Pajottenland

Het gebied komt overeen met het Zuunbeekbekken dat ontstaat in Pepingen door het samenvloeien van de Beringenbeek en de Karenbergbeek. Hier liggen heel wat bronnen die aan de oorsprong liggen van talrijke beken die in het landschap dentrietische valleitjes vormden en het zijn zacht golvende reliëf schonk. De valleien zijn asymmetrisch met een steile tegenover een zachte helling (typisch voor de leemstreek door de ongelijk erosie intensiteit van de valleiflanken).

De vochtige valleibodems zijn veelal ingenomen door weiden met perceelsrandbegroeiing (hagen, houtkanten en bomenrijen) en populieraanplantingen. Op de hellingen en de plateaus, waar het leemdek vaak verscheiden meters dik is, wordt aan akkerbouw gedaan. Tal van Pajotse dorpen zijn ontstaan op een van de heuvelruggen.

De eerste grootschalige ontginningen, begonnen ten tijde van de Romeinen, werden tijdens de Frankische periode verder gezet en bepaalden het latere bezettingspatroon. Tal van vierkantshoeve in de streek hebben een Frankische oorsprong.

Een deel van de akkers op de hoger gelegen delen werden de laatste eeuw omgezet in weiden zonder dat de perceelsranden beplant werden. Hierdoor bleef het open karakter van de hoger gelegen delen bewaard. De populieraanplantingen verschenen pas de laatste 150 jaar op de nattere gebieden.

De aanleg van de Steenweg Halle -Ninove tussen Ferraris en Van der Maelen zorgde voor een wijziging van het weggennet in de onmiddellijke omgeving van de steenweg.

In de bovenloop van de Molenbeek zijn er nog enkele dijken te bespeuren van visvijvers die er ten tijde van Ferraris lagen.

De omgeving van het kasteel van Budingingen is grondig gewijzigd sinds Ferraris. Een deel van het bos is na Van der Maelen geroid, hetgeen merkbaar is in de grote perceelsvormen. De vijvers rond het kasteel verdwenen na begin 1900. Van de vele dreven blijft nog 1 behouden die naar het kasteel loopt.

De relictzone is een groot aaneengesloten landelijk gebied in een reliëfrijke omgeving met fragmentatie van het landschap in de natte gebieden door bossen, perceelrandbegroeiing, kleine percelen en een open landschap op de minder steile hellingen en de plateaus.

Verspreid komen er ook nog heel wat holle wegen en taluds voor.

Het gebied herbergt een rijke architectuur met kasteelparken (kasteel van Budinghen, Manebroekkasteel, ...) die het landschap domineren, vierkantshoeves en nog landelijke gehuchten en dorpstraten.

R20010: Den Daal - Mouliebos - Grobbegracht

Deze zone bestaat uit kouters op een plateau met enkel in de iets lager gelegen en dus nattere gebieden een meer gesloten karakter (weiland met perceelsrandbegroeiing, bos of populieraanplantingen). Dit is sinds Ferraris nagenoeg niet gewijzigd. Wel heeft er een ruilverkaveling plaats gehad in dit gebied waardoor de perceelsvormen en het wegennet grondig wijzigde. Ook rond de bewoning is weinig gewijzigd. Deze ingreep had enkel plaats in de van oudsher open gebieden. Hierdoor is het karakter van het landschap weinig gewijzigd.

R20017: Zennebeemden ten zuiden van het Brussels Gewest

Hier stroomt de Zenne voor het eerst stroomopwaarts van Brussel in haar natuurlijke bedding. Tot begin 1900 waren de beemden opgedeeld in kleinschalige weidegronden met bomenrijen als perceelsrandbegroeiing. Stroomopwaarts van Halle ligt een oude meander van de Zenne die ontstaan is na de aanleg van het kanaal Brussel-Charleroi tussen 1827 en 1832. Voorheen maakte dit gebied deel uit van het kasteeldomein van het kasteel van Lembeek waarvan er nog een deel bestaat ten westen van het kanaal.

R20020: Hallebos - Lembeekbos

Het gebied is een restant van het grote Kolenwoud maar het werd na Ferraris afgesplitst van het Zoniënwoud. Door haar semi-permanent karakter heeft het gebied een grote rijkdom aan fauna en flora. Het Hallerbos heeft een zeer grote variatie bomen hoewel ze voor het grootste deel uit eiken en beuk bestaat.

Het was eeuwenlang eigendom van de adel, sinds 1652 van de familie Arenberg.

Na Ferraris ontwikkelde zich ten westen van het Kapittelbos een nieuwe concentratie bewoning.

Het wegennet doorheen het woud dateert van na Ferraris.

Het Lembeek bos is eveneens een restant van het "Grote Zoniënwoud", het kasteel en de dreef dateren van na begin 1900. Er kan gesteld worden dat het een mooi boscomplex is met ondergroei dat voor heel wat variatie zorgt. Begin mei kleuren duizenden hyacinten de bodem van het Hallerbos blauw.

R20022: Mussenberg - Krekelenberg - Pipaanshoek - Vijverbeek – Maasdalbeek

De kouter tussen het Kanaal Brussel-Charleroi en het Lembeekbos is sinds Ferraris niet gewijzigd.

De natste gebieden van Berendries-Essenbeek zijn al t.t.v. Ferraris weiland met perceelsrandbegroeiing. Het aaneengesloten netwerk tussen de percelen is echter volledig verdwenen. De Berendries werd na begin 1900 omgezet in een populierenaanplanting. De bewoning is lichtjes toegenomen sinds Van der Maelen toen er reeds verspreide bewoning was. Het Maasdal, dat nu een natuurreservaat is, was een begin deze eeuw een zandgroeve. De E19 snijdt de Pipaanshoek doormidden.

R20023: Kluisbos

Het Kluisbos dateert van voor Ferraris. Aan de rand verdween er tussen Van der Maelen en begin 1900 wel een deel van het bos dat bebouwd werd. Ook in het bos werd een deel omgezet in een laagstammige boomgaard. Een ander deel bij het sanatorium van Buizingen werd omgevormd tot park.

Lijnrelicten	
Lijnrelicten worden gevormd door beken, kanalen, wegtracés, oude spoorzaten, steile reliëfovergangen, markante holle wegen, enzovoort.	
L12004	Zenne
L20021	Zuun - Beringenbeek
L20029	Kanaal Charleroi-Brussel
L20067	Antitanklijn centrum Halle

Puntrelicten	
Puntrelicten stemmen overeen met monumenten, kunstwerken, bouwelementen, archeologica, enz.	
Hieronder volgt een lijst van puntrelicten die zijn opgetekend in de Landschapsatlas:	
P20425	Malterie van Roye
P20426	Sint-Veronuskerk
P20427	Hoeve

P20428	Hoeve op Edingse steenweg
P20429	Hof Cottem
P20430	Molen van Hondzocht
P20468	Kasteel van Budingen
P20469	Mannebroek kasteel
P20470	Groot Scheisingen
P20471	Klein Scheisingen
P20472	Vlieringenhof
P20473	Treurbeuken en linde
P20533	Woontoren van het Hof van Wedem
P20534	Ingangspoort kasteel van Essenbeek
P20535	Villa Servaes
P20536	Sint-Rochuskapel
P20537	Sint-Rochuskerk
P20538	Rotonde van PCB
P20539	Donjon van Buizingen (Gemeentehuis)

Landschapskenmerkenkaart

Zie Kaart 7: landschapskenmerkenkaart

De opbouw van de landschapskenmerkenkaart is gebaseerd op de ontstaansgeschiedenis van ons landschap met de landoccupatie, die evolueerde van een natuurlandschap naar een cultuurhistorisch landschap.

De indeling en de rapportering steunen telkens op drie pijlers. Het betreft enerzijds de representatieve, ruimtelijk structurerende landschapskenmerken:

- uit het abiotisch natuurlandschap: het reliëf en de hydrografie;
- van botanische aard: bossen, bomen, planten en cultuurgewassen;
- uit de nederzettingsgeografie: wonen, werken, zich verplaatsen, ...

en anderzijds op een morfologische indeling in punt-, lijn- en vlakvormige elementen.

De ruimtelijke kenmerken uit de "Aanvullende inventaris van de ruimtelijke landschapskenmerken van bovenlokaal en Vlaams belang" zijn niet alleen congruent met de ruimtelijke landschapskenmerken zoals deze, per afgebakende landschapsregio, in de indeling in de traditionele landschappen beschreven zijn, maar zijn er tevens een aanvulling, detaillering en nuancering van.

Een aantal gebieden uit de "Aanvullende inventaris van de ruimtelijke landschapskenmerken" zijn relevant voor Halle.

- Alluviale broekbossen in het Zennebekken (CVAb7): de meest gave Zennevallei- en broeklandschappen ten zuiden van Brussel situeren zich tussen Drogenbos en Beersel en ten zuiden van Halle.
- De industriële as van de Zennevallei (IZ 1c): vanaf de tweede helft van de 19de eeuw werden nieuwe industriële vestigingen ingeplant in de buurt van nieuwe verkeerswegen (natuurlijke waterwegen, kanalen, spoorwegen, wegen). De belangrijkste industriële as van Vlaams-Brabant heeft een zuid-noord oriëntatie en is gekoppeld aan het zeekanaal Charleroi-Brussel-Hingene, de spoorweg Bergen-Brussel-Antwerpen, de HST Parijs-Brussel en de E19-autoweg. Ten zuiden van Brussel betreft het de "industriële corridor langs de Zennevallei".
- Kasteelparken en domeinen (KP): de provincie Vlaams-Brabant is relatief arm aan kasteelparken. De meeste kasteelparken gaan terug op een heerlijk of feodaal kasteel. Latere constructies zijn dan weer in hoofdzaak gericht op de nabijheid van Brussel en deden dienst als buitenverblijf in de landelijke omgeving voor de gegoede burgerij.
- Het Hallerbos en het Lembeekbos (LB4d): het Zoniënbos, het Meerdaal-Mollendaalwoud, Heverleebos en het Hallerbos zijn fysische restanten van het kolenwoud. Het waren de jachtbossen en houtwinningsgebieden van invloedrijke heren en grootgrondbezitters. In deze bossen neemt de beuk een bevoorrechte plaats. Andere typische en algemeen voorkomende landschapselementen in deze bossen zijn droge dalen, V-vormig ingesneden beekdalen, gelokaliseerde dagzoombronnen met steile bronamfitheaters en een typische kalklievende vegetatie, een selectief kapbeleid, een oordeelkundig beheer, een orthogonaal net van wandelpaden en dreven, ... Het Hallerbos is vooral bekend omwille van zijn welriekend, paars voorjaarstapijt van boshyacint. Dit seizoenaal fenomeen is een landschapskenmerk van bovenlokaal belang.

- Loofbossen in de Brabantse Ardennen (LB5a): naast de grote historische boscomplexen komen in de Brabantse Ardennen ten zuiden en ten zuidoosten van Brussel nog een aantal kleinere loofbossen voor. In Halle worden het Kluisbos en het bosgebied ter hoogte van Kesterbeekbos aangeduid als ‘koepel- en hellingbos’ met onderverdeling van ‘loofbos in de Vlaamse Ardennen’.
- Nieuwe woonwijken (NN3): in de buurt van bestaande nederzettingen maar er ruimtelijk duidelijk van gescheiden ontstonden na de Tweede Wereldoorlog her en der nieuwe woonwijken. Niet zelden situeren deze zich op verkeerstechnisch voortreffelijk ontsloten plaatsen. Soms zijn ze gelieerd aan grootschalige industriële inplantingen. Wanneer “nieuwe woonwijken” door inbreiding ruimtelijk versmelten met een oudere kern, is het fenomeen als “verstedelijking” gekarteerd.
- Verstedelijking (VL): de urbanistische uitbreiding van steden alsmede een groot aantal hoofddorpen ging periferisch gepaard met de creatie van nieuwe woonwijken en nieuwe parochies. Het fenomeen van de oprukkende verstedelijking is op Vlaams niveau gebiedsdekkend: de nieuwe nederzettingen zijn ruimtelijk vergroeid met oudere woonkernen.
- Erfgoed-steden in Vlaams-Brabant (WKE2b): als gevolg van de opkomende handel evolueerden vanaf het begin van het tweede millennium aan aantal bestaande nederzettingen tot steden. Het waren bij voorkeur de verkeerstechnisch meest gunstig gelegen woonkernen die zich tot stedelijke woon- en handelskern ontwikkelden. Maar ook argumenten van militair-strategische aard en politieke overwegingen waren belangrijk bij de uitkristallisatie van het stedelijke landschap en zijn interne hiërarchie. Naarmate de steden groeiden, werd hun impact op het omliggende landschap alsmear groter, niet het minst op visueel en landschappelijk vlak. Binnen de stedelijke agglomeraties werden individuele landschapskenmerken niet expliciet gekarteerd. De “historische stad” is afgebakend aan de hand van de oude omwalling(en); de ruimte binnen deze omwalling is voorgesteld als een cluster van punten met erfgoedwaarde (kerken, kloosters, abdijen, begijnhoven, burgerhuizen, parken, pleinen, e.a.). De meeste historische steden in Vlaanderen zijn gelegen aan een bevaarbare, natuurlijke waterweg.
- De groei van stedelijke agglomeraties resulteert in meerdere landschapskenmerken rond deze stedelijke agglomeraties zoals stationswijken, industriële inplantingen, verstedelijking van oudere woonkernen, nieuwe woonwijken (sociaal en residentieel; villegiatuur), residentieële kastelen, groenvoorziening, transportinfrastructuur, recreatieve voorzieningen, ...

Aanvullende landschapskenmerken

Nieuwe Landschappen⁴⁴

Kaart 21: Nieuwe landschappen

Aanvullend bij de indeling van het landschap volgens de landschapsatlas kunnen ook ‘Nieuwe Landschappen’ worden afgebakend. Deze kunnen omschreven worden als grote aaneengesloten gebieden die ontstaan zijn volgens een ‘tabula rasa’-methode waarbij de bestaande landschappelijke kenmerken (traditionele, fysische en natuurlijke) grotendeels genegeerd en uitgewist worden. Hoewel op verschillende momenten in de geschiedenis dergelijke ontwikkelingen hebben voorgedaan, zijn de perioden rond de Industriële Revolutie en na WOII van groot belang geweest voor onze steken. Kenmerkend zijn de grootschalige aanpak, het uitwissen van de ‘traditionele’ verscheidenheid, het internationale karakter en de tendens naar uniformisering.

Binnen Halle worden volgende typen van nieuwe landschappen onderscheiden:

Landbouwlandschappen

De economische rationalisering van de landbouw na WOII had een enorme weerslag op het gebruik van de ruimte: schaalvergroting en herinrichting wijzigden het beeld van het agrarische gebied volledig. Waar voorheen eeuwenlang dezelfde gebruikspatronen werden aangehouden, ontstond plotseling, onder invloed van verbeterde technieken, de vraag naar grotere kavels en uniforme ruimten. Het behoud van microstructuren was niet langer een noodzaak.

Een voorbeeld hiervan was het instrument van de ruilverkaveling ‘oude stijl’. Doel was hierbij de optimalisatie van het landbouwareaal zonder het behoud van ecologische randvoorwaarden. Dit zorgde al snel voor dramatische neveneffecten (overstroming, bodemerosie, ...). Een voorbeeld hiervan is de ruilverkaveling ‘Pepingen’, in het zuidwestelijke deel van de stad.

Een herziening kwam er met de verkaveling ‘nieuwe stijl’ waarbij beduidend meer aandacht werd besteed aan bestaande natuurlijke entiteiten en ecologische principes. Op het grondgebied van Halle komt in het westen de grensoverschrijdende ruilverkaveling (nieuwe stijl) ‘Elingen’ voor.

⁴⁴ Indeling naar Antrop, ‘Het landschap meervoudig bekeken’ 1989, p.149 e.v.

Woonlandschappen

De woonlandschappen zijn algemeen ingewikkelde complexen van nieuwe residentiele bebouwing met resten van het oorspronkelijke landschap. Naast de niet altijd geplande lintbebouwing komen ook geplande vormen voor zoals de open-veld-verkavelingen en de kleine landeigendomverkaveling. Deze verkavelingsvormen situeren zich iets verder van de kernen op open akkerland met landelijk karakter. De architectuur is moderner maar heterogeen en vormt meestal sterk begrensde gehelen. Goed voorbeeld hiervan zijn het Vlieringpark, Windmoleken en Prinsenbos.

Weglandschappen

Met de aanleg van het kanaal en de eerste spoorlijn werd vanaf het midden van de 19^e eeuw definitief gebroken met de technische beperkingen die de natuurlijke en de landschappelijke structuur oplegden. De infrastructuur werden als het ware in de lege ruimte gepland en geconstrueerd. De omgeving van het kanaal (dijkstructuur met specifieke waterhuishouding) en het industriële karakter van de spoorwegbundels hebben zich elk met een eigen identiteit zelfstandig ontwikkeld.

Met de opkomst van het gemotoriseerde transport heeft het wegennet een ware 'boom' gekend waarbij ook de mogelijke invloed van de weg op het omliggende landschap sterk is toegenomen. Ruimtelijke uitwerkingen (lintbebouwing, baanwinkels, ...) hebben zich de laatste decennia hier in relatie mee ontwikkeld.

De restruimten langsheen verkeersaders van (inter-) nationaal belang dijen steeds verder uit waardoor als het ware een aparte landschappelijke vormtaal ontstond. De inrichting is ten volle gericht op functionaliteit en veiligheid in dienste van het wegverkeer. De weglandschappen op het grondgebied van Halle komen enkel voor rond de A7/E19 en de E429. Het geproduceerde geluid drukt een duidelijke stempel op de omgeving zodat algemeen kan worden aangenomen dat over een afstand van 160m de belevingswaarde van de omgeving sterk wordt gehinderd.

Industrielandenschappen

Ook in de industrielandenschappen is de bereikbaarheid en de ligging van belang bij de locatiekeuze. Een andere stimulerende factor was de kostprijs van de gronden: heel wat woeste gronden werden tegen een lage kost ontwikkeld. Dit hield in dat 'ongebruikte' gronden, meestal ecologisch zeer waardevol, werden omgezet in industrieterreinen.

Op vele plaatsen hebben sinds de jaren '60 de bedrijfsterreinen een plaats gekregen in het moderne landschapsbeeld. Ze versterken de nabije (infra-)structuren en vormen vista's in het landschap.

In Halle is dit het geval voor de industriële ontwikkelingen langsheen de Zenne en voor de windmolen op het Dassenveld. Ze vormen de nieuwe 'kerktorens' in het landschap. Het blijft echter de vraag of deze ook zo zullen worden erkend en beschermd.

Schrале landschappen

Verschraalde landschappen zijn ingesloten gebieden waar de kenmerken van traditionele landschappen zijn vervaagd door tal van landschapsverschralende processen (bebouwing, ruilverkaveling, ...). Toch behoren ze niet tot de categorie nieuwe landschappen omdat ze nog een zeker traditioneel karakter en relictwaarde bezitten. Er kan worden aangenomen dat, mits de nodige impulsen, opnieuw een kwaliteitsvolle landschappelijke structuur kan worden bekomen.

De onderkende gebieden binnen Halle worden mee aangeduid op 0 Nieuwe landschappen.

Voor Halle kan opgemerkt worden dat de ruilverkaveling Pepingen een zekere achteruitgang van de landschappelijke kwaliteit heeft veroorzaakt, maar dat deze daarom nog niet tot de schrале landschappen kunnen worden gerekend. De topografische kenmerken van het landschap en de overgebleven alluviale natuurwaarden blijven het landschap en haar beeldwaarde ondersteunen waardoor het ook als relictzone kan afgebakend worden.

Lijnelementen

Effectieve barrières

In Halle doorkruisen hoogspanningskabels, spoorwegen, autowegen en waterwegen het grondgebied.

De autowegen (E19 en de N203a) vormen functioneel echte ecologische barrières. De goed ontwikkelde bermten kunnen echter wel in laterale richting dienst doen als verbindingstrook tussen de verspreid liggende groengebieden.

Visueel vormen de wegen en kabels linten en bakens in het landschap. Of zij ook bijdragen tot een verbetering van het landschapsbeeld is niet altijd even duidelijk. Er kan wel gesteld worden dat zij een uiting zijn van het hedendaags antropogene ruimtegebruik.

7.2.3.2. Tweede schaalniveau

Functioneel-structurerende landschapkenmerken

Vlakvormige landschapselementen

Woon- en Industriegebieden

Voor de afbakening van de woongebieden en industriegebieden werd gebruik gemaakt van het gewestplan en de veldinventarisatie.

Dit type landschapseenheid herneemt in grote mate de bebouwde gebieden zoals die ook op het 1^e schaalniveau werden aangeduid:

- woonkernen: Halle-centrum, Lembeek, St-Rochus; Buizingen, Breedhout, Essenbeek;
- woonwijken: Prinsenbos, Windmoleken, Eizingen, Nachtegaal;
- lintbebouwing: Nijvelsesteenweg, Malheide, Congo en Ninoofsesteenweg;
- industriegebied ten noorden van Halle-centrum tussen de N6 en het kanaal;
- industriegebied ten zuiden van Halle-centrum tussen de N6 en het kanaal;
- industriegebied Dassenveld.

Valleien

Deze landschapseenheid is opgebouwd rond een beek. Het bodemgebruik wordt gedomineerd door weiden en populierenaanplanten, maar op sommige plaatsen heeft men een lichte menging met o.a. kleine bosjes, akkers en een paar hoogstamboomgaarden. Deze eenheid heeft nog een relatief hoge concentratie aan kleine landschapselementen. De oppervlakte aan landbouwareaal is aanzienlijk.

Volgende specifieke valleistrukturen worden onderscheiden binnen Halle:

- De Zuunbeekvallei met de Wijdenbosbeek- en de Beringebeekvallei
- De Ganzeveldbeekvallei
- De Labbeekvallei
- Groebengrachtvallei
- De Stasbeekvallei
- De Zennevallei - Grote Zenne
- Villersbeekvallei
- Vijverbeek- en Maasdalbeekvallei
- Kleine Beek vallei
- Vallei van de Steenputbeek, de Kapittelbeek en Rilroheidebeek
- Lembeekvallei

Voor de bespreking van de valleien verwijzen we naar de natuurlijke structuur. Omwille van hun vaak ecologisch waardevolle invulling komen de valleien daar uitgebreid aan bod.

Hooghoutgebieden en hoogstamboomgaarden:

Halle heeft nog heel wat hooghoutgebieden en hoogstamboomgaarden. De hooghoutgebieden kunnen opgedeeld worden in historische bossen, hellingbossen en bronbossen en beekdalbegeleide en alluviale bossen.

Op basis van de indeling van de landschapkenmerkenkaart wordt een verdere verfijning doorgevoerd van de analyse waarbij het loofbos verder wordt opgesplitst. De afbakening volgens de landschapkenmerkenkaart van de Vlaamse Gemeenschap wordt verder verfijnd en gecorrigeerd waar nodig. Deze opsplitsing omvat: historische bos, helling- en bronbossen, beekdalbegeleidende en alluviale bossen, hoogstamboomgaarden als historisch landbouwlandschap.

Met historische bossen worden met name de restanten van het Kolenwoud bedoeld die in de zuidrand van Brussel de natuurlijke structuur domineren en die ontsnapt zijn aan de grote middeleeuwse ontbossing. Het behoud berust grotendeels op historische gronden: de bossen zijn lange tijd in eigendom geweest van welstellende families of kloosterorden. Hieronder vallen Hallerbos en Lembeekbos

Een tweede groep zijn de helling- en bronbossen. Op hellingen die voor landbouw te steil zijn, komen hellingbossen voor. Deze bossen hebben vaak een geringe oppervlakte en worden meestal omsloten door

een aanzienlijk landbouwgebied. Het Pajottenland wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van hellingbossen tot clusters. In Halle vinden we Kluisbos – Kesterbeekbos, de Warande en Maasdalbos en zijn omgeving terug. De Warande is een oud bos dat reeds ten tijde van Ferraris was ingetekend als een bos. Het bos heeft zich ontwikkeld in directe relatie met de nabije bebouwing van Essenbeek (cfr. kaatsveld).

De beekdalbegeleide en alluviale bossen zijn typisch in het noordelijk deel van Halle. Het Pajottenland wordt namelijk gekenmerkt door smalle valleien waarvan de alluviale delen worden ingenomen door groene linten en kleinere bosfragmenten. De beekdalbegeleidende bostypes benaderen de alluviale bossen van het natuurlandschap: de hoge grondwatertafel maken de bossen meestal onbruikbaar voor landbouw en recreatie. Specifiek vermelden we hier de ruime Zuurbeekvallei.

De hoogstamboomgaarden in Halle zijn de laatste getuigen van een historisch landbouwlandschap. Historische hoogstamboomgaarden refereren naar een traditionele agrarische landbouwinrichting. Hedendaagse fruitteeltproductie heeft de hoogstam echter vervangen door laagstamfruitbomen waarbij het medegebruik van de boomgaarden door begrazing niet meer mogelijk is. Hoogstamboomgaarden komen om functionele redenen hoofdzakelijk voor in de buurt van kernen of rond verspreid staande boerderijen.

In Halle zijn nog diverse boomgaarden aanwezig:

1. Boomgaarden rond Drasop, Hallerbosstraat, Vastenavondstraat en Platte Steen

In dit gebied komt nog een groot aantal hoogstamboomgaarden voor. Hierdoor wordt de ruimte opgedeeld in kleinere compartimenten (kamers). De huidige toestand van de fruitbomen is echter zorgwekkend.

2. Boomgaarden in de buurt van de Nijvelsesteenweg

Bij een nauwkeurige interpretatie van de Ferrariskaart heeft enkel het oostelijke deel een boomgaardenverleden. Het westelijke deel t.o.v. de Nijvelsesteenweg werd toen als akkers gebruikt, maar is nu ook met boomgaarden bedekt.

3. Breedhout

Ten tijde van Ferraris kende deze omgeving twee belangrijke hoogstamfruitbomen-complexen nl. ter hoogte van Breedhout en de woonwijk Vlieringenhof. Breedhout is als enig areaal overgebleven, terwijl een aantal boomgaarden rond de wijk Vlieringenhof nog een relict vormen.

Opvallend is dat deze boomgaarden of relictten van boomgaarden visueel nog steeds de hogere gronden domineren. Bebouwing heeft de ruimtelijke structuur voor een deel aangetast.

Voor de bespreking van de bossen verwijzen we naar de natuurlijke structuur. Omwille van hun vaak ecologisch waardevolle invulling komen de bossen daar uitgebreid aan bod.

Open gebieden - kouters:

Gronden met een goede waterhuishouding werden het eerste ingenomen door de landbouw. Dit zijn grote ruimten zonder duidelijke perceelsgrenzen met verspreid staande en grote boerderijen. Het aandeel aan KLE en andere erfgoedwaarden is hier eerder beperkt aanwezig. Het landbouwareaal ten zuiden en ten westen van de kern is door de ruilverkavelingen reeds geheel in functie van de landbouwwitbating ingericht: dit zijn dus

1. Het gebied ten noorden van de Groebengrachtvallei en het centrum van Halle

Dit akkerbouwgebied ligt verspreid tussen de valleien, de bewoning en het hoogstamboomgaardencomplex van Breedhout. Op een paar bomenrijen en hagen na, zijn kleine landschapselementen geheel verdwenen.

2. Het akkerbouwgebied in het westen van Halle

Dit versnipperde gebied situeert zich op de hoger gelegen gronden tussen de Groebengrachtvallei en de buurt van de Stasbeekvallei.

3. Mussenberg

Met uitzondering van een populierenaanplant langs de Boslaan en twee boomgaarden grenzend aan de bebouwing is dit areaal volledig in beslag genomen door akkers.

Binnen deze eenheid ligt een zeer waardevolle holle weg nl. de Botermelkweg. Deze holle weg beschikt over een uitgebreide houtkant (zie Villersbeekvallei). Ook de Reststraat herbergt nog een aantal houtkanten, weliswaar over zeer kleine trajecten.

4. Houtveld, Krekelenberg, Vlasmarkt en het akkerbouwgebied ten westen van Essenbeek

Hoogstamboomgaarden en weiden zijn nog aanwezig in de buurt van de bebouwing. Voor het overige bestaat het bodemgebruik uit akkers. Houtige kleine landschapselementen zijn alleen aanwezig als begeleiding van de weg en langsheen de beeklopen.

Lijnvormige landschapselementen

Kleine landschapselementen. In het kader van het GNOP werden voor het ganse grondgebied van de stad Halle een inventaris van de lijnvormige kle's opgesteld. In deze kaart zijn de belangrijkste bomen- en hagenrijen die het landschap opdelen opgenomen, aangevuld met de inventaris van de holle wegen en de taluds. Bijkomend werden ook de lintbebouwing opgenomen voor zover deze een structurerende invloed heeft op de ruime omgeving en het landschap.

Puntvormige landschapselementen

Kaart 22: Kleine landschapselementen

Kleine landschapselementen zijn een verzamelnaam voor haagkanten, kleine bossages, holle wegen, poelen, solitaire bomen, taluds, knotbomenrijen, enz... Een groot aantal vogel- en insectensoorten gebruiken deze elementen als habitat. De meest waardevolle houtkanten zijn deze waarbij de verticale structuur goed ontwikkeld is. Hoogstamboomgaarden hebben een eerder historisch karakter en worden meestal teruggevonden in de buurt van boerderijen en dorpskernen. Veedrinkpoelen kwamen vroeger frequent voor in graasweiden (indicator voor historisch permanent grasland). De optimalisatie van de landbouwinrichtingen heeft deze poelen overbodig gemaakt waardoor ze gedempt of verwaarloosd werden. In oorsprong hadden ze allemaal een functioneel doel. Haagkanten waren de voorlopers van de schrikdraad en dienden het vee in de weilanden te houden; poelen waren niets meer dan veedrinkplaatsen; eenzame bomen dienden vaak als perceelsgrens; bossages brachten geriefhout op en knotbomen brachten schaduw voor het vee en ontwaterde de natte weilanden.

De concentratie van KLE is het grootst in de valleien:

- de vallei van de Groebengracht, de Maasdalbeek, de Vijverbeek, de Mollebeek en de Villersbeek zijn het rijkst aan KLE, met in het bijzonder een grote aanwezigheid van knotwilgen;
- de valleien van de Groebengracht en de Vijverbeek bevatten talrijke populierenrijen (schermen);
- een concentratie van KLE van diverse aard (populieren, knotwilgen, andere loofbomen) is waar te nemen ter hoogte van de Stemmebeek en het valleitje aan de overkant van de E19;
- de Bleukenstraat en omgeving worden bepaald door populieren- en knotwilgenrijen;
- de vallei van de Labbeek wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van hagen en populierenrijen;
- de kanaalomgeving wordt ook gekenmerkt door populierenrijen en nabij de grens met Clabecq komen knotwilgenrijen voor;
- de ruime omgeving van Breedhout, tussen de Ganzeveldbeek en de Gaasbeeksesteenweg enerzijds en de Zuurbeek en de Labbeek anderzijds, kent een eerder verspreide aanwezigheid van vooral populierenrijen en loofbomenrijen;
- Nabij Malheide ter hoogte van de Botermelkweg ligt een zone die rijk is aan houtkanten. Dit type KLE treffen we trouwens vooral aan ten oosten van de Zenne. Het meer uitgesproken reliëf in dit deel van Halle speelt hier ongetwijfeld een rol in. Ook nabij Hallerbos (Plattestein, ten zuiden van Pipaanshoek, Hallerbosstraat), de Vijverbeek en langsheen het kanaal Charleroi-Brussel te Lembeek vinden we houtkanten terug;
- De berm van de autosnelwegen zijn vaak begroeid met houtkanten. Door hun omvang zijn deze opgenomen in het bodemgebruik, waar ze als struwelen werden ingekleurd;
- De sportpleinen te Stroppen zijn omgeven door verscheidene houtkanten en bomenrijen.

Haagstructuren komen eerder weinig voor in Halle: enkel ter hoogte van Hondzocht en Wolvendries vinden we exemplaren terug van vooral geschoren hagen.

Visueel-structurende landschapskenmerken

Open - Gesloten

Naast de bodem, het water en de natuurlijke factoren die de opbouw van het landschap verklaren als basisgegevens, biedt een studie van de ruimtelijke opbouw doorheen de historische ontwikkeling tot heden een basis voor de landschapsvorm zoals wij deze zien en dus ervaren in al zijn verscheidenheid.

De ruimtelijke organisatie kan naar de visueel - landschappelijke kenmerken toe uitgedrukt worden in de schaal en het karakter van de afzonderlijke gebiedsdelen.

De methode die hierbij wordt gehanteerd, berust op veldwaarnemingen en kaartinterpretaties door verschillende personen uitgevoerd. Uitgangspunt hierbij is de standplaats van de waarnemer.

De interpretatie van het bodemgebruik en de opname van de landschapselementen die de ruimte dominant invullen, laten toe het karakter te bepalen. Storende en markante invloeden laten dan toe een bepaalde belevingswaarde van de respectievelijke ruimten te beschrijven.

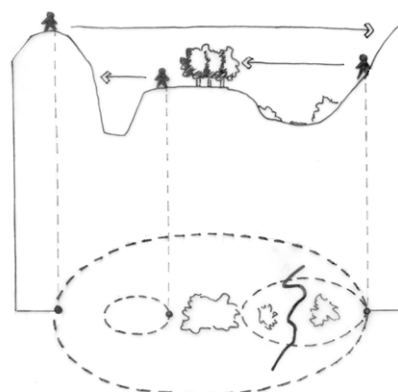
Volgende ruimten worden onderscheiden:		
1. Open ruimten	Afstanden tussen 500 en 1500 m	Grootschalig
2. Half-open ruimten	Afstanden tussen 100 en 500m	Kleinschalig
3. Gesloten ruimten	Afstanden < dan 100 m	Kleinschalig
4. Vergezichten of oculaire ruimten	Afstanden > dan 1500 m	Grootschalig

In Halle resulteert deze evaluatie in de volgende visuele landschapsbeschrijving:

In de open ruimten te Halle komen hoofdzakelijk grootschalige homogene akkerlanden voor in de westelijke ruimte (Pajottenland). In de zuidelijke zijde komen deze ruimten eveneens voor, aansluitend bij de flanken van de Zennevallei.

In deze gebieden is de belevingswaarde groter aangezien de dieptewerking en het aantal plans toeneemt en zorgt voor een sterkere afwisseling binnen de open ruimten.

Het aantal vergezichten wordt sterk gehinderd door de verspreide bebouwing langsheen invalswegen van de stad. De vergezichten zijn als markante elementen aangeduid op kaart.

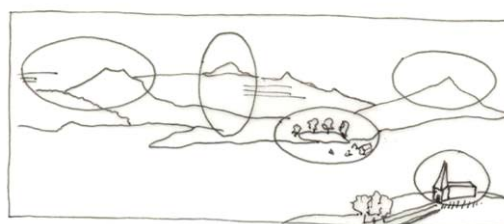


De tweede categorie, de half-open ruimten komen voor in de iets lager gelegen delen en vormen de overgang tussen de meestal gesloten en bebouwde delen van de valleien met verspreide hooghoutfragmenten en kleine landschapselementen enerzijds en de hellinggronden naar de open plateaus anderzijds. In historisch opzicht kan gesteld worden dat deze ruimten vooral door het verdwijnen van kleine landschapselementen (bomenrijen, wallen en heggen), door de perceelsverruiming onder invloed van het hoofdzakelijk agrarische gebruik en door de oprukkende bebouwing tot hun huidige omvang zijn teruggedrongen. Hierdoor is trouwens dikwijls het karakter van de valleien en depressies teruggedrongen tot de valleigronden zelf. Het kleinschalige karakter dat in tegenstelling tot de grootschalige open ruimten, maar complementair hieraan een afwisseling in landschappen biedt, wordt zodoende stelselmatig gereduceerd.

De derde categorie tot slot zijn de gesloten en (meestal) kleinschalige binnenruimten binnen het bebouwde gebied. Kenmerkend zijn de talrijke verspreide bebouwing en de kleine kavelstructuren met als gevolg een grote versnippering van de valleien. Omzeggens alle valleien zijn opgebouwd uit opeenvolgend gesloten tot half-open landschappen, in relatie met de topografie. Hierdoor kunnen, afhankelijk van het standpunt van de kijker, binnen een zelfde gebied verschillende schalen en diepteplans worden onderkend. Zo is het mogelijk dat kleinschalige, gesloten ruimten voorkomen binnen een zelfde grootschalige open ruimte.

Vista's, diepteplans en bakens⁴⁵

Binnen het beschouwde landschap kan verder worden ingezoomd. Het verengen van het gezichtsveld, het uitfilteren van de visuele prikkels kan bepaalde scenario's of diepteplans doen ontstaan die op zich een bijzondere beeldwaarde hebben en een meerwaarde geven aan de beleving van het landschap. Binnen een zelfde ruimte kunnen verschillende aparte vista's voorkomen. Ook landmarks en bakens als puntobjecten kunnen als een vista worden aanzien op voorwaarde dat ze een duidelijke structurerende invloed uitoefenen op de omgeving en het landschapsbeeld.



Voor Halle worden volgende elementen geselecteerd:

- de Sint-Martinus-basiliek: de toren van de basiliek in de Zennevallei als bakens;

⁴⁵ **Vista:** landschapselement dat in het oog springt in een landschap omwille van zijn beeldwaarde. Een vista kan tevens een bakens zijn.
Diepteplan: waargenomen beeld gezien als projectie op een plat vlak. Daarbij kunnen verschillende boven elkaar liggende zones onderscheiden worden die overeenstemmen met verzamelingen van landschapselementen die op eenzelfde kijkafstand liggen en door omvang met eenzelfde textuurichtheid.

Bakens: visuele blikvanger die dikwijls fungeert als oriëntatiepunt in het landschap.

- windturbine op Dassenveld: hedendaags baken en referentiepunt – teken van industriële activiteit als baken;
- windmolen Hondzocht als baken;
- zendmast Sint-Pieters-Leeuw als baken;
- watertoren Hondzocht als baken;
- valleiwand Lembeekbos als diepteplan;
- valleiwand Prinsenbos en Edingsesteenweg als diepteplan.

7.2.4. KNELPUNTEN EN KWALITEITEN

7.2.4.1. Knelpunten

Zie algemene syntheseskaart knelpunten.

Het verdwijnen van kleine landschapselementen en de degradatie van het landschap

Onder het verdwijnen van kleine landschapselementen wordt verstaan:

het verdwijnen van hagen, bomenrijen, houtwallen,...

het verdwijnen van bosjes, hoogstamboomgaarden,...

Bouwdruk

Effecten van de toenemende bebouwing (druk vanuit Brussel), aanleg van infrastructuren e.d. monden uit in een rechtstreeks ruimtebeslag en in een versnippering van percelen en landschapseenheden.

Visueel landschappelijke hinder

De wegeninfrastructuur (voornamelijk E19 en N203a), de ontwikkeling rondom deze verkeersassen en de industriële ontwikkelingen langs de Zenne en op Dassenveld schaden de visuele beleving bij het lezen van het landschap.

Regressie van open en gemengde landschappen

Volgende feiten veroorzaken een kwantitatieve en kwalitatieve terugval van de open en gemengde landschappen:

- het verdwijnen van kleine landschapselementen zoals hagen, houtkanten, bomenrijen,...
- het verdwijnen van grote gehelen groen (bossen).

7.2.4.2. Kwaliteiten en potenties

Zie algemene syntheseskaart kwaliteiten en potenties.

Aanwezigheid van zowel grootschalige als meer kleinschalige maar gevarieerde open ruimtes

De open ruimte van de stad Halle is voornamelijk aanwezig langs de flanken van de stad; met name in de aangrenzende gemeenten Sint-Pieters-Leeuw, Pepingen en Beersel komen nog grote aaneengesloten gebieden voor.

De beekvalleien bezitten kleinere open ruimten met een afwisselend karakter van bossen en weilanden.

Aanwezigheid van kleine landschapselementen (KLE's)

Kleine landschapselementen hebben een veelzijdige waarde in het landschap. Cultuurhistorisch zijn ze de afspiegeling van de traditionele bedrijfsvoering van rond de eeuwwisseling en eerder. Landschappelijk gezien markeren ze een kleinschalig en aantrekkelijk landschap. Daarnaast hebben ze ook een ecologische functie. De verdere uitbouw van deze KLE's kan leiden tot een netwerk van lijnvormige elementen, bosjes en andere beplantingen in het landschap.

Landschapsecologische uitbreiding in de open ruimte

Bosuitbreiding vormt één van de mogelijkheden om natuuruitbreiding te realiseren binnen de open ruimte. Dit dient in eerste instantie te gebeuren in de buurt van reeds bestaande bossen zodoende dat de kolonisatie door planten en dieren op een snellere manier kan gerealiseerd worden. Weliswaar mag geen bosuitbreiding plaatsvinden op percelen waar andere ecologische ontwikkelingen in gedrang komen. Voorrang dient gegeven aan de gebieden die vanuit het GNOP naar voren worden geschoven. Het Bosdecreet biedt hiervoor ontwikkelingsperspectieven.

Aanwezigheid beken

De valleien in Halle zijn potentiële natuurassen en kenmerken de landschapsvormen die op hun niveau kunnen bijdragen tot het landschapsbehoud, de landschapsbouw en de integratie in de ruimtelijke identiteit, kenmerkend voor de verschillende entiteiten. De aanwezige open "verbindingen" kunnen "corridors" worden tussen de valleien onderling en de open gebieden in de bebouwde zones. Dit biedt de mogelijkheid om een groenstructuur en –netwerk voor natuur en landschap te realiseren.

Beschermde monumenten en landschappen

De aanwezigheid van diverse beschermde monumenten, landschappen en dorpszichten biedt potenties voor het behoud van landschappelijk waardevolle kenmerken.

7.3. Natuurlijke structuur

7.3.1. OMSCHRIJVING

De natuurlijke structuur is een ruimtelijk begrip, waarmee verwezen wordt naar het samenhangend geheel van rivier- en beekvalleien, reliëfcomponenten, complexen van natuur en lijnvormige verbindingselementen. Deze structuur bevat echter meer dan de huidige intrinsieke natuurwaarden. In het kader van voorliggende studie werd gebruik gemaakt van de beschikbare gegevens uit het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan.

7.3.2. RUIMTELIJKE ANALYSE

7.3.2.1. Biologisch waardevolle gebieden- landschapselementen

Halle behoort tot het leemlandschap van het Pajottenland waarin leemplateaus afwisselen met talrijke kleine beekvalleities en depressies. De relatief vlakke delen zijn open, agrarisch en vrij uitgestrekt. Door de vroege ontginningen van de leemgronden is er van het natuurlijke bosbestand niet veel meer overgebleven. De weinige bossen die nog resten behoren tot de kasteeldomeinen of zijn gelegen op steile hellingen daar waar het reliëf meer uitgesproken is. Het zijn vooral beukenbossen en eiken-haagbeukenbossen met een voorjaarsaspect. De leemkouters wisselen af met kleine beekvalleities en depressies. Deze gronden worden gebruikt als graasweiden, natte ruigten, meestal in combinatie met populierenaanplanten en hooilandjes. Begraasde hoogstamboomgaarden situeren zich rond huizen en boerderijen.

Naast het Lembeekbos en het Hallerbos komen de biologisch waardevolle gebieden vrij verspreid voor in valleien, op kouters, als hoogstamboomgaarden en diverse bosgebieden. Opvallend hierbij zijn de talrijk aanwezige kleine landschapselementen (KLE's). KLE's zijn een verzamelnaam voor haagkanten, kleine bossages, holle wegen, poelen, solitaire bomen, taluds, knobomenrijen, enz...

Een groot aantal vogel- en insectensoorten gebruiken deze elementen als habitat. De meest waardevolle houtkanten zijn deze waarbij de verticale structuur goed ontwikkeld is. Hoogstamboomgaarden hebben een eerder historisch karakter en worden meestal teruggevonden in de buurt van boerderijen en dorpskernen. Veedrinkpoelen kwamen vroeger frequent voor in graasweiden (indicator voor historisch permanent grasland). De optimalisatie van de landbouwinrichtingen heeft deze poelen overbodig gemaakt waardoor ze gedempt of verwaarloosd werden. In oorsprong hadden al deze elementen een functioneel doel. Haagkanten waren de voorlopers van de schrikdraad en dienden het vee in de weilanden te houden; poelen waren niets meer dan veedrinkplaatsen; eenzame bomen dienden vaak als perceelsgrens; bossages brachten geriefhout op en knobomen brachten schaduw voor het vee en ontwaterde de natte weilanden. Nu zijn ze vaak verworden tot ecologische rustplaatsen.

7.3.2.2. Afbakening VEN-gebieden – fase 1

Zie Kaart 4: VEN-gebieden (afbakening 1ste fase) – Habitatrichtlijngebieden – Kwetsbare gebieden

In Halle werden in eerste fase 4 clusters van VEN-gebieden aangeduid:

- **nr. 507:** de gebieden ter hoogte van Breedhout en geconcentreerd rondom de Zuunbeekvallei en een gebiedje gelegen op de grens met Pepingen rondom het Manebroekkasteel;
- **nr. 508:** de gebiedencluster ten oosten van Lembeek en rondom de valleien van de Maasdalbeek, de Vijverbeek, de Villersbeek, de Mollebeek en een oude meander van de Zenne ter hoogte van de Malokofftoren;
- **nr. 509:** aaneengesloten gebied bestaande uit Lembeekbos en de Lembeekbosbeekvallei;
- **nr. 510:** het gebied bestaande uit het Hallerbos, de nauw omliggende omgeving en enkele uitlopers die zich, via het Kesterbeekbos en de vallei van de Steenputbeek, de Kapittelbeek, de Hallebeek en de Rilroheidebeek, uitstrekken tot in Dworp.

7.3.2.3. EEG-Habitatrichtlijn

Zie Kaart 4: VEN-gebieden (afbakening 1ste fase) – Habitatrichtlijngebieden – Kwetsbare gebieden

Op het grondgebied van de stad werd een zone afgebakend waarop de Habitatrichtlijn van toepassing is, met name⁴⁶ 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden'. Dit gebied (BE2400009) beslaat een oppervlakte 1832 ha. Het is een landschappelijk nog vrij gaaf complex van een aantal (grote) bosgebieden (Hallerbos, Lembeekbos, Bos Ter Rijst) met een hoofdvegetatie van beuk en beekvalleien (o.a. valleien van de Zuunbeek) met alluviale bossen. Het gebied omvat een aantal bronbeken met waardevolle waterfauna zoals Rivierdonderpad, Beekprik en Kamsalamander. De zones op het grondgebied van Groot-Halle bestaan uit de Zuunbeekvallei, het Lembeekbos en het Hallerbos met valleien van omliggende beken.

7.3.2.4. Ruimtelijke analyse van de natuurlijke entiteiten volgens het GNOP

Het GNOP Halle deelt het grondgebied van Halle op in een aantal natuurlijke eenheden binnen de open ruimte met als grote eenheden de valleigebieden (met weiden en waterlopen), de bosgebieden, de weiden, de kleine landschapselementen, de bermen, de taluds en de waterlopen (beekvalleien).

Valleien

De Zuunbeekvallei met de Wedembosbeek- en de Beringebeekevallei of Kasteelbeekvallei

De bron van de Wedembosbeek is gelegen nabij Mechelsgat. Stroomafwaarts vormt de Wedembosbeek de grens van een jonge populierenaanplant.

Nabij Hof te Wedem situeren zich nog diverse vochtige perceeltjes. De omgeving van deze boerderij oogt zeer mooi.

Stroomafwaarts bevindt zich het kasteeldomein van Budingen. Eens dat de Wedembosbeek het domein verlaat, stroomt ze verder doorheen weiden en mondt uit in de Zuunbeek. Deze graslanden zijn gekenmerkt door een intens beheer met nitrofiële vegetatie.

De Beringebeek (ook Kasteelbeek genoemd) vindt haar oorsprong ten noordwesten van het gehucht Breedhout. Stroomafwaarts vindt ze haar weg in een jonge populierenaanplant en in de weiden om daarna in de Zuunbeek uit te monden. De vegetatie van deze weide is analoog als in de Wedembosbeekvallei.

De Zuunbeekvallei op zich bestaat vooral uit een gemengd bodemgebruik van weiden en jonge aangeplante populieren. Het uitzicht van de beekvalleien wordt bepaald door het intense landbouwgebruik en de verspreide boskernen.

De Ganzeveldbeekvallei

Deze beek wordt gevormd door een samenloop van twee bovenlopen. De oostelijke oorsprong ligt in een begraasde weide om verderop door een populierenaanplant te stromen.

De westelijke bovenloop is gelegen in de buurt van Hof Scheisingen. Hier hebben enkel de beekoevers een biologische waarde.

De bospercelen langsheen de gemeentegrens zijn bossen die reeds aanwezig waren ten tijde van Ferraris. Getuige hiervan is de oude bosflora (bosbingelkruid, boshyacint, ...).

Het overige bodemgebruik van deze valleien wordt ingenomen door graslanden. Een matige voedselrijkdom in combinatie met een hoge grondwaterstand en diverse sloten zorgt voor een hoge soortendiversiteit zowel in het perceelsinwendige als langs de begeleidende vegetatie van de sloten.

De Labbeekvallei

Alhoewel het reliëf een zeer duidelijke vallei weergeeft, is de afbakening binnen het landschap minder aanwezig met uitzondering ter hoogte van Vlieringenhof. Weiden en populieren vullen de vallei in.

Het gehele gebied ten zuiden van Vlieringenhof wordt gedomineerd door populieren-aanplanten in vlak- en rijvormige verschijnsvormen. De bovenloop van de Labbeek is gelegen in een populierenaanplant. Aan de zijkant van het bos is een veedrinkpoel aanwezig.

Stroomafwaarts begeleiden lijnvormige populierenrijen de Labbeek. Verderop wordt de begeleidende groenstrook herleid tot een smal lint in het overheersend agrarische gebied.

Groebengrachtvallei

Deze beek mondt in het centrum van Halle uit in de Zenne. Stroomopwaarts wordt deze gevoed door de Rolebeek, de Meerbeek en talrijke grachten.

⁴⁶ Belgisch Staatsblad N. 262, 17 augustus 2002

Het bodemgebruik van deze vallei is grotendeels ingenomen door weiden. Daarnaast zijn talrijke akkers aanwezig die soms onmiddellijke aan de beek aanpalen. De meest drassige gebieden zijn beplant met populieren.

Wilgen- en populierenrijen zijn de voornaamste vertegenwoordigers van de houtige, lijnvormige elementen.

De Stasbeekvallei

De autoweg A7/E19 ligt op een heuvelkam met een hoogte van 80 tot 85 m en scheidt zo hierdoor de Stasbeekvallei van de valleien van de Steenputbeek en de Rilroheidebeek.

Stroomafwaarts wordt de Stemmebeek begeleid door diverse knotwilgenrijen.

Weiden domineren het bodemgebruik, maar het brongebied van de Stasbeek herbergt ook diverse akkers.

De Zennevallei - Grote Zenne

De vallei van de Zenne vormt de hoofdas van Halle. Deze as komt ter hoogte van Clabecq het grondgebied van de stad binnen. Ze ligt op een hoogte van 40 m, zodat al de beken en grachten in deze waterloop uitmonden. De bouwdruk langs deze rivier is echter zo groot dat de vrije ruimte tot een zeer smal lint teruggedrongen is. Weiden, akkers, struwelen en ruigten wisselen in de resterende open ruimte elkaar af.

Het interfluvium tussen de Zenne en het Kanaal Charleroi-Brussel is ingevuld door bebouwing en (vochtige) weiden en loofhoutpercelen. Op andere plaatsen is de open ruimte opgevuld met struwelen of bomen of wordt het perceel gebruikt als akker.

De heuvelkam is ontstaan door ophoging in de dertiger jaren bij de aanleg van het kanaal. Hier hebben zich ruigten en struwelen gevestigd die nu een belangrijke ecologische betekenis hebben voor de gesettlede zangvogelgemeenschap. Momenteel wordt dit gebied uitgebaat als een recreatiegebied.

Dit domein bevat heel wat oude bomen: tamme kastanje, ceder, beuk, ...

In het brongedeelte van de oude arm van de Zenne komen waterweegbree, zeegroene rus waterkers, maar ook reukgras en kamgras voor. Dit perceel draagt nog het specifieke karakter van een hooiweide.

Villersbeekvallei of Malheidebeekvallei

Dit geheel draagt op de topografische kaart de naam 'Malheide'. Weiden worden afgewisseld met een paar akkers en een paar hoogstammig loofhoutbosjes

De biologische waarde van deze vallei kan als één van de hoogste beschouwd worden binnen Halle. Schrale hooilanden met ratelaar zijn schaarse gebieden binnen de Zennevallei.

Als voornaamste kleine landschapselementen kunnen we hier diverse knotwilgenrijen aanhalen. In het westen van deze eenheid bestaan de bomenrijen eerder uit populier. Bijkomend kan ook een waardevolle holle weg (Boterstraat) worden aangeduid. De houtkant bestaat uit hazelaar, vlier, haagbeuk. Op bepaalde plaatsen komt de grondwatertafel aan de oppervlakte, wat merkbaar is door diverse kleine bronnetjes tussen de struwelen.

Vijverbeek- en Maasdalbeekvallei

Het brongebied van de Vijverbeek situeert zich midden weiden begrensd met populierenrijen. Stroomafwaarts wordt de beek omzoomd door wilgenrijen. Weiden en akkers domineren het valleiflanken, in de dalen komen nattere zones met houtopslag voor.

De Maasdalbeek is vanaf haar oorsprong tot de samenvloeiing met de vijverbeek vergezelt van knotwilgen. Deze bomenrij is de enige begrenzing met de hogergelegen akkers.

Kleine Beekvallei

De Kleine Beek stroomt grotendeels in of aan de rand van bosgebied. Rond het Kluisbos ontstonden door de waterloop een aantal aanzienlijke hoogteverschillen. Nagenoeg de hele vallei is aangeduid als biologisch zeer waardevol.

Vallei van de Steenputbeek, de Kapittelbeek en Rilroheidebeek

Ook deze ruimte omvat in hoofdzaak de niet beboste terreinen van de vallei.

Met uitzondering van een paar hoogstamboomgaarden en weiden is deze eenheid in gebruik als akkerland. De beken ontspringen op de hoogst gelegen gebieden in het Hallerbos. Op een korte afstand kennen de beken een aanzienlijk verval.

Lembeekbosbeekvallei

Lembeekbos is van in het westen tot het oosten begrensd door een mengeling van weiden en akkers. De zuidoostelijke grens is volledig ingenomen door uitsluitend akkers. Het geheel biedt een prachtig panorama van Lembeekbos en zijn omgeving.

Valleigebied van het Helleblock (of vallei van de onbenoemde waterloop)

Deze zeer smalle vallei is duidelijk merkbaar in het reliëf van het landschap. In het noorden zijn deze weiden begrensd door een brede talud ; in het westen is deze eenheid afgezoomd door wilgenrijen. Diverse plaatsen van deze weiden liggen er in het voorjaar er zeer drassig bij.

Stroomafwaarts stroomt deze sloot verder in een weide.

Brongebied van de beek Platin Bois

De benaming van deze beek is afkomstig van de topografische kaart, deze beek ontspringt ten midden de populierenbossen. Deze bossen zijn omgeven door akkers. Hier is heelwat erosie aanwezig, waarbij grond afspoelt van hoger gelegen akkers. Het gebied grnest aan de A8.

Brongebied van deel Groebengracht

De hoge ligging van dit gebied biedt een prachtig panorama op Pepingen. Het bodemgebruik binnen deze landschapseenheid heeft een gesloten karakter, enerzijds door het type bodemgebruik (begrasde hoogstamboomgaarden, laagstamboomgaarden en bos), anderzijds door de aanwezige KLE's, diverse populierenrijen en hagen. Daar het bodemgebruik hoofdzakelijk uit weiden bestaat, wordt deze eenheid bij de valleien geklasseerd.

Weiden

Weiden kunnen belangrijk zijn voor vogels en allerlei andere dieren en kunnen zelfs een groot aantal plantensoorten herbergen, indien ze niet te intensief bemest en beweid zijn. Een groot deel van de waardevol gebieden in Halle zijn weidegronden langsheen de beken. Met name de weiden die nog een duidelijk micro-reliëf vertonen en waarin we kleine landschapselementen aantreffen zij ecologisch en structureel zeer belangrijk. Het areaal aan vochtige, bloemenrijke graslanden en kamgrasweiden is relatief beperkt t.o.v. het totale graslandbeheer. Graslanden danken hun bestaan aan het maaien of beweiden van de begroeiing.

De weiden komen hoofdzakelijk voor in de valleigebieden zoals hoger besproken. Specifiek wordt hier vermeld: de buurt van Pipaanshoek en Hallerbos die een grote diversiteit aan vochtafhankelijke soorten en zeldzame, beschermde planten herbergen. Als zeer waardevolle gebieden zijn de Groebengrachtvallei, de Ganzeveldbeekvallei, het brongebied van de Lubbeek, de zone tussen de Zenne en het Kanaal ten westen van het sas, de Malheide, de zone tussen A8 en een zijweg van de Bleukensstraat en de buurt van het Hallerbos in te tekenen. De aanwezigheid van een hoog aantal vochtindicatoren of zeldzaamheden accentueert het belang van het behoud van deze entiteiten.

Kleine Landschapselementen

De Kleine landschapselementen werden reeds binnen de landschappelijke structuur en onder biologisch waardevolle elementen besproken.

Waterlopen

De oevers van de waterlopen vormen belangrijke lintvormige ecologische structuren. Langs de oevers worden dikwijls houtkanten aangetroffen, afgewisseld met broekbossen, moerassen en drassige weilanden. Ze vormen de basis voor de ecologische kwaliteit binnen de gemeente en ze staan ook in voor de verspreiding ervan. De meeste waterlopen hebben op dit ogenblik een lage biologische waarde. Dit is enerzijds te wijten aan de slechte tot zeer slechte waterkwaliteit van de meeste waterlopen (zeer slechte waterkwaliteit in de Stasbeek en de Maasdalbeek, matige kwaliteit Zenne). Anderzijds is de lage biologische waarde te wijten aan de talrijke structuuringsrepen: ingebuisde trajecten, rechtgetrokken beken, ...

De bronbeken van Hallerbos vormen hier een sterk contrast. Zowel de structuurkenmerken als de waterkwaliteit zijn bijzonder hoog. Bovendien is hier nog een natuurlijke vispopulatie aanwezig. Ook de ecohydrologische relatie tussen de beken en hun omgeving is nog intact. Deze talrijke brongebieden vormen een zeer waardevolle aanvulling voor het beekecosysteem en dienen dan ook intact te blijven. Om de

migratiemogelijkheden tussen de Steenputbeek-Kapittelbeek-Molenbeek enerzijds en de Rulroheidebeek-Zoniënbosbeek anderzijds verdient de Meerbeek/Lakebeek (Beersel) een hoge prioriteit voor sanering.

Vermits de Zenne in deze regio nog een zeer waardevolle structuur heeft en bijgevolg een zeer hoge potentiële waarde heeft, zal bij een aanzienlijke verbetering van de slechte waterkwaliteit dit traject ecologisch zeer waardevol worden. Om de actuele waarde te verhogen dient zo snel mogelijk te worden gestart met sanering om minstens de normen voor basiskwaliteit te bereiken. Daarom wordt de Zenne in het GNOP opgenomen in de zone die prioriteit dient te krijgen bij sanering en rivierherstel.

Na sanering van de Groebengracht en de Zuunbeek met haar bijlopen verhoogt de natuurwaarde van beide stroombeekken. Beide beken alsook hun zijlopen bezitten nog een aantal trajecten met een waardevolle structuur. De variatie in diepte, breedte en oeverhoogte is zeer groot zodat de potentiële natuurwaarde groot is.

Bossen

Circa 519,5 ha van het Halse grondgebied draagt de gewestplanbestemming bosgebied. In 2006 werd in Halle echter 757,3 ha bos (of 2,17a/inw) geregistreerd. Vlaanderen beschikt voor iedere inwoner over gemiddeld 1,78 are bos; Vlaams-Brabant scoort beter met gemiddeld 2,06 a/inw.⁴⁷ De volgende bossen zijn waardevol binnen de natuurlijke structuur van Halle.

1. Historische bossen

1a. Hallerbos

Dit 560 ha groot bos behoort toe aan het Vlaamse Gewest en wordt beheerd door Waters en Bossen. De bosfuncties zijn er van economische, ecologische en recreatieve aard. Het bos huisvest typische bronbeken met een vispopulatie die een zeldzaamheid is voor Vlaanderen. De voorjaarsflora wordt in de maand mei blauw gekleurd door de boshyacint. Deze visuele aantrekkelijke plaatsen weerspiegelen zich in een hoog bezoekersaantal. De samenstelling van de opperetege bestaat grotendeels uit loofhout (hoofdzakelijk beuk met daarnaast eik en es). In het naaldhout vinden we Corsicaanse den, Douglasspar,... terug.

Het boscomplex strekt zich uit over de grote heuvelruggen die van zuid naar noord over het grondgebied lopen. Intern kent het bos een groot niveauverschil: er ligt niet minder dan 80 m verschil tussen het laagste punt in het noordwesten (50m) en het hoogste punt in het zuidoosten (130m).

In het Hallerbos komen nog een aantal zeer waardevolle beektrajecten voor. Deze bronbeken hebben een zeer goed ontwikkelde structuur. De natuurlijke structuurdiversiteit kan zeker als zeldzaam voor Vlaanderen geklasseerd worden. Het zijn deze beken, de bovenlopen van de Meerbeek, die nog over een natuurlijke vispopulatie beschikken. Maar ook hier is een zeer sterke achteruitgang op te merken. Sinds enkele jaren zijn er maatregelen genomen om de waterkwaliteit te verbeteren en de vismigratie positief te beïnvloeden.

Naast een goed ontwikkelde bosflora herbergt dit bos verschillende vijvers met diverse populaties amfibieën.

1b. Lembeekbos

Het is een rijk bos met een diverse vegetatie waaronder een waardevolle voorjaarsflora met o.a. boshyacint en wilde narcis. Dit toont aan dat dit bos ouder is dan het Hallerbos, welk aan een kaalkap werd onderworpen tijdens de eerste wereldoorlog. Een nijpend probleem is wel dat het huidige beheer eerder economisch gericht is. De eigenaar is de Université Libre de Bruxelles.

2. Helling- en bronbossen

Op hellingen die voor landbouw te steil zijn, komen hellingbossen voor. Deze bossen hebben vaak een geringe oppervlakte en worden meestal omsloten door een aanzienlijk landbouwgebied. Het Pajottenland wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van hellingbossen tot clusters.

2a. Kluisbos - Kesterbeekbos

Het Kluisbos wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan boomsoorten. Daar waar naaldhout in het hooghout overheerst, is een ijle of geen bosflora aanwezig. In het loofhoutgedeelte komen een aantal waardevolle bosplanten veelvuldig voor.

De alluviale bossen zijn dikwijls ingeplant met populieren en beschikkend over een uitgesproken lenteaspect. De populierenaanplant op drogere bodem heeft in de ondergroei vooral grassen en kruiden. Door het samengaan van een hoogteverschil (25m) en de aanwezige vegetatie kent dit domein een hoge biologische

⁴⁷ Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vlaamse Statistieken, 2007.

waarde. Behalve in het zuiden is dit natuurgebied rondom onmiddellijk begrensd door bebouwing. Centraal bevindt zich eveneens bebouwing omringd door een hoogstamboomgaard.

De waterloop Kleine Beek stroomt doorheen verschillende vijvers aan de westelijke kant van dit afgebakende gebied. Het bosgebied is opgebouwd rond een lintvormige beboste ruimte met afwisseling van gesloten en halfopen ruimten en varieert sterk in massa en uitzicht. Het bos kent een aanzienlijk niveauverschil: er ligt niet minder dan 70 m verschil tussen het laagste punt in het noordwesten (40m) en het hoogste punt ten oosten van de autosnelweg in het zuidoosten (110m). De langgerekte vorm maakt de topografie echter minder uitgesproken aanwezig in het landschap.

2b. Warande

De Warande is een dichtgegroeid hooghoutgebied met naaldhout en loofhout. Het is ontoegankelijk door de drassige grond en de dichte begroeiing en vormt het brongebied van de Vijverbeek die aan de overzijde van de Nijvelsesteenweg haar weg vervolgt.

Reeds ten tijde van Ferraris was dit gebied al ingetekend als een bos. Het bos heeft zich ontwikkeld in directe relatie met de nabije bebouwing van Essenbeek (cfr. kaatsveld). Aangrenzend werd een bestaande bronvijver tot visvijver omgevormd.

2c. Maasdalbos en omgeving

Dit bos is eigendom van stad Halle en ligt langsheen de Maasdalbeek. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 10 ha. De vegetatie bestaat uit een eiken-haagbeukenbos en een elzenbroek langs de Maasdalbeek. Hier is tevens een elzenbos gelegen, ontstaan door verlanding van een aantal vijvers. De meer drogere delen liggen onder beukenbos. In de onmiddellijke omgeving vinden we een oude zandgroeve terug. Dit bos herbergt een grote diversiteit aan biotopen, bepaald door de bodem, de geologie en de grondwatertafel. Binnen deze ruimte is naast het bos zelf ook de omgeving, bestaande uit boomgaard, akkers en weiden waardevol. De biologische waarde van dit gebied reikt namelijk verder dan de bosgedeelten. Door het grote hoogteverschil komen in het Maasdalbos en omgeving verschillende botanische biotopen voor.

2d. Dassenbos

Het Dassenbos is gelegen op een klein laagplateau van 200 op 600 m ten zuiden van het Dassenveld langsheen de A8. Dit oorspronkelijk eiken-haagbeukenbosje met typerende voorjaarsfauna is sterk onderhevig aan inspoeling van de omliggende landbouwgebieden en aan massale populierenaanplanten.

3. Beekdalbegeleide en alluviale bossen

Het Pajottenland wordt gekenmerkt door smalle valleien waarvan de alluviale delen worden ingenomen door groene linten en kleinere bosfragmenten. De beekdalbegeleidende bostypes benaderen de alluviale bossen van het natuurlandschap: de hoge grondwatertafel maken de bossen meestal onbruikbaar voor landbouw en recreatie.

Oude vlasrootputten zijn een overblijfsel van oude landbouwgebruiken die in deze gebieden werden toegepast. Op grondgebied Halle vinden we een aantal bossen terug in de Zuunbeekvallei. De bossen in de Ganzeveldbeekvallei bestonden reeds ten tijde van Ferraris. Dit wordt bovendien geïllustreerd door de oude bosflora. De opbouw van een grote populatie aan bosplantensoorten vergt immers meerdere decennia tot zelfs een eeuw.

3a. Bos rond het kasteelpark van Budingen

Stroomafwaarts bevindt zich het kasteeldomein van Budingen. Het domein omvat een gemengd loofhoutbos met een typische voorjaarsvegetatie van een beukenbos waarin de boshyacint domineert. Het domein wordt zowel in het oosten als in het westen aangekondigd door een dreef met een dubbele rij bomen. Verder het bos in ligt nog een ijskelder langs de dreef. Eens dat de Wijdenbosbeek het Budingenterrein verlaat, stroomt ze verder doorheen weiden en mondt uit in de Zuunbeek. Deze graslanden zijn gekenmerkt door een intens beheer, waardoor de watervegetatie er één is die een hoge voedselrijkdom verdraagt.

3b. Lembeekbos

Het Lembeekbos is een rijk bos met een diverse vegetatie. De bosflora bestaat hier vooral uit de traditionele bloeiers als boshyacint, bosanemoon, wilde narcis, klimop, ... Plaatselijk is enkel een dikke strooisellaag van bladeren aanwezig.

Hoogstamboomgaarden

Hoogstamboomgaarden zijn ecologisch waardevol als biotoop voor diverse dieren zoals uilen. Belangrijk in Halle zijn de boomgaarden rond , Hallerbosstraat, Vastenavondstraat en Platte Steen, de boomgaarden in de buurt van de Nijvelsesteenweg en in Breedhout.

7.3.3. KNELPUNTEN EN KWALITEITEN**7.3.3.1. Knelpunten**

Zie algemene synthesekaart knelpunten.

Barrièrewerking

In Halle worden enkele drukke verkeerswegen aangetroffen, waarvan de N6, de N7 en de N28 de belangrijkste zijn. Ook de aanwezigheid van de A8, de N203a - die A8 met de E19 verbindt - en de E19 vormen een ruimtelijke en functionele barrière. Deze wegen vormen immers barrières voor de migratie van allerlei dier- en plantensoorten. Bovendien veroorzaken wegeninfrastructuren nog andere milieu-hygiënische knelpunten (o.a. geluidshinder, verstoring, zwerfvuil,...). Ook de zones met dichte bebouwing, specifiek in de valleien, sluiten praktisch alle genetische uitwisseling uit.

Versnippering van de open ruimte en isolatie van natuurgebieden

Naast de hoger aangehaalde wegenstructuren zorgen de lintbebouwing en de ruimtelijke spreiding van diverse woonparken voor een algemene versnippering van de open ruimte. Isolatie van de loofbosjes doordat deze versnipperd liggen binnen het landschap en iedere vorm van verbinding tussen de verschillende biologisch waardevolle percelen afwezig is. Ook grote gebieden komen geïsoleerd te liggen door het feit dat deze volledig ingesloten liggen door de bebouwing of gelegen zijn tussen de bebouwing en de autosnelweg.

Verdwijning van kleine landschapselementen en de regressie van de valleistrukturen

Voor de natuur zijn kleine landschapselementen van groot belang omdat deze lineaire elementen belangrijke verplaatsingsroutes betekenden voor de flora en fauna om van het ene naar het andere gebied te migreren. De beekvalleien spelen een speciale rol in deze 'natuurwegen'. De belangrijkste oorzaken voor het verdwijnen van kleine landschapselementen en de regressie van de valleistrukturen zijn algemeen de bouw van woningcomplexen, de afwezigheid van de intentie om kleine landschapselementen terug aan te planten, de nalatigheid van beheer en vooral perceelsvergroting. Hoogstamboomgaarden krijgen een ijl karakter of verdwijnen door het niet vervangen van oude fruitbomen.

Verstoring van de omgeving

Intense wandel- en fietsrecreatie tasten de biologisch waardevolle gebieden aan (Bvb Hallerbos). Dit betekent een ernstige verstoring voor de aanwezige flora en fauna. Sluikstorten van gazonmaaisel, steenslag en zwerfvuil heeft ook een negatieve invloed op de biologische waarden.

Slechte waterkwaliteit

Zowel de biologische waterkwaliteit als de gebrekkige structuurkenmerken duiden op de slechte kwaliteit van diverse beken en grachten op het grondgebied van Halle.

Verschraling bosdiversiteit

De korte kapcycli voor hooghout zijn schadelijk voor de biodiversiteit. Ook de soortenkeuze bepaalt in sterke mate de natuurwaarde van de bossen.

Schaalvergroting en intensifiëring in de landbouw

Steeds intensievere landbouwmethodes vereisen grote kavels. Schaalvergroting wordt bovendien in de hand gewerkt door de uitvoering van ruilverkavelingen. De uitgesproken kavelbegrenzing verdwijnt. De toenemende perceelsgrootte heeft dan ook zijn impact op de begroeiingsvormen en op de visuele beleving. De oorspronkelijke landwegen worden vervangen door rechte betonbanen.

7.3.3.2. Kwaliteiten en potenties

Zie algemene syntheseskaart kwaliteiten en potenties.

Behoud bosbestanden

De stad wordt gekenmerkt door een aanzienlijke oppervlakte aan beboste gebieden. Het behoud van de grote boscomplexen door de jaren heen maakt dat er kan gesproken worden van historisch en ecologisch waardevolle gebieden. Het behoud moet gepaard gaan met een blijvend strikte naleving van het Bos- en het Natuurdecreet.

Waterzuivering

Door de uitbouw van collectoren en de aanleg van rioolwaterzuiveringsstations wordt het huishoudelijke afvalwater opgevangen en naar zuiveringsinstallaties geleid en wordt het niet meer in de beken geloosd. Door dit afkoppelingsbeleid wordt de potentie gecreëerd om terug zuiver oppervlaktewater te krijgen. Op langere termijn zal zich dit weerspiegelen in een rijke fauna en flora rond de beken. Deze potentie past eveneens in de algemene potentie van de valleien als structuurbepalende elementen voor de uitbouw van een groennetwerk.

Natuur in bebouwde omgeving

In de bebouwde gebieden en zeker in het centrum van Halle en Lembeek is er ook ruimte om aan natuurontwikkeling te doen. Bij de uitbouw van groenassen dient uitgegaan van de bestaande natuurlijke elementen die in het stedelijke weefsel aanwezig zijn. Daarnaast kunnen ook de bestaande beekvalleien en open ruimten als uitgangspunt genomen worden voor de realisatie van groenelementen in de bebouwde omgeving en de creatie van een groennetwerk. Dit verhoogt de kwaliteit van de woon- en werkomgeving.

Verweving in valleistrukturen

Versterking van het valleikarakter kan verwezenlijkt worden door een extensief beheer van landbouwgebieden binnen de valleien met een verweving van natuur, landschapsbouw en landbouw. Naargelang de plaatselijke situatie kan men prioriteit geven aan natuur of landbouw met bijzondere aandacht voor kleine landschapselementen.

Aanwezigheid kasteelparken

Groot-Halle bezit een aantal landgoederen met hetzij authentieke kastelen, kasteelhoeves of grote landhuizen, al dan niet van recente datum. Enkele van deze landgoederen hebben een hoge biologisch waarde.

Aanwezigheid beekvalleien

De valleien in Halle zijn potentiële natuurassen en kenmerkende landschapsvormen die op hun niveau kunnen bijdragen tot het landschapsbehoud, de landschapsbouw en de integratie in de ruimtelijke identiteit, kenmerkend voor de verschillende entiteiten. De aanwezige open "verbindingen" kunnen "corridors" worden tussen de valleien onderling en de open gebieden in de bebouwde zones. Dit biedt de mogelijkheid om een groenstructuur en –netwerk voor natuur en landschap te realiseren.

7.4. Agrarische structuur

7.4.1. OMSCHRIJVING

In de bestaande ruimtelijke agrarische structuur wordt er aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur van agrarische activiteiten. Onder het begrip agrarische activiteit worden activiteiten verstaan in de sector van veeteelt, akkerbouw, groenteteelt, bosbouw en tuinbouw.

7.4.2. RUIMTELIJKE SITUERING VAN DE WAARDEVOLLE GRONDEN VOOR LAND- EN TUINBOUW

7.4.2.1. De afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden⁴⁸

Het beleidskader en de instrumenten voor de afbakening en differentiatie van de agrarische structuur werden belicht in hoofdstuk 3, planningscontext, paragraaf 3.5.12. De Vlaamse regering wenst de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in Vlaanderen vast te leggen in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. De landbouwtyperingskaart (Aminal, Afdeling Land) vormt een basisinstrument in het proces van visievorming. De landbouwtyperingskaart is een gebiedsgerichte afweging van bodemkenmerken en mestbankgegevens gebaseerd op bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceels- en bedrijfskenmerken, wat resulteert in een gebiedsgerichte landbouwkundige waardering. Bij de afbakening werden vier gebiedscategorieën gehanteerd:

- **Agrarisch gebied:** De grootste agrarische gebieden in Halle komen vooral voor ten westen van de Zenne en deze gebieden sluiten aan bij grote landbouwoppervlaktes van de buurgemeenten Pepingen, Oudenaken en Sint-Pieters-Leeuw. Deze gemeenten behoren tot het Pajottenland, dat gekend is voor zijn landbouw. Ten oosten van de Zenne komen er echter ook nog aanzienlijk landbouwgebieden voor die aansluiten bij de natuurlijke structuur van het Lembeekbos en het Hallerbos. De afbakening van de agrarische gebieden komt grotendeels overeen met de gebieden die op het gewestplan een agrarische bestemming hebben gekregen.
- **Niet gerealiseerd:** gebieden die aangeduid worden voor eventuele opname in het agrarische gebied. Deze gebieden zijn qua bodemgeschiktheid en ruimtelijke kwaliteit belangrijk voor de agrarische structuur. Ze worden niet gebruikt voor de voorziene bestemming. Daarvoor is volgens de afdeling Land ook geen dringende behoefte aangetoond. Als “niet gerealiseerd” worden drie belangrijke zones aangeduid:
 - tussen Pipaanshoek en de Hallerbosstraat. Op het gewestplan vormt dit gebied zowel bos- als natuurgebied.
 - tussen het Lembeekbos en de St.-Verroonsstraat. Op het gewestplan is deze zone aangeduid als bosgebied.
 - ten zuiden van Lembeek, bij de N6 en de grens met Tubeke. Het gewestplan duidt deze zone aan als ontginningsgebied.
- **Structureel aangetast:** gebieden die aangeduid worden om eventueel te worden uitgesloten uit het agrarische gebied. Het gaat hier enerzijds over feitelijk residentiële (bewoning) en geïndustrialiseerde zones, evenals zones van openbaar nut. Anderzijds betreft het ook gebieden waar het agrarische gebruik meer en meer in het gedrang komt. Deze gebieden hebben op middellange termijn waarschijnlijk weinig tot geen landbouwkundige betekenis meer ten gevolge van de aantasting van de ruimtelijke structuur. In Halle treft men, verspreid over het grondgebied, aanzienlijke oppervlaktes structureel aangetaste gebieden aan:
 - Langs weerszijden van de E19, ter hoogte van Essenbeek, twee gebieden;
 - Ten noorden van het Lembeekbos, de omgeving *Malheide*;
 - Ter hoogte van Dassenveld, het gebied tussen de Meerbeek, de spoorlijn Brussel-Doornik en de A8. Voor dit gebied is ook een BPA opgemaakt, dat in 1996 is goedgekeurd bij ministerieel besluit en waarvan de bestemmingen bestaan uit een bedrijvengedrag met wachtbekken en bufferzone;
 - Verschillende kleinere gebiedjes in aansluiting bij woongebied.
- **Natuur en bos:** gebieden die aangeduid worden voor een eventuele uitsluiting uit het agrarische gebied. Als criterium geldt dat die gebieden vanuit het oogpunt van de landbouwstructuren eerder geschikt lijken als natuur- of bosgebieden. Dikwijls betreft het gebieden die als natuur- of bosgebied worden beheerd. In de omgeving van het Hallerbos nabij Keldergat wordt een gedeelte, dat op het gewestplan staat ingekleurd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, aangeduid als natuur met de vermelding *uitsluiten uit agrarisch gebied*. Ook ter hoogte van het Maasdalbos wordt een deel van het agrarische gebied als natuur - uitsluiten uit agrarisch gebied aangeduid.

Naast deze gebiedscategorieën werden ook twee differentiaties aangeduid, de zgn. zones non-aedificandi en verwevingsgebieden. **Zones non-aedificandi** betreffen waardevolle landbouwgebieden met ook naar open ruimte toe een goede structuur. Ze worden afgebakend ter bescherming van de bestaande landbouwstructuren (bijvoorbeeld, vermijden van versnippering door nieuwe inplantingen van landbouwbedrijven in open akkerbouwgebieden) en tevens ter bescherming van het open ruimtekarakter. Op het grondgebied van Halle komt er één zone non-aedificandi voor. Deze zone is gelegen tussen het kanaal Brussel-Charleroi en de Mussenberg. **Verwevingsgebieden** zijn landbouwgebieden die vanuit het oogpunt van de landbouwstructuren in aanmerking kunnen komen als verwevingsgebied zoals bedoeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Die gebieden hebben natuurwaarden, die dikwijls verbonden zijn met een specifiek landbouwgebruik, bijvoorbeeld graslanden in vallei- en depressiegebieden. Ook

⁴⁸ Aminal, afdeling Land. Voorstel afbakening agrarische structuur

landbouwgebieden die ruimtelijk sterk verweven voorkomen met natuur- en bosgebieden kunnen worden afgebakend (mozaïekstructuur). Er wordt maximaal naar gestreefd agrarische bebouwing uit te sluiten. In Halle werden geen verwevingsgebieden aangeduid.

7.4.2.2. Landbouwyperingskaart

Kaart 24: Landbouwyperingskaart voor het grondgebied van Halle

In het kader van de opmaak van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wenst de Vlaamse regering agrarische gebieden in Vlaanderen af te bakenen en te differentiëren in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. De landbouwyperingskaart (Aminal Afdeling Land) is een instrument in dit afbakingsproces en heeft als doel de differentiatie van het agrarisch gebied te bekomen. De uiteindelijke landbouwyperingskaart visualiseert de differentiatie van het agrarisch gebied in vijf waarderingsklassen. De schaalverdeling tussen de klassen is zo gekozen dat in elke klasse eenzelfde oppervlakte op Vlaams niveau vervat zit.

Landbouwyperingskaart voor het grondgebied van Halle

De deelgebieden van de landbouwyperingskaart zijn gebaseerd op de agrarische gebieden in het gewestplan. Hieruit volgt dat geen landbouwgronden uit de landbouwyperingskaart gelegen zijn in VEN-gebied (afbakening 1^{ste} fase) vermits voor de eerste fase van de VEN-afbakening enkel groene bestemmingen van het gewestplan in aanmerking kwamen.

Onmiddellijk valt op dat in de niet-agrarische gebieden slechts een verwaarloosbare oppervlakte een hoge of zeer hoge landbouwwaardering krijgen. Ten zuiden van het Hallerbos komt aan beide zijden van de autosnelweg (ter hoogte van de Lindendreef) een fragment met hoge en zeer hoge waardering voor.

Wanneer de oppervlaktes⁴⁹ van de agrarische gebieden voor de verschillende waarderingsklassen vergeleken worden met die van de niet-agrarische gebieden (zie onderstaande tabellen) kunnen volgende besluiten worden getrokken:

- De gronden met een zeer hoge landbouwwaardering komen bijna uitsluitend voor in de agrarische gebieden en voor gronden met een hoge landbouwwaardering is dit ook het geval. Samen zijn de gronden in agrarisch gebied met zeer hoge en hoge waardering goed voor ca. 60% van de agrarische gebieden. Van de totale afgebakende oppervlakte is 28,3 % ingenomen door agrarische gebieden met hoge en zeer hoge waardering en slechts 0,2 % ingenomen door niet-agrarische gebieden met zeer hoge en hoge waardering.
- Anderzijds komen gronden met lage en zeer lage waardering vooral voor in niet-agrarische gebieden (ca 93% van de niet-agrarische gebieden). Terwijl gronden in agrarisch gebied met lage en zeer lage waardering samen ca 16 % van het agrarisch gebied innemen. Gronden met lage en zeer lage waardering in het agrarisch gebied nemen slechts ca 7,7 % van het totale afgebakende gebied, terwijl de gronden met lage en zeer lage waardering in niet-agrarische gebieden verantwoordelijk zijn voor 49,3 %.

Dit toont aan dat in Halle de meest waardevolle gronden voor landbouw in landbouwgebied gelegen zijn en de minst waardevolle gronden in niet agrarisch gebied. Dit wil echter nog niet zeggen dat deze ook daadwerkelijk voor (veeleisende) landbouw gebruikt worden.

Opmerking

De waardebeoordeling per perceel is afhankelijk van de huidige bedrijfskenmerken. Wanneer een bedrijf actueel zeer goed 'boert' zullen zijn gebruiksgronden ook een hoge landbouwwaardering krijgen. Daarom zullen vele gronden met hoge waardering reeds in agrarisch gebied gelegen zijn en niet in niet-agrarisch gebied, vermits in niet-agrarisch gebied (normaalgezien) geen bedrijfsgronden voorkomen. Op die manier is het moeilijk om, op basis van de landbouwyperingskaart, gronden aan te duiden gelegen buiten agrarisch gebied, die voor de landbouw zeer waardevol kunnen zijn, wat betreft fysische eigenschappen.

⁴⁹ De oppervlaktes werden afgeleid uit de gedigitaliseerde landbouwyperingskaart. Door intekenen kunnen onnauwkeurigheden optreden. Toch geven de oppervlaktes een relatief accuraat beeld van de verdeling van de gronden in de verschillende waarderingsklassen.

7.4.2.3. Erosiegevoeligheid van de gronden in Halle

Kaart 25: Actuele erosiegevoelige gronden op het grondgebied van Halle

Actuele erosiegevoelige gronden op het grondgebied van Halle

Algemeen

De productiviteit van de landbouwbedrijven, en zeker van de akkerbouwbedrijven, is inherent verbonden met de bodemkwaliteit, de bodemvruchtbaarheid. Bodemvruchtbaarheid, bodemkwaliteit hangt nauw samen met de processen die zich in en op de bodem afspelen. Erosie is dergelijk natuurlijk proces waarbij door de inwerking van wind of water bodemmateriaal wordt afgevoerd. Antropogene invloeden versnellen het natuurlijke erosieproces. Deze versnelde afvoer en sedimentatie van bodemmateriaal door de sleepkracht van de wind (winderosie) of door oppervlakkig afspoelend regenwater (watererosie) kan echter enorme proporties aannemen (tot 1 cm of meer dan 10 ton per jaar per ha) en alzo de bodemvruchtbaarheid op middellange termijn onomkeerbaar aantasten. Dit proces bedreigt rechtstreeks de hoge productiviteit van de bodems en bijgevolg de productiviteit van de betrokken landbouwbedrijven.

De gevolgen van erosie (verlies van toplaag, afspoeling en onderslibben van zaaigoed en kiemplantjes, belemmering van ontkieming, wegspoelen van meststoffen enz. ...) veroorzaken een bijkomende kost voor de landbouwer. De directe schade (zaaigoed, kiemplantjes, bijkomende bodembewerkingen en gewasbehandeling) kunnen vele /ha/jaar bedragen. Daarnaast kan ook het omringende milieu zwaar lijden onder de erosiegevolgen. Bebouwde zones en wegen stromen onder de modder, rioleringen en waterlopen slibben dicht, oppervlaktewater en ecologisch waardevolle gebieden worden vervuild; vooral de beeksystemen worden onnodig en nefast belast met weggespoelde meststoffen en bestrijdingsmiddelen.

Grondgebied Halle

De actuele bodemerosiekaart (gebaseerd op de teelten van 1998) opgemaakt door Aminal, afdeling Land geeft op basis van het huidige landgebruik een geschatte erosiesnelheid per perceel weer.

Uit de actuele erosiekaart wordt duidelijk dat Halle met een groot erosieprobleem te kampen heeft. Gronden met een geschat verlies van groter dan 20 ton/ha per jaar komen regelmatig voor (3,05%), vooral in het oosten van Halle. Het grootste aandeel van de landbouwgronden in Halle wordt bezet met gronden die in de schatting tussen 10 en 20 ton/ha per jaar (25,25 %) en tussen 5 en 10 ton/ ha per jaar (30,65 %) verliezen en dus sterk erosiegevoelig zijn. Gronden die minder dan 2 ton/ha per jaar verliezen (minder erosiegevoelige gronden) komen slechts sporadisch voor (2,29 %). Er komt echter ook tal van grasland voor in Halle (29,42 %), maar deze gronden zijn over het algemeen niet erosiegevoelig. Wanneer deze echter worden omgezet naar akker kunnen er wel erosieproblemen optreden.

Uit gesprekken met bevoorrechte getuigen blijkt echter dat de landbouwers van Halle zelf de erosiegevoeligheid niet als groot probleem onderkennen. Zij worden niet geconfronteerd met zware erosie of zien ook geen aanwijzingen voor dit fysische proces. De profielen van de grachten behouden bijvoorbeeld hun profiel en omwonenden hebben vrijwel geen klachten die als gevolg van erosie kunnen optreden. Hoewel de kaarten met erosiegevoelige gronden anders doen vermoeden, ervaren de boeren geen erosie van die grootte-orde dat het hun productiviteit bedreigt. Een mogelijke verklaring hiervoor is het feit dat 'de landbouwer' reeds jarenlang (onbewust) erosiebestrijdingsmaatregelen toepast op zijn te bewerken gronden. Wanneer de landbouwer met erosie geconfronteerd werd, zocht hij daar zelf reeds een oplossing voor om het grondverlies tot een minimum te beperken. De erosiekaarten geven dan ook de erosiegevoeligheid weer op basis van de fysische kenmerken. Daarnaast is de gemiddelde perceelsgrootte in Halle laag. De landbouwers vrezen tevens dat talrijke (opgelegde) erosiebestrijdingsmiddelen de bedrijfsvoering naar de toekomst toe enkel zullen bemoeilijken en voor een extra financiële last zullen zorgen.

7.4.2.4. Confrontatie van de landbouwtyperingskaart en de erosiegevoeligheidskaart

Kaart 26: Landbouwgronden met hoge en zeer hoge waardering en hun erosiegevoeligheid

Landbouwgronden met hoge en zeer hoge waardering en hun erosiegevoeligheid
Indien de landbouwtyperingskaart en de erosiegevoeligheidskaart met elkaar worden geconfronteerd kunnen de agrarische gebieden met zeer hoge en hoge waardering die tevens weinig tot niet erosiegevoelig zijn, worden afgebakend. Daarnaast kunnen de gronden met zeer hoge en hoge waardering worden geëxtraheerd die wel erosiegevoelig zijn. Op basis hiervan kunnen de gronden die voor de landbouw in Halle onontbeerlijk zijn, worden aangeduid.

De agrarische gronden met hoge en zeer hoge waardering bevinden zich hoofdzakelijk aansluitend aan de westelijke gemeentegrenzen naar het Pajottenland toe en eveneens gelegen in (vroegere) ruilverkavelingsprojecten, in Breedhout, ter hoogte van Mussenberg en ten noorden van Lembeek-dorp.

7.4.2.5. Ruimtelijke afbakening van de landbouwgebieden

Zie kaart 19: Synthesekaart open ruimte – functioneel-structurende landschapskenmerken

Op basis van deze analyse en terreinwerk kunnen volgende landbouwgebieden in Halle worden onderscheiden.

- Landbouwgebied Breedhout tussen Zuunbeek en Windmoleken
- Landbouwgebied tussen Ninoofsesteenweg en Edingensesteenweg
- Landbouwgebied Stroppen
- Landbouwgebied ten noorden van Prinsenbos
- Landbouwgebied Zuid-Lembeek
- Landbouwgebied Mussenberg
- Landbouwgebied Houtveld-Krekelenberg
- Landbouwgebied Rodenem –Berendries
- Landbouwgebied Keldergat

Deze gebieden omvatten meestal grote kouters en zijn quasi hoofdzakelijk ingevuld met akkers en weiden.

Daarnaast is de landbouw ook duidelijk aanwezig in de valleigebieden en langsheen de bosranden. Volgende zones worden aangeduid.

- Landbouwgebied vallei van de Zuunbeek –Ganzeveldbeek- Wedembosbeek
- Landbouwgebied vallei van de Labbeek
- Landbouwgebied vallei van de Groebegracht en zijbeken
- Landbouwgebied vallei van de Stasbeek
- Landbouwgebied vallei van de Villersbeek-Mollebeek
- Landbouwgebied vallei van de Vijverbeek – Maasdalbeek
- Landbouwgebied vallei van de Lembeekbosbeek
- Landbouwgebied omgeving Kluisbos – Kleine Beek
- Landbouwgebied omgeving Hallerbos

In deze zones komen ook akkers voor maar zijn vooral weiden sterk aanwezig.

7.4.2.6. Zonevreemdheid van agrarische activiteiten

Zonevreemdheid van de “agrarische” woningen en bedrijven

Kaart 27: Agrarische structuur, bijkomende info

In kader van het landbouwontwikkelingsplan werd een specifiek onderzoek uitgevoerd naar de (planologische) zonevreemde agrarische gebouwen op het grondgebied van Halle. Op basis van de landbouwgebruikspercelen-dataaag (VLM-mestbank, 2002) kunnen alle percelen met daarop gebouwen (woning, stallen, schuren, andere bedrijfsgebouwen,...) worden geselecteerd. Voor deze percelen wordt nagegaan of ze al dan niet (gedeeltelijk) in een niet-geëigende bestemming zijn gelegen. Indien dit het geval is, zijn ze (gedeeltelijk) zonevreemd gelegen. Als geëigende bestemmingen worden weerhouden: woongebied, woongebied landelijk karakter, woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde, agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er moet echter wel vermeld worden dat de dataaag enkel de aangifteplichtige bedrijfsgebouwen bevat. Hieruit blijkt dat 13 percelen, met daarop agrarische gebouwen of een woning, zonevreemd zijn gelegen.

Daarvan liggen

- 9 sites volledig in natuurgebied of deels in natuurgebied en parkgebied/agrarisch gebied/woongebied;
- 1 site in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen;
- 1 in parkgebied;
- 1 in bosgebied;
- 1 in bufferzone en woongebied.

“Zonevreemde” gebruiksgronden in Halle

Kaart 28: Landbouwgebruikspercelen gelegen in de verschillende gewestplan-bestemmingen

Niet alleen agrarische gebouwen zijn “zonevreemd” gelegen. Ook de landbouwactiviteit of het landbouwgebruik op de percelen kan niet in overeenstemming zijn met de bestemming van het gewestplan. Op gronden in een niet-geëigende bestemming kunnen tal van beperkingen en maatregelen van toepassing zijn, waardoor zich een negatieve impact voordoet op de landbouwactiviteit. De oppervlakte aan

landbouwgebruikspcelen⁵⁰ (VLM-mestbank, 2002) die in een niet-agrarische zone liggen, wordt per bestemming in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 10: Zonevreemde gebruiksgronden in Halle

Gewestplanbestemming	Oppervlakte landbouwgebruikspcelen
parkgebied	12ha 96a 03ca
bufferzone	18ha 57a 59ca
groengebied	2ha 35a 33ca
natuurgebied	194ha 81a 65ca
natuurreservaten	12a 32ca
bosgebied	32ha 13a 04ca
industriegebied	11ha 20a 21ca
regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter	9ca
ambachtelijke bedrijven en kmo's	51a 28ca
ontginningsgebied	8ha 01a 20ca
uitbreidingen van ontginningsgebied	1ha 52a 49ca
Woongebied	18ha 90a 94ca
Woongebieden met landelijk karakter	13ha 33a 54ca
Woonpark	24a 82ca
Woonuitbreidingsgebied	5ha 70a 97ca
Reservegebied voor woonwijken	51ha 19a 86ca
Gebieden voorgemeenschapsvoorzieningen en algemeen nut	84a 22ca
recreatiegebied	17ha 99a 13ca
gebied voor verblijfsrecreatie	4a 52ca
Totaal	390ha 49a 23ca

Hieruit blijkt dat 390ha 49a 23ca aan landbouwgebruikspcelen niet in de agrarische bestemmingszone (agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied) zijn gelegen. De pcelen met agrarische gebouwen zoals hoger omschreven zitten hier ook bij vevat. Het grootste deel hiervan ligt in natuurgebied (ca. 195 ha) gevolgd door reservegebied voor woonwijken (ca. 51 ha). In reservegebied voor woonwijken vormt de huidige uitbating van de gronden geen enkel probleem maar in de toekomst is er onzekerheid. Wanneer beslist wordt om deze reservegebieden aan te snijden, zal de landbouwfunctie moeten verdwijnen ten voordele van wooneenheden. Dit geldt zeker voor pcelen die in woongebied, industriegebied of andere harde bestemmingen gelegen zijn. Hier kan immers geen garantie gegeven worden voor de verdere besteding van de gronden op lange termijn. Wat uitbating betreft zullen door het natuurgebied en andere groene bestemmingen talrijke beperkingen opgelegd worden aan de landbouw. Stricto sensu is (intensieve) landbouw in natuurgebied niet toegelaten.

De totale oppervlakte aan landbouwgebied afgebakend door het gewestplan voor Halle is gelijk aan 1667,59 hectare. Hiervan is 1523,61 hectare agrarisch gebied en 143,97 hectare landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De afbakening zoals gebeurd op het gewestplan komt echter niet overeen met de situatie in realiteit. Slechts 1213ha 49a 85ca van de 1667,59 ha agrarisch gebied op het gewestplan wordt momenteel voor landbouw gebruikt (op basis van landbouwgebruikspcelen-datalaag (VLM-mestbank, 2002). Een oppervlakte van 454ha 08a 88ca van de op het gewestplan aangeduide agrarische gronden wordt momenteel niet gebruikt worden door landbouwbedrijven die aangifteplichtig zijn volgens het mestdecreet.

Tot de 450-tal hectaren in agrarische gewestplanbestemming -niet ingevuld door landbouwgebruikspcelen- behoren ondermeer de gronden van de bedrijven van binnen en buiten Halle die niet aangifteplichtig zijn voor het mestdecreet. De rest van 450 hectaren landbouwgronden worden ingenomen door tuinen, bos of gebruikt voor hobby-landbouw of zonevreemde activiteiten van andere sectoren. Er zijn echter ook nog gronden bij die wel professioneel gebruikt worden maar niet tot de landbouwgebruikspcelen behoren. Dit blijkt uit de vergelijking van het grondgebruik uit diverse bronnen en de actuele situatie op het terrein.

⁵⁰ Enkel gebruiksgronden van de bedrijven die aangifteplichtig zijn volgens het mestdecreet (opp.>2ha en/of mestproductie >300kg fosfaat)

7.4.3. KENMERKEN VAN DE LAND- EN TUINBOUW IN HALLE

Kaart 29: Landbouwgebruikspercelen voor het grondgebied van Halle

De doorlichting van de land- en tuinbouw in Halle is hoofdzakelijk gebaseerd op de **NIS - gegevens** van de **land-en tuinbouw**telling van de jaren **1990** en **2000**. Deze cijfers verstrekken informatie over de landbouwers gevestigd in Halle, ongeacht of hun gebruiksgroonden in Halle zelf liggen of niet.

Verder worden ook de gegevens uit de data laag "landbouwgebruikspercelen" (VLM-mestbank, **2002**) gebruikt. Deze data laag bestaat uit de percelen van alle bedrijven die volgens het Mestdecreet aangifteplichtig zijn. Een bedrijf is aangifteplichtig indien de oppervlakte van de bedrijfsgroonden groter of gelijk is aan 2 hectaren of wanneer het bedrijf een totale productie heeft van 300kg fosfaat (P_2O_5) of meer. Voor het grondgebied van Halle zijn dit dus gebruiksgroonden van zowel Hallenaars als landbouwers buiten Halle gevestigd.

7.4.3.1. Algemene evolutie van de bedrijven

Onderstaande tabel geeft een aantal kengetallen van de landbouw in Halle en het arrondissement Halle-Vilvoorde.

Tabel 11: Kengetallen van de landbouw in Halle

Halle ⁵¹	absoluut		relatief (%)	
	1990	2000	1990	2000
Totaal aantal bedrijven	110	64	100	58,2
Bestendige bedrijfsleiders	61	37	100	60,7
Niet-bestendige bedrijfsleiders	49	27	100	55,1
Totaal opp. Cultuurgrond [ha]	1792,19	1673,91	100	93,4
Gemiddelde bedrijfsgrootte [ha]	16,29	26,15	100	160,5

Bron: Land- en tuinbouw tellingen NIS 1990 en 2000, Halle

arr. Halle-Vilvoorde ⁵²	absoluut		Relatief (%)	
	1990	2000	1990	2000
Totaal aantal bedrijven	4677	2698	100	57,7
Bestendige bedrijfsleiders	2696	1424	100	52,8
Niet-bestendige bedrijfsleiders	1981	1274	100	64,3
Totaal opp. cultuurgrond [ha]	40367,41	39278,05	100	97,3
Gemiddelde bedrijfsgrootte [ha]	8,63	14,56	100	168,7

Bron: Land- en tuinbouw tellingen NIS 1990 en 2000, arrondissement Halle-Vilvoorde

Het aantal agrarische bedrijven bedroeg in 2000 nog slechts 64, tegenover 110 in 1990. Dit betekent een afname van ruim 40% in tien jaar tijd. Deze achteruitgang werd veroorzaakt door een sterke daling van de bestendige bedrijfsleiders (in hoofdberoep) met 39%, maar eveneens door een nog sterkere daling van de niet-bestendige bedrijfsleiders met 45%. Voor Halle is de afname van het aantal landbouwbedrijven vergelijkbaar met de gemiddelde afname die in deze tijdsspanne vastgesteld werd voor het arrondissement Halle-Vilvoorde (-42%).

De totale oppervlakte cultuurgrond die door de landbouwers van Halle wordt beheerd, is op een decennium met 118 ha afgenomen of gedaald tot ongeveer 93% van het oorspronkelijke areaal. Onder deze cultuurgrond zijn naast de percelen die op het grondgebied van Halle liggen, ook de terreinen begrepen die door de landbouwers van Halle bewerkt worden in andere gemeenten. Deze procentuele afname is sterker dan de algemene trend voor het arrondissement Halle-Vilvoorde, waar de gemiddelde oppervlakte cultuurgrond met slechts 3% is afgenomen.

De gemiddelde bedrijfsgrootte in Halle (26,15 ha) is over het decennium met bijna 10 ha toegenomen. Dit betekent een grotere toename als de algemene trend binnen het arrondissement, met een gemiddelde van + 5.9 ha. Relatief gezien is de stijging echter kleiner dan voor het arrondissement: + 61% voor Halle en + 69% voor het arrondissement.

De gemiddelde procentuele afname van de bedrijfsleiders is eveneens even groot als voor het arrondissement (ongeveer -42%), met het verschil dat voor Halle de afname van niet-bestendige bedrijfsleiders groter is dan voor de bestendige bedrijfsleiders, in tegenstelling tot de cijfers voor Halle-Vilvoorde.

⁵¹ Bron: Land- en tuinbouw tellingen NIS 1990 en 2000, Halle.

⁵² Bron: Land- en tuinbouw tellingen NIS 1990 en 2000, arrondissement Halle-Vilvoorde.

7.4.3.2. Kenmerken van de land- en tuinbouw naar bodembezetting

Bodembezetting op basis van de landbouwtellingen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de aard van de meest voorkomende teelten in grondbezetting in Halle op basis van de Land- en tuinbouwtellingen van het NIS (1990 en 2000).

Tabel 12: Aard van de teelten in ha op basis van de landbouwtellingen 1990 en 2000

Halle	Absoluut (ha)		Relatief (%)	
	1990	2000	1990	2000
Absolute oppervlakte [ha] & wijziging in % tov. 1990 (= 100)				
Totaal akkers	1256,63	1150,71	100	91,6
Totaal grasland	525,13	470,37	100	89,6
Totaal opp. onbebouwde grond	1,2	37,35	100	3112,5
Totaal boomgaard	5,6	3,45	100	61,6
Totaal andere	3,63	12,03	100	331,4
Totaal opp. cultuurgrond [ha]	1792,19	1673,91	100	93,4
Relatieve oppervlakte in % tov. de totale oppervlakte cultuurgrond				
Totaal akkers			70,1	68,7
Totaal grasland			29,3	28,1
Totaal opp. onbebouwde grond			0,1	2,2
Totaal boomgaard			0,3	0,2
Totaal andere			0,2	0,7

Bron : Land- en tuinbouwtellingen NIS 1990 en 2000, Halle

In het laatste decennium is de totale cultuurgrond van de Halse agrariërs, in gebruik zowel binnen als buiten de stad Halle, afgenomen met 118 ha of bijna 7%.

Akkerland neemt de grootste oppervlakte in beslag, namelijk 69% van de totale cultuurgrond. 28% wordt ingenomen door weiden en grasland. De afname van de cultuurgrond staat voor 106 ha op rekening van de akkerlanden. De oppervlakte graslanden is ingekrompen met 55 ha. Voor akkerland betekent dit een daling van ongeveer 8% ten opzichte van 1990, voor weiden en graslanden 10%. De oppervlakte boomgaarden, die slechts een geringe oppervlakte beslaat, is in dezelfde tijdsspanne verminderd met bijna 38%. De totale oppervlakte bouwland dat uit productie werd genomen bedroeg in 2000 ruim 37 ha. Het betreft in dit geval hoofdzakelijk braaklegging. Het aandeel van het akkerareaal, de graslanden en de boomgaarden in de totale oppervlakte cultuurgrond is de laatste 10 jaar nagenoeg constant gebleven.

Wat betreft de eigendomsstructuur zijn er enkel gegevens voor 1990 beschikbaar. De meeste gronden worden gepacht, namelijk 78%, terwijl slechts 22% in eigendom is van de bedrijfsuitbater.

Opmerking: vergelijking met bodembezetting op basis van de landbouwgebruikspcelen-data laag

Uit de landbouwgebruikspcelen-data laag kan een tabel worden opgemaakt met daarin de oppervlaktes van de teelten die op het grondgebied Halle zelf voorkomen. De landbouwgebruikspcelen-data laag is gebaseerd op landbouwbedrijven die aangifteplichtig zijn volgens het mestdecreet.⁵³ Kleinere hobbyboeren of landbouwers (groententelers) die geen ontvangst of productie van mest hebben worden echter in deze gebiedsdekkende laag niet opgenomen.

Tabel 13: Voorkomende teelten op het grondgebied Halle op basis van de landbouwgebruikspcelen 2002

Teeltgroep (+ bijhorende teelten)	Oppervlakte
Grasland	496ha 55a 37ca
Tarwe	395ha 67a 67ca
Maïs	283ha 38a 95ca
Suikerbieten	189ha 96a 85ca
Aardappelen	122ha 01a 27ca
Gerst	38ha 87a 61ca
Groenten	16ha 40a 68ca
Fruit (fruitstruiken en aardbeien)	16ha 15a 52ca
Voederbieten	4ha 63a 95ca
Andere gewassen (luzerne, chicorei, haver, vlinderbloemigen, vezelvlas, triticale, graszoden...)	16ha 94a 24ca
Overige (natuurlijke bedekking, andere bedekking, non-food braak, andere bedekking waaronder faunabraak)	17ha 42a 66ca
Stalgebouwen + andere gebouwen	17ha 49a 11ca
Totale oppervlakte	1615ha 53a 88ca

Bron: VLM-mestbank (2002). Data laag met de landbouwgebruikspcelen

⁵³ Dit wil zoveel zeggen als: gebruiksgonden hebben van 2 ha of meer en/of een mestproductie van 300kg fosfaat.

De teeltgroep "grasland" heeft een oppervlakte van (496,5 ha) en neemt een aanzienlijke oppervlakte van de landbouwgronden voor zijn rekening in Halle. Akkerland neemt echter meer dan het dubbele van het grasland in (1070 ha) met als voornaamste teelten: wintertarwe (386 ha), maïs (283 ha), suikerbieten (189 ha) en aardappelen (122 ha).

De totale oppervlaktes akkerland en grasland uit de landbouwtelling komen goed overeen met de oppervlaktes op basis van de landbouwgebruikspercelen. Dit is niet noodzakelijk logisch vermits de oppervlaktes van de landbouwtelling gebaseerd zijn op de gronden van de Halse landbouwers (met bedrijfszetel in Halle) en die van de landbouwgebruikspercelen-data laag alle gebruikte gronden in Halle weergeeft, zonder rekening te houden met de gebruiker.

De verhouding tussen de oppervlaktes aan akkerland en grasland die Halse landbouwers buiten het grondgebied gebruiken komt dus sterk overeen met de verhouding van akkerland/grasland die landbouwers van buitenaf in Halle gebruiken.

7.4.3.3. Landbouw

Actieve bedrijven

Onderstaande tabel geeft het aantal bedrijven weer die per onderstaande teelt of productie actief zijn.

Tabel 14: Bedrijven actief in de landbouwsector per teelt of productie

Halle	Aantal bedrijven			Oppervlakte in ha		
	per teelt of productie:	1990	2000	in % tov 1990	1990	2000
Weiden en grasland	101	58	57,4	525,13	470,37	89,6
Granen	75	45	60,0	619,95	488,66	78,8
Voedergewassen ⁵⁴	68	49	72,1	228,56	232,93	101,9
Nijverheidsgewassen	40	31	77,5	298,59	250,16	83,8
Aardappelen	36	24	66,7	94,00	148,13	157,6
Groenteteelt in open lucht	6	6	100,0	14,13	30,83	218,2
totaal	110	64	58,2	1792,19	1673,91	93,4

Bron: Land- en tuinbouwtellingen NIS 1990 en 2000, Halle

Hoofdkenmerken naar bodembezetting

Wat betreft de bodembezetting, wordt in 2000 69% of 1151 ha ingenomen door akkerteelten. Deze bestaan hoofdzakelijk uit granen (489 ha), nijverheidsgewassen (250 ha) en voedergewassen (233 ha). Daarnaast wordt er nog 148 ha ingenomen door aardappelen en 31 ha door groenteteelt in open lucht. Als nijverheidsgewassen worden bijna hoofdzakelijk suikerbieten geteeld, als voedergewassen voornamelijk maïs.

Het is vooral de oppervlakte aan granen die is afgenomen: in 2000 werd er 131 ha minder geteeld, wat staat voor een relatieve afname van 21% ten opzichte van 1990.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de weiden en graslanden ingekrompen zijn met 55 ha (of -10%). Nijverheidsgewassen nemen nog 84% in van het oorspronkelijke areaal van 1990, wat staat voor een afname van 48 ha. Toename van de bebouwde oppervlakte valt daarentegen te noteren voor de aardappelteelt, die met 58% is uitgebreid. De groenteteelt in open lucht kende een ruime verdubbeling in oppervlakte ten opzichte van 1990; dit staat voor een bijkomende bebouwde oppervlakte van ongeveer 17 ha. De ingenomen oppervlakte aan voedergewassen is nagenoeg constant gebleven.

Wordt de evolutie van het aantal bedrijven bekeken, dan kan gesteld worden dat deze in tien jaar tijd met ruim 40% zijn afgenomen: van 110 naar 64. De afname van actieve bedrijven geldt voor bijna alle teelten. Enkel het aantal bedrijven met groenteteelt in open lucht is constant gebleven. Voornamelijk het aantal bedrijven met graslanden (-43%) en granen (-40%) is sterk afgenomen. Bedrijven met aardappelteelt en voedergewassen tekenden respectievelijk dalingen op van 33% en 28%. Een minder sterke daling manifesteerde zich in het aantal bedrijven met nijverheidsgewassen (-22%).

Tabel 15: Evolutie van de teeltoppervlakte per bedrijf, per teelt of productie

Halle	Aantal ha per bedrijf		Aangroei
	per teelt of productie:	1990	2000
Weiden en grasland	5,20	8,11	156,0
Granen	8,27	10,86	131,4
Voedergewassen ⁵⁵	3,36	4,75	141,4
Nijverheidsgewassen	7,46	8,07	108,1
Aardappelen	2,61	6,17	236,4

⁵⁵ Voor 1990 is er geen aparte rubriek voorzien voor maïs en wordt hier bijgevolg bij de voedergewassen gerekend.

Halle	Aantal ha per bedrijf		Aangroei
Groenteteelt in open lucht	2,36	5,14	218,2
Totaal	16,29	26,15	160,5

Bron : Land- en tuinbouwstellingen NIS 1990 en 2000, Halle

Wanneer de afname van bedrijven vergeleken wordt met de evolutie in oppervlakte, dan tekenen er zich verschillende trends af naargelang de aard van de teelten.

De afname van de totale oppervlakte graslanden en granen gaat gepaard met een nog sterkere terugval van het aantal bedrijven. De overblijvende graanteeltbedrijven kenden een toename van 8 ha per bedrijf naar bijna 11 ha per bedrijf. Voor veehouderijen steeg de oppervlakte van weiden en grasland van 5 ha naar ruim 8 ha per bedrijf. Voor de nijverheidsgewassen (suikerbieten) is de oppervlakteafname iets minder groot dan de relatieve afname van het aantal bedrijven. De teeltoppervlakte per bedrijf is voor deze gewassen slechts met 8% toegenomen.

Het aantal bedrijven met voedergewassen kenden een terugval van 28%, terwijl de teeltoppervlakte lichtjes steeg. De resterende bedrijven kenden een oppervlakteaanname van ruim 41%. Voor de teelt van groenten en aardappelen stelt men een sterke toename van bebouwde oppervlakte vast, terwijl het aantal bedrijven constant gebleven (groenten) of verminderd (aardappelen) is. Deze landbouwbedrijven worden gekenmerkt door een sterke schaalvergroting. Voor groenteteelt in open lucht bedraagt de bebouwde oppervlakte per resterend bedrijf in 2000 5,1 ha, terwijl deze in 1990 2,4 ha bedroeg. De huidige aardappelbedrijven kenden een toename van 3,6 ha per bedrijf naar 6,2 ha.

Voor alle teelten heeft zich het laatste decennium dus een duidelijke **schaalvergroting** voorgedaan, die voor de aardappel- en groentebedrijven zelfs zeer uitgesproken is.

De veestapel

Tabel 16: Aantal bedrijven actief in de veeteeltsector

Halle	1990	2000	in % tov 1990
Aantal bedrijven met runderen	73	43	58,9
Aantal bedrijven met melkkoeien	31	12	38,7
Aantal bedrijven met zoogkoeien	36	30	83,3
Aantal bedrijven met varkens	24	7	29,2
Aantal bedrijven met pluimvee	13	4	30,8
Aantal bedrijven met hoefdieren	23	13	56,5
Aantal bedrijven met schapen	26	11	42,3

Rundvee

Wat betreft de rundveebedrijven zijn er in 2000 nog slechts 43 bedrijven te tellen. Dit betekent een terugval van 41% ten opzichte van 1990, toen er nog 73 rundveebedrijven waren. Het aantal runderen is dezelfde periode met slechts 25% afgenomen, nl. van 3138 runderen in 1990 naar 2356 in 2000. Dit betekent een verhoging van het gemiddelde aantal runderen per bedrijf: in 1990 telde een rundveebedrijf gemiddeld 43 stuks, in 2000 is dit 55.

De terugval van het aantal rundveebedrijven is voornamelijk te wijten aan de afname van het aantal melkveebedrijven, namelijk van 31 naar 12, of een afname van 61%. Het aantal melkkoeien is tegelijkertijd verminderd van 655 naar 388. Het aantal bedrijven met zoogkoeien is daarentegen slechts met 17% afgenomen, terwijl het aantal zoogkoeien met 60% vermeerderd is; nl. van 356 naar 577 stuks.

Samenvattend kan gesteld worden dat de rundveesector in Halle een inkrimping in het aantal melkveebedrijven kende, terwijl de zoogkoeienbedrijven in aantal toenamen, zodat hun aantal in 2000 bijna driemaal zo groot werd als het aantal melkveebedrijven. Daarenboven is de veestapel van deze zoogkoeienbedrijven bijna verdubbeld.

Varkens

Het aantal varkens is in tien jaar toegenomen van 1641 in 1990 naar 2097 in 2000. Het aantal varkenshouderijen is echter teruggefallen van 24 naar 7. Deze daling was duidelijk het gevolg van de uitvoering van het mestactieplan. Het aantal stuks per bedrijf is aanzienlijk toegenomen: van 68 stuks per bedrijf in 1990 naar 300 stuks in 2000. Het aandeel van vleesvarkens(37%) is hierbij vermeerderd ten opzichte van tien jaar terug, toen dit nog 29% bedroeg.

Pluimvee

In 2000 resten er nog 4 pluimveebedrijven, met een gemiddeld aantal van 648 stuks per bedrijf. In 1990 hadden 13 bedrijven ieder gemiddeld 270 stuks pluimvee. De cijfers tonen aan dat het in hoofdzaak om legkippen gaat, nl. 87% van het totaal aantal pluimvee (zowel in 1990 als in 2000).

Hoefdieren

In 2000 houden nog slechts 13 bedrijven hoefdieren, met een gemiddeld aantal van 3.5 stuks per bedrijf. In 1990 hadden 23 bedrijven nog gemiddeld 2.9 hoefdieren.

Schape

Het aantal schape is constant gebleven (669 stuks). Het aantal bedrijven met schape is echter teruggevallen tot 42%. Het gemiddeld aantal schape per bedrijf steeg dan ook van 26 naar 61. Ook hier is sprake van een duidelijke schaalvergroting.

7.4.3.4. Tuinbouw

Tabel 17: Bedrijven actief in de tuinbouwsector

Halle	1990	2000	1990	2000	1990	2000	1990	2000
	Absolute oppervlakte		Relatieve oppervlakte		Absoluut aantal bedrijven		Relatief aantal bedrijven	
In open lucht [in are]	20,27	34,38	100	169,6	12	8	100	66,7
Sierteelt open lucht	0,30	0,10	100	33,3	1	1	100	100,0
Groenteteelt	14,13	30,83	100	218,2	6	6	100	100,0
Fruiteelt	5,84	3,45	100	59,1	5	1	100	20,0
Serreteelt [in are]	0,12	0,10	100	83,3	2	1	100	50,0
Groenten in serres	0,04	0,00	100	0,0	1	0	100	0,0
Sierteelt in serres	0,08	0,10	100	125,0	1	1	100	100,0

* extensieve groenteteelt = in vruchtwisseling met akkerbouwgewassen

* intensieve groenteteelt = in vruchtwisseling met andere groenten

Op het gebied van tuinbouw is enkel de open luchtteelt van enig belang. Deze bedrijven kenden in tien jaar tijd een oppervlaktetoename van 14 are of bijna 70%. Het aantal bedrijven is in dezelfde tijdsspanne echter met 33% verminderd. Bijgevolg steeg de gemiddelde bedrijfsgrootte van 1,7 are naar 4,3 are.

Enkel de groenteteelt, en meer bepaald de extensieve groenteteelt in open lucht is belangrijk. De ingenomen oppervlakte is meer dan verdubbeld ten opzichte van 1990, terwijl het aantal bedrijven hetzelfde is gebleven. In 2000 werden verschillende variëteiten geteeld, met tuinwortelen en erwten voor industriële verwerking als voornaamste teelten.

De terugval in het aantal openluchttuinbouwbedrijven is volledig toe te schrijven aan de fruitteeltbedrijven, waarvan er nog slechts één overblijft. Tegelijkertijd is ook de ingenomen oppervlakte verminderd.

Samenvattend kan gesteld worden dat de enkele tuinbouwbedrijven in Halle eveneens een **schaalvergroting** gekend hebben.

7.4.3.5. Zekerheid over de bedrijfsopvolging

Tabel 18: Bedrijfsopvolging in Halle in 1990 en 2000

Halle	1990		2000	
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
Totaal aantal bedrijven	110	100%	64	100%
Totale opp. cultuurgrond	1792,19	100%	1673,91	100%
Vermoedelijke opvolger > 14 j	21	19%	7	11%
Geen opvolger	36	33%	22	34%
Weet het nog niet	13	12%	9	14%
Geen antwoord	40	36%	26	41%

In 1990 was voor 36 bedrijven bekend dat er geen opvolger zou zijn. Dit betekende 33% van het totaal aantal landbouwbedrijven. Indien hierbij de bedrijven geteld werden die "het nog niet wisten" kwam men aan 45% die waarschijnlijk geen opvolging zouden kennen. Slechts 21 landbouwbedrijven (of 19%) hadden een vermoedelijke opvolger. Over de rest van de bedrijven werd geen informatie verstrekt.

De toestand in 2000 toont aan dat de zekerheid nog verminderd is ten opzichte van 1990: slechts 7 op 64 landbouwbedrijven (of 11%) hebben een vermoedelijke opvolger. 22 bedrijven (of 34%) hebben geen opvolging en samen met degenen "die het nog niet weten" komt men aan 48%. Deze cijfers zijn iets positiever dan de gemiddelden voor het arrondissement, waar 47% van de landbouwbedrijven in 2000 geen opvolger heeft en slechts 8% een vermoedelijke opvolger kent.

7.4.3.6. Bio-landbouw

In de NIS-statistieken van 2000 zijn 5 bio-boeren opgenomen op het grondgebied van Halle.

7.4.4. HOEVES BEHOREND TOT HET ARCHITECTONISCHE PATRIMONIUM

Op basis van het boek "bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen"⁵⁶ (1977) werden alle hoeves met architectonische waarde op het grondgebied van Halle in kaart gebracht. Van de 29 architecturaal belangrijke hoeves (zie kaart) zijn er 7 die nog steeds worden uitgebaat of waar nog agrarische activiteiten (AA) plaatsvinden (komen voor in de landbouwtelling van het NIS van 2000).

Het hoevetype is gevarieerd: de vierkanthoeve met gesloten aanleg of in los verband, de semi-gesloten hoeve, het U-vormig of langgestrekt type. De grootste boerderijen waren meestal abdijhoeves en werden in de loop van XVIII gebouwd of na verwoesting wederopgebouwd en behoren dan tot de traditionele of classicistische stijl, afhankelijk van de situering in de eerste of tweede eeuwhelft. Opmerkelijk is het grote aantal laat-negentiende-eeuwse hoeves in het Pajottenland.

7.4.5. KNELPUNTEN EN KWALITEITEN

7.4.5.1. Knelpunten

Zie algemene synthesekaart knelpunten.

Versnipperd landbouwareaal

Ongeveer 37% van het grondgebied van Halle is in gebruik als cultuurgrond (landbouwgebruikspercelen). Vooral ten oosten van het kanaal, zijn de gronden grotendeels erg versnipperd. Door de nabijheid van de hoofdstad hebben deze gronden namelijk sterk te lijden onder de steeds toenemende bouwdruk. Enkel in het deel van Halle dat tot het Pajottenland behoort, komen nog relatief grote aaneengesloten stukken landbouwgrond voor. Maar ook hier dreigt de uitbreiding van de (lint)bebouwing de landbouwgronden verder te versnipperen. Gebieden komen geïsoleerd te liggen: ze liggen volledig ingesloten door de bewoning of zijn gelegen tussen de bewoning en de autosnelweg. Grootschalige landbouwgronden zijn echter vereist om tegemoet te komen aan de schaalvergroting die zich steeds verder zet.

Onstabiele van de landbouwsector

Het aantal bedrijven in de landbouwsector is in tien jaar tijd met 42% afgenomen en de oppervlakte cultuurgrond is met 7% ingekrompen in Halle. Daarnaast zal 34% van de nu nog bestaande bedrijven in Halle geen opvolging kennen. Door de nabijheid van de hoofdstad stijgt bovendien de grondprijs wat voor bijkomende problemen zorgt voor grondgebonden bedrijven. Door de onzekerheid in de landbouw die mede ontstaat als gevolg van het landbouwbeleid (Europese als Vlaamse) beginnen slechts weinig nieuwe jonge landbouwers met een bedrijf. Dit werkt de onstabiele van de opvolging verder in de hand.

Achteruitgang van de land- en tuinbouw

Algemeen mag gesteld worden dat de landbouw achteruit 'boert' in Halle. Het aantal landbouwers en het aantal bedrijven is de laatste tien jaar zelfs sterker gedaald dan het gemiddelde voor het arrondissement. Ook de toekomst ziet er niet rooskleurig uit, aangezien bijna de helft van de landbouwbedrijven waarschijnlijk geen bedrijfsopvolging heeft. De achteruitgang van de landbouw kan op termijn grote consequenties hebben voor het gebruik van de resterende oppervlakten open ruimte in Halle. De vergrijzing heeft schaalvergroting en wegvloeiën van landbouwgrond naar landbouw in nevenberoep en hobbylandbouw tot gevolg. Momenteel zijn reeds tal van gronden in gebruik voor hobbylandbouw. Wonen, (zonevreemde) bedrijvigheid en natuur leggen steeds belangrijker claim op de open ruimte. Dit vergroot de kans op meer spanningen tussen wonen/industrie en landbouw. De schaalvergroting van de landbouw zet zich voort en de tewerkstelling van de landbouw blijft dalen, waardoor de verhouding tussen grondgebied en maatschappij uit evenwicht dreigt te geraken. Tevens kan de vraag gesteld worden: wat met de landbouwbedrijfsruimten in agrarisch gebied na stopzetting van de activiteiten?

Landbouwbeleid veroorzaakt onzekerheid

De Vlaamse milieuwetgeving (Vlarem I en II) en het mestdecreet leggen tal van voorwaarden op die vooral groei en uitbreiding van de landbouwactiviteiten sterk beknotten. De verschillende normen en regels die worden opgelegd zorgen voor onzekerheid in de landbouwsector en zijn in praktijk soms moeilijk haalbaar. De ontkoppeling van de premies los van productie, zoals voorgesteld in het gemeenschappelijk landbouwbeleid van de EU, legt een zware hypotheek op de reeds dalende trend in de bedrijfsopvolging. Ook de op til zijnde prijsdalingen (melk, graan,...) en de jaarlijkse herziening van de begroting voor landbouw

⁵⁶ Ministerie van Nederlandse cultuur, Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg, 1977. Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen, Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur deel 2n Vlaams Brabant, Halle Vilvoorde.

kunnen tot drama's leiden. Het landbouwbeleid verandert snel en tal van initiatieven ondersteunen geen lange termijn visie. Het landbouwbeleid is dikwijls tegenstrijdig: diversificatie wordt gepromoot maar anderzijds zijn tal van vergunningen nodig voor tal van activiteiten. Daarenboven is de wetgeving dikwijls uitgebreid en complex en wordt deze snel veranderd.

Oppervlakte gewestplanbestemming agrarisch gebied is relatief klein

Slechts 37,3% van het grondgebied van Halle wordt op het gewestplan aangeduid als agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied of agrarisch gebied met ecologische waarde. Dit is relatief laag voor een gemeente met een belangrijk landbouwkarakter, aanleunend bij het Pajottenland. Deze conclusie komt nog sterker tot uiting wanneer vergeleken wordt met de provincie Vlaams-Brabant, waar het gemiddelde voor landbouwgebied op het gewestplan 60% bedraagt. In Halle is vooral bos- en natuurgebied sterk vertegenwoordigd in vergelijking met de gemiddelden voor Vlaanderen en Vlaams-Brabant, wat niet verwonderlijk is met het aanwezige Haller- en Lembeekbos. De landbouw heeft doorheen de geschiedenis tal van gronden moeten prijsgeven ten voordele van andere sectoren met wonen, industrie en natuur als koplopers.

Weiland in valleigebieden wordt verkeerdelijk aanzien als 'marginale grond'

Weilanden en gronden in valleigebied worden al te vaak geklasseerd als 'marginale gronden' voor landbouw. De conclusie dat deze gronden naar opbrengst van landbouwgewassen niet echt productief zijn, is juist. Het gaat immers meestal om gronden met een slechte waterhuishouding. Historisch gezien hebben de bedrijfszetels zich echter in deze valleigebieden gevestigd. Dit had vooral met de watervoorziening en nabijheid van de weiden bij de bedrijfsgebouwen te maken. Vele landbouwbedrijfsgebouwen zijn heden ten dage ook zonevreemd gelegen. In Halle bevinden zich hoofdzakelijk gemengde bedrijven waarbij de veeteelt ook een zeer belangrijke plaats inneemt. Momenteel zijn deze weiden in valleigebied echter onontbeerlijk voor het landbouwbedrijf: zij vormen het hart van verschillende bedrijven. Het nettorendement van weiden is minstens zo hoog als voor akkerland. Daarom is het behoud van de weiden zeer belangrijk. Deze weiden zijn immers ook meestal vlakbij de bedrijfszetel gelegen. Daar zogezegde 'marginale gronden' niet aantrekkelijk zijn voor landbouw, worden deze al te gemakkelijk naar natuurgebied omgezet. Deze weidegronden zijn echter zeker niet marginaal en moeten ten alle koste behouden blijven om een rendabele bedrijfsvoering van de gemengde bedrijven niet in het gedrang te brengen.

Zonevreemde agrarische gebouwen

14 agrarische gebouwen (stalgebouwen, woningen, schuren,...) zijn volledig of gedeeltelijk zonevreemd gelegen⁵⁷. Het grootste gedeelte hiervan is gelegen in natuurgebied op het gewestplan.

Een groot aandeel van de landbouwgebruikspercelen zijn in niet-geëigende zone gelegen

Naast de gebouwen zijn ook tal van agrarische gebruiksgronden in niet-geëigende zone gelegen. Het grootste aandeel hiervan is gelegen in groene bestemmingen (voornamelijk natuur- en parkgebied), gevolgd door woongebied.

Grote oppervlakten gebruiksgronden zijn gelegen in 1ste afbakening VEN en Habitatgebied

Een groot aantal van de huidig gebruikte landbouwpercelen zijn in de 1^{ste} afbakening van het VEN gelegen, met name ongeveer 90 ha. Deze gronden zullen in de toekomst vrijwel niet meer in aanmerking komen voor landbouwactiviteit vermits de begeleidende maatregelen uit de bijhorende uitvoeringsbesluiten dit nu éénmaal niet zullen toelaten. Het valt echter nog te betwijfelen of de aankoopverplichting waartoe de overheid zich verbindt, ook daadwerkelijk zal kunnen uitgevoerd worden (met goedkeuring van Europa). De aankoopverplichting laat de pachter trouwens volledig in de kou staan en houdt geen rekening met de omvang van de eigendom. Ook habitatrichtinggebieden leggen sterke beperkingen op wat betreft activiteiten.

Verstoring van de omgeving

De Halse landbouwers ondervinden aanzienlijke last van sluikeverkeer en verkeersagressie op de voor landbouw voorbestemde landbouwwegen. De intensiteit van het verkeer op deze wegen is te hoog en de landbouwwegen verkeren in minder goede staat. Tevens duikt het fenomeen sluikestorten ook regelmatig op. Enkele wegen waar landbouwers hinder van het verkeer ondervinden zijn o.a. de Beertsestraat, de Haagstraat en de Demesmaekersstraat.

⁵⁷ Op basis van de landbouwgebruikspercelenlaag (VLM-mestbank) werden de bedrijfsgebouwen van alle aangiftplichtige landbouwers gescreend op zonevreemdheid. Kleinere land- of tuinbouwbedrijven zijn hierin dus niet opgenomen.

Waterzieke gronden

De landbouwers worden geconfronteerd met waterzieke gronden. Deze gronden zijn voor het overgrote deel gelegen in de valleigebieden. De meeste landbouwbedrijven hebben zich in het verleden gevestigd in de valleigebieden, vermits de aanwezigheid van water een belangrijke factor was. Door de ligging in valleigebied zijn talrijke gronden, meestal in de directe nabijheid van de bedrijfszetel, waterziek.

Slecht onderhoud van het grachtenstelsel geeft ook aanleiding tot waterzieke gronden. Landbouwwegen en holle wegen werden opgehoogd door sluisstorting van bouwafval en sturen de waterhuishouding in de war. Het ruimen van beken gebeurt stelselmatig niet door provincie.

Bodemerosie

Het grondgebied van Halle is erosiegevoelig. De voornaamste oorzaak hiervoor zijn drie factoren: de topografie, de bodemerosiegevoeligheid en het geteelde gewas. Vermits Halle een heuvelig landschap bezit met voornamelijk lange kavels op hellingen met leemgrond, die dan nog hoofdzakelijk gebruikt worden voor akkerbouw (69% t.o.v. 28% grasland), is bodemerosie een logisch gevolg. Tenminste indien er geen erosiebestrijdingmaatregelen worden genomen. De schaalvergroten trend binnen de land- en tuinbouwbedrijven, met de inzet van steeds zwaarder en groter landbouwmaterieel kan op termijn leiden tot zware bodemerosie. Uit praktische overwegingen worden dikwijls kleine landschapselementen zoals taluds, hagen en houtkanten weggewerkt, die echter nodig zijn voor het vasthouden van de bodem. Door het wegspoelen en onderspoelen van (kiem)planten kunnen op korte termijn belangrijke opbrengstverliezen optreden. Bodemerosie vormt bovendien een reële bedreiging voor de bodemvruchtbaarheid en leidt tot een afname van de gewasopbrengsten op lange termijn. Tevens zorgt bodemerosie ook regelmatig voor overlast (modderoverlast,...) voor de nabij gesitueerde bewoners. Momenteel worden de landbouwers van Halle echter niet geconfronteerd met noemenswaardige erosieproblemen. Het risico is aanwezig maar doorheen de jaren wordt er reeds rekening mee gehouden in de bewerking van de grond en de bedrijfsvoering.

7.4.5.2. Kwaliteiten en potenties

Zie algemene synthesekaart kwaliteiten en potenties.

Beschikbare ruimte voor landbouw

Uit de juridische randvoorwaarde voor de landbouw blijkt dat wanneer men een vergunning wil krijgen of een vergunning wil hernieuwen, grondgebonden mestafzet noodzakelijk is. Daar de stad Halle **momenteel** nog over ruimte beschikt voor deze invulling, is blijvende landbouwexploitatie mogelijk. Momenteel is 37% van het grondgebied van Halle in handen van de landbouw. Het is het westelijke gedeelte van de deelgemeente Lembeek en de westelijke delen van Halle (Breedhout) die tot het landelijke Pajottenland behoren. Hier kunnen nog relatief grote stukken vruchtbare landbouwgrond gevonden worden. Het behoud van deze gronden biedt een zekerheid naar de mogelijkheid van landbouwuitbating.

Grootschalige agrarische gebieden op gewestplan

Op het gewestplan komen er nog relatief grote, aaneengesloten agrarische gebieden voor ten westen van de Zennevallei, meer bepaald het deel dat landschappelijk tot het Pajottenland behoort. Daarnaast zijn nog relatief grote gebieden tussen het Hallerbos en de Zennevallei aanwezig.

Agrarische gebieden met hoge landbouwwaardering

Zoals blijkt uit de landbouwtyperingskaart krijgt een aanzienlijke oppervlakte van de als agrarisch gebied bestemde gronden een hoge tot zeer hoge landbouwwaardering. Deze gronden zijn dus uitermate geschikt voor landbouw. Ook de aanwezige bodemtypes op het grondgebied van Halle, o.a. de leemgronden op de vlakke delen en zachte hellingen van de leemruggen in het westen, behoren tot de meest productieve cultuurgronden voor veeleisende gewassen.

Aanwezigheid van oude hoeves en kasteelparken

Op het grondgebied van Groot-Halle komen diverse oude hoeves en kastelen met bijhorende kasteelparken voor. Wat landelijke architectuur betreft kunnen tal van hoeves worden teruggevonden. Het hoevetype is gevarieerd: de vierkanthoeve, de semi-gesloten hoeve, het U-vormig of langgestrekte type. Enkele hoeves en kasteelparken zijn beschermd door Afdeling Monumenten en Landschappen.

De streek nodigt uit tot toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte

Het landelijke karakter van deze streek met zijn talrijke valleien en reliëfovergangen vormt een aangename omgeving voor zachte recreatie en toerisme. In relatie met de aanwezige bosgebieden zijn hier tal van kwaliteiten aanwezig om zachte recreatie aan te moedigen in relatie met het landbouwleven.

Verweving in voor landbouw weinig waardevolle gebieden

Op de voor landbouw weinig waardevolle gebieden is verweving met natuur aangewezen. Hier zijn dus mogelijkheden om een verweving van landbouw en natuur uit te werken. Door een extensief beheer van de minder waardevolle landbouwgebieden binnen de valleien met een verweving van natuur, landschapsbouw en landbouw. Naargelang de plaatselijke situatie kan prioriteit gegeven worden aan landbouw of natuur met bijzondere aandacht voor kleine landschapselementen.

Jonge en toekomstgerichte bedrijven in Vlaams-Brabant

Ondanks het dalende aantal landbouwbedrijven, kennen de jonge en toekomstgerichte landbouwbedrijven een sterke groei inzake grondgebruik en productie

Nabijheid van afzetmarkt

De nabijgelegen vroegmarkt van Brussel en de veemarkt te Anderlecht zijn zeker bijkomende troeven voor de ondersteuning van de groententeelt en veeteelt in de omgeving.

8. Bestaande ruimtelijk-economische structuur

8.1. Omschrijving

De ruimtelijk-economische structuur onderzoekt de ruimtelijke elementen die bijdragen aan de organisatie van onze economische structuur. Dit hoofdstuk wordt ingeleid met de socio-economische kencijfers van Halle. Hoewel deze gegevens slechts beperkte ruimtelijke informatie leveren, bieden ze een kijk op de karakteristieken, de kracht en de evolutie van de lokale economie. Daarna focust de ruimtelijk-economische structuur op alle gebieden waar de economische functies overwegen. De ruimtelijke kenmerken van deze gebieden, hun onderlinge relaties en de interactie met andere deelstructuren worden belicht.

8.2. Socio-economische kencijfers⁵⁸

8.2.1. BEROEPSBEVOLKING

Halle kende in 2005 een totale beroepsbevolking van 16.513 personen. Dit houdt in dat de beroepsbevolking aangroeide met 1019 personen of 6,6% ten opzichte van het jaar 2000. In 2005 waren effectief gemiddeld 15.456 personen aan het werk op de arbeidsmarkt. Het aandeel niet werkende werkzoekenden bedroeg met andere woorden 1.057 personen of 6,4% van de totale beroepsbevolking.

8.2.2. TEWERKSTELLING PER SECTOR

Met 54 landbouwbedrijven vertegenwoordigde de **primaire sector** in 2005 een equivalent van 59 voltijdse arbeidsplaatsen. In totaal werden 97 personen op regelmatige basis deeltijds of voltijds tewerkgesteld. De oppervlakte cultuurgrond daalde ten opzichte van het jaar 2000 met 57,77 ha tot 1.616,14 ha. Sinds 2002 bleef het landbouwareaal echter stabiel.

In 2005 beschikte Halle over 2.070 arbeidsplaatsen in de **secundaire sector** (industrie). Ten opzichte van 2000 viel de tewerkstelling in deze sector terug met 234 arbeidsplaatsen (-10,1%).

Met 11.580 arbeidsplaatsen vormde de **tertiaire sector** (diensten) in 2005 nadrukkelijk de belangrijkste werkgever. Binnen de tertiaire sector werden 1.688 arbeidsplaatsen ingedeeld bij de kennisintensieve beroepen en 83 in de creatieve sector.⁵⁹ 3.520 arbeidsplaatsen situeerden zich in het kader van de diensten zonder winstoogmerk, ook aangeduid als de **quartaire sector**.⁶⁰

In 2005 bedroeg het aantal **zelfstandigen** en helpers in hoofdberoep 1.710 personen. 481 personen oefenden een zelfstandige activiteit uit in bijberoep. 181 personen bleven ook op pensioensgerechtigde leeftijd actief als zelfstandige. Het aantal zelfstandigen en helpers in hoofdberoep is licht gestegen in de periode 2000-2005 (+ 145; + 6,5%). In 2006 werd deze evolutie doorgezet. In dezelfde periode 2000-2005 groeide het aantal zelfstandigen in bijberoep sneller aan (+ 68; + 16,5%). Daartegenover staat dat -in verhouding tot het aantal zelfstandigen- het aantal actieve zelfstandigen op pensioensgerechtigde leeftijd daalde.

8.2.3. WERKGELEGENHEIDSGRAAD, WERKZAAMHEIDSGRAAD EN WERKLOOSHEIDSGRAAD

tabel: Werkgelegenheids-, werkloosheids-, werkzaamheidsgraad in 2005.

	Werkgelegenheidsgraad		Werkloosheidsgraad			Werkzaamheidsgraad	
	2000	2005	2000	2005	09-2007	2000	2005
Halle	68,4%	72,3%	4,9%	6,4%	5,4%	70,5%	72,5%
Arr. Halle - Vilvoorde	67,9%	68,4%	4,1%	6,2%	5,4%	68,8%	69,8%
Prov. Vlaams - Brabant	61,7%	62,5%	4,5%	6,4%	5,3%	68,2%	69,7%
Vlaamse Gewest	63,2%	65,0%	6,4%	8,3%	6,4%	65,9%	67,8%

Bron: Vlaamse Regering, samenwerkingsverband 'Lokale Statistieken', 2007.

⁵⁸ Bron: Vlaamse Regering, samenwerkingsverband 'Lokale Statistieken', 2007. http://aps.vlaanderen.be/lokaal/lokale_statistieken.htm

⁵⁹ **Kennisintensieve diensten:** vervoer over water, luchtvaart, post en telecommunicatie, financiële instellingen, verzekerings-wezen, hulpbedrijven van financiële instellingen, verhuur en handel in onroerende goederen, verhuur zonder bedieningspersoneel, informatica, speur- en ontwikkelingswerk, zakelijke diensten.

Creatieve sector: uitgeverijen, technisch advies, architecten en ingenieurs, reclamewezen, activiteiten op het gebied van film en video, radio en televisie, overige amusementsactiviteiten (kunstenaars, culturele centra, pretparken), persagentschappen, overige culturele activiteiten (bibliotheken, musea, tuinen)

⁶⁰ **Quartaire sector** is de enige economische sector zonder winstoogmerk. In deze sector vallen onder andere de door de overheid gesubsidieerde diensten als ziekenhuizen en verpleeghuizen, openbare besturen,...

Werkgelegenheidsgraad

De werkgelegenheidsgraad (=totale werkgelegenheid/bevolking op beroepsactieve leeftijd) geeft een indicatie van het werkgelegenheidsaanbod in een bepaald gebied. Halle heeft in 2005 in vergelijking met het gemiddelde voor het Vlaamse Gewest reeds een opvallend hoge werkgelegenheidsgraad (68,4%). Zoals elders in Vlaanderen is de gemiddelde werkgelegenheidsgraad tot 2005 nog toegenomen. Ondanks de hoge werkgelegenheidsgraad, tekende deze evolutie zich nog sterker af in Halle. De werkgelegenheidsgraad bedroeg in 2005 72,3%. Hiermee bevestigt de stad zijn rol als belangrijke tewerkstellingspool.

Werkzaamheidsgraad

De werkzaamheidsgraad geeft de verhouding weer tussen het aantal werkenden en de bevolking op beroepsactieve leeftijd (18-64 jarigen). De werkzaamheidsgraad in Halle (72,5%) scoort goed. De werkzaamheidsgraad ligt 4,7% hoger dan het Vlaamse gemiddelde. Sinds 2000 handhaaft Halle zijn sterke positie tegenover Vlaanderen, Vlaams-Brabant en het arrondissement.

Werkloosheidsgraad

In 2005 stond de werkloosheidsgraad (=aantal werkzoekenden/totale beroepsbevolking) in Halle op het peil van het arrondissement (6,2%) en de provincie Vlaams-Brabant (6,4%). De regio scoorde gemiddeld beter dan het Vlaamse Gewest (8,3%). Tot september 2007 daalde de werkloosheidsgraad in alle regio's. De daling verliep in Vlaanderen (-1,9%) echter sneller dan in Halle (-1,0%), de provincie (-1,1%) en het arrondissement (-0,8%).

8.3. Economische dynamiek

Om inzicht te krijgen in de economische dynamiek van Halle werd gebruik gemaakt van het onderzoek 'de economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen' (2005).⁶¹ Deze studie verwerkte de economische data tot 2003. Naast een analyse van de economische kencijfers biedt dit onderzoek ook inzicht in de ruimtelijke evolutie van de *Economic Decision Power*⁶². Met andere woorden, de economische slagkracht wordt geografisch gesitueerd. Bij de behandeling van de economische indicatoren, wordt Halle geanalyseerd als kleinstedelijk gebied.

8.3.1. BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE PER WERKNEMER

Deze ratio geeft weer hoeveel waarde de werknemers van een onderneming toevoegen aan aangekochte en verbruikte goederen en diensten. De waarde is met andere woorden een aanduiding voor de productiviteit van een bedrijf. Voor Vlaanderen was de bruto toegevoegde waarde per werknemer in 2003 het hoogst in het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel. De mediaan⁶³ bedroeg er 60.806 € per werknemer. Halle scoorde met een gemiddelde bruto toegevoegde waarde van 55.800 € lager dan het gemiddelde voor het Vlaamse Gewest (56.600 €). Dit gegeven komt overeen met de geregistreerde kenmerken van de kleinstedelijke economieën. In 2003 bedroeg de gemiddelde toegevoegde waarde per werknemer in een kleinstedelijk gebied 55.644 €. Wel werd voor deze parameter in Halle beter gepresteerd dan in de buurgemeenten Beersel (53.000 €) en Sint-Pieters-Leeuw (54.910 €). Tussen 2002 en 2003 werd wel een opmerkelijke toename van de gemiddelde toegevoegde waarde per werknemer vastgesteld (+ 5.717 €).

tabel: toegevoegde waarde (mediaan) per werknemer voor de periode 1999-2003

	1999 (in €)	Index 1999 = 100	2001 (in €)	Index 1999 = 100	2003 (in €)	Index 1999 = 100
Gemeente Halle	47.528	100	50.667	106,6	55.800	117,4
Vlaamse Gewest	51.000	100	53.000	103,9	56.600	111,0

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *De Economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen. Economic Decision Power, evolutie en ruimtelijke spreiding*, Strativaria 35 (2005).

8.3.2. BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE / OMZET

Deze indicator, ook bruto toegevoegde waardemarge genoemd, geeft aan hoeveel toegevoegde waarde wordt gecreëerd voor een bepaalde waarde. Een hoge waarde duidt op de productie van goederen of diensten met relatief veel toegevoegde waarde en die weinig concurrentiegevoelig zijn. In 1999 lag de gemiddelde toegevoegde waardemarge voor de Halse bedrijven lager (25%) dan het gemiddelde niveau

⁶¹ Inge Brunello, Michael Goethals en Thierry Vergeynst, *De economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen. Economic Decision Power, evolutie en ruimtelijk spreidingspatroon*, Stativaria 35, uitg. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, (09-2005).

⁶² *Economic Decision Power* (EDP) meet de economische slagkracht van ondernemingen binnen een bepaald gebied.

⁶³ Mediaan: middelste van de naar grootte gerangschikte waarnemingen

voor het Vlaamse Gewest (26,1%). In 2001 lag de gemiddelde toegevoegde waardemarge (25,8%) nagenoeg gelijk met de resultaten voor het Vlaamse Gewest (26,1%). In 2003 werd echter opnieuw een terugval opgetekend (25,0%). Dit kan te maken hebben met het relatief grote aandeel van de tertiäre en quataire sector in de arbeidsmarkt.

tabel: bruto toegevoegde waardemarge voor de periode 1999-2003

	1999 (in %)	Index 1999 = 100	2001 (in %)	Index 1999 = 100	2003 (in %)	Index 1999 = 100
Gemeente Halle	25,3	100	25,8	102,0	25,0	98,8
Vlaamse Gewest	26,1	100	26,1	100	26,6	101,9

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *De Economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen. Economic Decision Power, evolutie en ruimtelijke spreiding*, Stratavaria 35 (2005).

8.3.3. INVESTERINGEN / BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE

Dit is een algemene maat voor de omvang van de investeringen. De investeringen geven inzicht in de toekomstverwachtingen op bedrijfseconomisch vlak. In 1999 lag het niveau van de investeringen in Halle gemiddeld hoger (20,3%) dan in het Vlaamse Gewest (19,9%). Tot 2003 nam de investeringsgraad echter gestaag af tot 69,5% van het oorspronkelijke niveau. In 2003 bedroeg de gemiddelde investeringsgraad voor de Halse bedrijven nog 14,1% tegenover 16,9% in het Vlaamse Gewest. Deze terugval was ook uitgesproken voor het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel, waar de investeringsgraad in 2003 nog gemiddeld 11,9% bedroeg. De daling van de investeringsgraad kan wijzen op een minder optimistische houding van bedrijven in de betreffende regio.

tabel: investeringsgraad (mediaan) voor de periode 1999-2003

	1999 (in %)	Index 1999 = 100	2001 (in %)	Index 1999 = 100	2003 (in %)	Index 1999= 100
Gemeente Halle	20,3	100	19,2	94,6	14,1	69,5
Vlaamse Gewest	19,9	100	19,9	100	16,9	84,9

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *De Economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen. Economic Decision Power, evolutie en ruimtelijke spreiding*, Stratavaria 35 (2005).

8.3.4. NETTORENDABILITEIT VAN HET EIGEN VERMOGEN NA BELASTINGEN

Deze ratio geeft aan hoeveel winst de gemiddelde onderneming op haar eigen vermogen genereert. Zowel in 1999 als in 2003 scoren de Halse bedrijven gemiddeld evenredig aan de bedrijven in het Vlaamse Gewest.

tabel: nettorendabiliteit (mediaan) voor de periode 1999-2003

	1999 (in %)	Index 1999 = 100	2001 (in %)	Index 1999 = 100	2003 (in %)	Index 1999 = 100
Gemeente Halle	7,4	100	8,3	112,2	8,2	110,1
Vlaamse Gewest	7,5	100	7,3	97,3	8,0	106,7

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *De Economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen. Economic Decision Power, evolutie en ruimtelijke spreiding*, Stratavaria 35 (2005).

8.3.5. CONCLUSIE: HALLE ECONOMISCH GEPOSITIONEERD

Het volledige onderzoek naar de *Economic Decision Power* analyseert een veel uitgebreider scala van economische kencijfers en indicatoren (arbeidsintensiteit, kapitaalintensiteit, personeelskost per werknemer, brutorendabiliteit van het totaal actief voor belastingen, zelffinancieringsgraad, en schuldgraad). Algemeen worden de bedrijven in Vlaanderen gekenmerkt door een gezonde financiële structuur. De bedrijven doen het ook, wat geleverde output betreft, steeds beter. Op basis van de economische kencijfers van **2003** konden 5 clusters van gemeenten met specifieke economische kenmerken onderscheiden worden.

Halle werd ingedeeld in een cluster met gemiddelde scores, waarbij wel de hoge zelffinancieringsgraad en de lage schuldgraad in het oog springen. De economie wordt 'algemeen' gekenmerkt door bedrijven die zich weinig onderscheiden, behalve op het punt dat hun solvabiliteit goed is. Het gaat hier mogelijk om zgn. 'gevestigde waarden'. Met deze kenmerken, wordt Halle in hetzelfde cluster ingedeeld als zijn

buurgemeenten Beersel en Pepingen. Sint-Pieters-Leeuw behoort tot een minder sterk groep van gemeenten waar de economie wordt gekenmerkt door een relatief lage productiviteit in combinatie met een zwakker rendement en een eerder hoge schuldpositie.⁶⁴

In vergelijking met de andere kleinstedelijke gebieden vallen voor Halle de volgende elementen op. Zowel de bruto toegevoegde waarde per werknemer als de bruto toegevoegde waardemarge voor Halle liggen lager dan de gemiddelden van de andere kleinstedelijke gebieden (respectievelijk 55.800 en 25% tegenover 55.644 € en 29,1%). Ook de investeringsgraad lag gemiddeld lager (14,1%) dan elders in kleinstedelijk gebied (gemiddeld 15,4%).

Hoewel de Halse economie algemeen goed ('gemiddeld') scoort, kan hij zich ondanks de grote werkgelegenheid, werkzaamheid en lage werkloosheid niet onderscheiden als een krachtige economie. Halle dient er attent op toe te zien dat het zijn economische positie onderhoudt en verbetert, mogelijk door meer aandacht te schenken aan investeringen en innovatie.

8.4. Situering op het gewestplan

Van de totale oppervlakte van Halle, namelijk 4440 ha, wordt 122,3 ha ingenomen door industriegebied (paars) en 33,8 ha door KMO's en ambachtelijke bedrijvigheid. Dit betekent respectievelijk 2,75% en 0,76% van het totale grondgebied van de stad. In totaal betekent dit 156,1 ha of 3,5% (bron: OC-GIS Vlaanderen).

8.5. Belangrijkste bedrijfssectoren

De belangrijkste sector voor Halle is de voedingsmiddelensector. Dit is op de eerste plaats het gevolg van de vestiging van Colruyt en Kraft Jacobs Suchard. Daarnaast is de papierindustrie belangrijk. PB Papier en Pacapime zijn de voornaamste exponenten. Wat duidelijk visueel zichtbaar is in Halle is de concentratie van garages. Deze functie wordt al dan niet gecombineerd met een tankstation, carrosseriebewerking en verkoop of bewerking van auto-onderdelen. De functie past in een algemeen goed vertegenwoordigde metaalverwerkende nijverheid in Halle zoals Sidero, Verlie, Ferrodur, e.d. Natuurlijk zijn ook de transport- en distributiesector voor Halle van groot belang. Ten slotte zijn er de bedrijven in de bouw en aanverwante activiteiten.

8.6. Ruimtelijke analyse van de industrie- en bedrijventerreinen

8.6.1. CONCENTRATIEGEBIEDEN VAN SOCIO-ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Het overgrote deel van de bedrijventerrenen situeert zich in een lineaire strook langs het kanaal en de Zenne. Ze zijn een onderdeel van een lineaire industriële as in Vlaams-Brabant langs kanaal en Zenne die begint in Vilvoorde, doorheen Brussel loopt en eindigt in Tubize. Ter hoogte van het stadscentrum van Halle wordt deze band van industrie doorbroken door de woonbebouwing van Halle. Rond de Zenne worden de bedrijven vaak omgeven door natuur-, park- en groengebieden. Een andere nieuwe bedrijventerrenen ligt tussen spoorlijn 94 (Brussel-Doornik) en de A8 autosnelweg en sluit quasi aan bij de ontwikkelingen van Wilgenveld en Hellebroek. In deze zones heeft de industrie een duidelijk grootschalig karakter.

De N6 Brusselse-, Bergensesteenweg en August Demaeghtlaan vormt een slagader van bedrijvigheid. Langs deze steenweg zijn talrijke bedrijven, KMO's en ambachtelijke bedrijven gevestigd, naast talrijke klein- en groothandelszaken vaak met een grootschalig karakter. Het centrum van Halle vormt eerder een handelskern met kleinschalige dienstverlening.

In tegenstelling tot het noordelijke en zuidelijke deel van de kanaalzone op het grondgebied van Halle heeft de bedrijvigheid in het deel tussen het stadscentrum van Halle en St.-Rochus een eerder kleinschalig karakter, aansluitend bij het stedelijk weefsel. Deze economische activiteit vermindert echter gestaag.

⁶⁴ Idem, Cluster 3: Lage arbeidsproductiviteit, hoge bruto toegevoegde waardemarge, laag nettorendement, lage zelffinancieringsgraad, hoge schuldgraad.

8.6.2. BESCHRIJVING VAN DE BEDRIJVENZONES

Kaart 30: Overzicht van bestaande bedrijvenzones

Bedrijvenzones en bedrijven op het grondgebied van Halle

ZONE 1				
Ligging	Deze zone is gelegen in de Zennevallei ten zuiden van Lembeek. De zone wordt opgedeeld in vier gebieden.			
Bedrijvigheid	Ten zuiden van Lembeek bestaat de industrie in de Zennevallei uit enkele grote bedrijven uit zeer verschillende sectoren. Langs de Bergensesteenweg is de bedrijvigheid kleinschaliger en is deze gemengd met groothandels-activiteiten.			
GEBIED 1				
Ligging	Ten zuiden van Lembeek, tussen het kanaal en de Klabbeksesteenweg			
Bestemming op het gewestplan	stortgebied met nabestemming agrarisch gebied			
Aantal hectaren	2ha 35a 34ca			
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	DEX BVBA, Klabbeksesteenweg 281 productie van betonproducten Ontsluiting via de Klabbeksesteenweg			
Bezettingsgraad / Leegstand	100% in gebruik			
GEBIED 2 : 'Lembeek-Zuid'				
Ligging	Ten zuiden van Lembeek, tussen het kanaal en spoorlijn 96			
	<i>Industrie</i>	<i>KMO</i>	<i>Kantoren</i>	<i>Dienstverl.</i>
Bestemming op het gewestplan	6ha 97a 38ca	-	-	-
Bestemming op het BPA	8ha 93a 48ca	-	-	-
Verschil	+ 1ha 96a 10ca	-	-	-
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	LUHNS DETERGENTS NV, Heldenstraat 63 chemie via Gieterijstraat en Heldenstraat BROUWERIJ FRANK BOON NV, Fonteinstraat 65 brouwerij via Fonteinstraat METAALCONSTRUCTIES C.D. NV, Gieterijstraat 10 metaalconstructies via de Gieterijstraat PERNEEL drankencentrale Ontsluiting via Gieterijstraat			
Bezettingsgraad / Leegstand	Er is nog 2ha 17a 83ca industriegebied beschikbaar. De gronden zijn echter zeer gefragmenteerd. De grotere stukken grond zijn nu in gebruik als buffer en zijn grotendeels voorbehouden voor uitbreiding van Luhns en Boon. Op een ander stuk grond wordt een collector doorgetrokken wat het gebruik van het terrein hypothekeert. De bijkomende hoeveelheid industrieterreinen zijn er gekomen op vraag van de NV Zeekanaal. Deze zijn gelegen op de gronden bij de oude sluis aan het kanaal waardoor er watergebonden economische activiteiten kunnen ontwikkeld worden. Wanneer een deel van de oostelijke buffer van Luhns opgenomen wordt, wordt 1ha 50ca bekomen			
GEBIED 3				
Ligging	Ten zuiden van Lembeek, tussen spoorlijn 96 en de Bergensesteenweg + gebied voor KMO's en ambachtelijke bedrijven dat deels over de spoorlijn heen gaat.			
	<i>Industrie</i>	<i>KMO</i>	<i>Kantoren</i>	<i>Dienstverl.</i>
Bestemming op het gewestplan	2ha 23a 63ca	9ha 53a 1ca		
Bestemming op het BPA		2ha 59a 61ca		
Verschil	- 2ha 23a 63ca	- 6ha 93a 40ca		
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	ELECTROLUX BELGIUM, Bergensesteenweg 719 Huishoudtoestellen via de Bergensesteenweg VEDELEC, Bergensesteenweg Onderdelen en toebehoren voor elektrische huishoudtoestellen via de Bergensesteenweg TUINCENTRUM ST. VEROON, Bergensesteenweg Activiteiten lijken stopgezet via de Bergensesteenweg RAISON GEORGES ETS., Bergensesteenweg 753 Bierhandel via de Bergensesteenweg WATTRAM / W58, Fonteinstraat Auto- en motolampen / kuisproducten Ontsluiting via Fonteinstraat			
Bezettingsgraad / Leegstand	Er is nog 16a 57ca industriegrond beschikbaar. Deze ruimte kan gebruikt worden als uitbreiding voor de naastliggende bedrijven waarbij vermeld dient te worden dat Electrolux overweegt om haar activiteiten hier			

	<p>stop te zetten.</p> <p>De KMO-zone ten zuiden van Lembeek is bijna volledig ingenomen door woonbebouwing. Er is een beperkte hoeveelheid minderwaardige economische activiteit. Verdere invulling met KMO moet vermeden worden om de druk op het woonweefsel van Lembeek niet nog te vergroten.</p> <p>Tuincentrum St. Veron staat leeg (51a 66ca). De gebouwen kunnen herbruikt of vervangen worden.</p>
Opmerkingen	<p>Een deel van de bedrijvigheid is gesitueerd in de reservatiestrook voor werken aan de spoorinfrastructuur. Een herbestemming nu de HST aangelegd is geeft meer rechtszekerheid voor deze bedrijven.</p> <p>Tuincentrum St. Veron en Electrolux Belgium liggen deels op de bestemming industriegrond deels op de bestemming KMO's en ambachtelijke bedrijvigheid.</p>
GEBIED 4	
Ligging	Ten zuiden van Lembeek, westelijk van de Bergensesteenweg,
Bestemming op het gewestplan	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied
Aantal hectaren	20ha 5a 4ca
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	DEHANDSCHUTTER WILLY, Bergensesteenweg 780 Steenbakkerij en tuinmaterialen Via de Bergensesteenweg
Bezettingsgraad / Leegstand	Er is nog 7ha 79a 78ca grond beschikbaar.

ZONE 2				
Ligging	Deze zone is enerzijds gelegen tussen Lembeek en de zuidelijke omleidingsweg (N203) rond Halle en anderzijds tussen de Bergensesteenweg en het kanaal.			
Bedrijvigheid	De bedrijvigheid tussen Lembeek en Halle is in de Zennevallei grootschalig, met de nadruk op papier-verwerking. Rond de Bergensesteenweg zijn de activiteiten eerder kleinschalig en gemengd met groothandelszaken.			
GEBIED 1 : 'Lembeek-Noord'				
Ligging	Ten noorden van Lembeek, tussen het kanaal en spoorlijn 96			
	<i>Industrie</i>	<i>KMO</i>	<i>Kantoren</i>	<i>Dienstverl.</i>
Bestemming op het gewestplan	26ha 42a 70ca	-	-	-
Bestemming op het BPA	24ha 84a 66ca	-	-	-
Verschil	- 1ha 61a 4ca	-	-	-
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	<p>PB PAPIER NV, Kazernestraat 2 Distributie papier Ontsluiting via de kazernestraat en nu ook via de Bergensesteenweg (langs algemene ontsluitingsweg voor bedrijvigheid)</p> <p>PACAPIME NV, Noorderstraat 1 Productie en verwerking van golfkarton Ontsluiting via de Bergensesteenweg (langs algemene ontsluitingsweg voor bedrijvigheid)</p>			
Bezettingsgraad / Leegstand	<p>Er is nog 14ha 42a 63ca industriegrond beschikbaar.</p> <p>Het grootste deel van de gronden is echter reeds in eigendom van het bedrijf Pacapime; verder is een groot deel bezit van NV Zeekanaal. In dit gebied kan enkel watergebonden bedrijvigheid.</p> <p>Er is nog een kleine zone vrij tussen het voormalige PB Papier en de toegangsweg.</p>			

GEBIED 2				
Ligging	Ten noorden van Lembeek, tussen spoorlijn 96 en de Bergensesteenweg			
	<i>Industrie</i>	<i>KMO</i>	<i>Kantoren</i>	<i>Dienstverl.</i>
Bestemming op het gewestplan	1ha 32a	91a 69ca	-	-
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	<p>GODEFROY BVBA, Bergensesteenweg 413 Garage Ontsluiting via de Bergensesteenweg</p> <p>DE GREEF-VARNISH NV, Bergensesteenweg 415 Verdeling drukwerk Ontsluiting via Bergensesteenweg (langs ontsluitingsweg bedrijvigheid)</p> <p>EMILE DUYCK BVBA, Bergensesteenweg Binnendeuren, ramen, keukens in pvc, alu, hout Ontsluiting via Bergensesteenweg.</p> <p>CHRISTIAENS, Bergensesteenweg Verhuur wagens, vrachtwagens Ontsluiting via Bergensesteenweg</p>			
Bezettingsgraad / Leegstand	<p>Er zijn geen beschikbare gronden, maar men kan stellen dat de terreinen niet intensief genoeg bebouwd zijn.</p> <p>Er zijn geen leegstaande gebouwen.</p>			

GEBIED 3				
Ligging	Dit gebied bestaat uit twee zones. Een kleine bedrijvenzone gelegen middenin het woonweefsel, ten westen van de Bergensesteenweg (Puesstraat); en een zone die noordelijk het stedelijk weefsel van Lembeek naast de spoorlijn afsluit (Weerstandstraat).			
Bestemming op het gewestplan	KMO's en ambachtelijke bedrijvigheid			
	<i>Industrie</i>	<i>KMO</i>	<i>Kantoren</i>	<i>Dienstverl.</i>
Bestemming op het gewestplan	1ha 13a 28ca	-	-	-

Bestemming op het BPA		-1ha 10a 46ca	-	-
Verschil		2a 82ca	-	-
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	<p>In de Poesstraat hebben wij geen activiteiten kunnen ontwaren die wijzen op een KMO-zone. De bestemming is achterhaald daar het gebied met woningen volgebouwd is. (28a 24ca)</p> <p>De tweede zone ligt tussen het centrum van Lembeek en de industriezone Lembeek-noord. De ontsluiting gebeurt echter via Lembeek. Een omschakeling naar een bestemming voor wonen en buffergebied lijkt zinvol. Deze problematiek komt aan bod in BPA 'Lembeek-dorp'. (85a 4ca)</p>			
Bezettingsgraad / Leegstand	<p>De bedrijfsgebouwen van twee vroegere bedrijfjes in de tweede zone staan leeg en zijn deels door een woonfunctie overgenomen.</p>			

ZONE 3

Ligging	<p>Deze zone bestaat uit twee grote delen. Enerzijds een aantal gebieden tussen Bergensesteenweg, Edingense-steenweg en N203, anderzijds een gebied ten noorden van de A8/E24, tussen Hogemierstraat en Beertsestraat.</p>			
Bedrijvigheid	<p>De bedrijvigheid in deze zone is bijna volledig afgestemd op één bedrijf: Colruyt. De activiteiten zijn grootschalige distributie, kantoren en binnenkort opslag. Daarnaast zijn er een aantal aanverwante kleinschaligere activiteiten (groothandel, drukkerij).</p>			

GEBIED 1: 'Dassenveld'

Ligging	<p>Dit gebied is gelegen tussen spoorlijn 94 en de A8 autosnelweg in het westen van Halle.</p>			
	<i>Industrie*</i>	<i>KMO</i>	<i>Kantoren</i>	<i>Dienstverl.</i>
Bestemming op het gewestplan	35ha 81a 31ca	2ha 93a 39ca	-	-
Bestemming op het BPA	18ha 64a 65ca	6ha 78a 70ca	-	2ha 15a 9ca
Verschil	- 17ha 16a 66ca	+ 3ha 85a 31ca	-	+ 2ha 15a 9ca
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	<p>COLRUYT FR. ETN. NV, Edingsesteenweg 196 Distributie in voedingswaren Ontsluiting via de Edingsesteenweg</p>			
Bezettingsgraad / Leegstand	<p>De terreinen van Colruyt worden stelselmatig ingevuld en zijn quasi volzet. Wat KMO-grond betreft is ongeveer alles verkocht en zijn diverse bouwvergunningen verleend. Dit betekent dat op termijn de KMO-grond op Dassenveld volzet zal zijn. De zone voor dienstverlening is reeds volledig in gebruik. Er zijn geen leegstaande gebouwen.</p>			

GEBIED 2: 'Wilgenveld'

Ligging	<p>Het gebied wordt aan zijn zuidelijke zijde begrensd door spoorlijn 94 en de Edingsesteenweg. Het ligt ten westen van het centrum van Halle.</p>			
	<i>Industrie</i>	<i>KMO</i>	<i>Kantoren</i>	<i>Dienstverl.</i>
Bestemming op het gewestplan		2ha 50ca		
Bestemming op het BPA			4ha 6a 38ca	
Verschil		- 2ha 50ca	+ 4ha 6a 38ca	
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	<p>COLRUYT FR. ETN. NV, Edingsesteenweg 196 Distributie in voedingswaren Ontsluiting via de V. Demesmaekersstraat en de Edingsesteenweg</p>			
Bezettingsgraad / Leegstand	<p>Er is geen leegstand. De terreinen zijn volzet. Colruyt vraagt uitbreiding voor bebouwing en parkeerruimte.</p>			

GEBIED 3 : 'Hellebroek'

Ligging	<p>Het gebied is gelegen in de driehoek begrensd door spoorlijn 94, de Edingense- en de Bergensesteenweg</p>			
	<i>Industrie</i>	<i>KMO</i>	<i>Kantoren</i>	<i>Dienstverl.</i>
Bestemming op het gewestplan	5ha 66a 66ca	10ha 40a 95ca		
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	<p>COLRUYT FR. ETN. NV, Edingsesteenweg 196 Distributie in voedingswaren Ontsluiting via Edingsesteenweg CARDY NV, Bergensesteenweg 190 Electrogroothandel Ontsluiting via Bergensesteenweg COURTOY NV, Bergensesteenweg 186 Machinebouw en verkoop Ontsluiting via de Bergensesteenweg</p>			
Bezettingsgraad / Leegstand	<p>Tussen spoorlijn, Edingense- en Bergensesteenweg, binnen het bouwblok is nog 1ha 98a 3ca grond voor KMO's en ambachtelijke bedrijvigheid beschikbaar. Dit kan echter niet aangesneden worden door de topografie (grote hoogteverschillen). Er staan geen leegstaande gebouwen.</p>			

ZONE 4				
Ligging	Deze zone ligt ten zuiden van het stadscentrum van Halle en bestaat uit drie zones voor KMO's en ambachtelijke bedrijvigheid. De begrenzing bestaat uit de Bergensesteenweg in het westen, en de spoorlijnen 94 en 96 in het zuiden en het oosten. Noordelijk vormt de Arkenvest de begrenzing.			
Bedrijvigheid	De bedrijvigheid in deze zone bestaat nu nog voornamelijk uit grootschalige activiteiten, maar door herlokalisatie zullen deze terreinen vrij komen voor meer met wonen compatibele economische activiteiten. Daarnaast is er een groothandelszaak.			
GEBIED 1				
Ligging	De kleine bedrijfzone is gelegen in een bocht van de Zenne en wordt verder begrensd door spoorlijn 94.			
Bestemming op het gewestplan	KMO's en ambachtelijke bedrijvigheid			
Aantal hectaren	1ha 73a 6ca			
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	GROUP SCHNEIDER NV, Suikerkaai 40 Ontsluiting via suikerkaai DE NAYER ETN. NV, Suikerkaai 38 Groothandel bouwmaterialen Ontsluiting via Suikerkaai			
Bezettingsgraad / Leegstand	Het gebied is 100% in gebruik			
Opmerkingen	Door een gebrek aan zones voor dienstverlening op het gewestplan is deze groothandelszaak op grond bestemd voor KMO toegelaten. Het bedrijf ligt op de overgang tussen stedelijk weefsel, natuur en bedrijfzone.			
GEBIED 2: Zone 'BPA Dynastiewijk'				
Ligging	De zone voor KMO is gelegen ten zuiden van het stadscentrum van Halle in een bocht van het kanaal. Het gebied wordt begrensd door twee spoorlijnen (94 en 96) die hier samenkomen.			
	<i>Industrie</i>	<i>KMO</i>	<i>Kantoren</i>	<i>Dienstverl.</i>
Bestemming op het gewestplan	-	2ha 15a 38ca	-	-
Bestemming op het BPA	-	0	-	-
Verschil	-	-2ha 15a 38ca	-	-
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	Er zijn geen bedrijven op het terrein gevestigd.			
Bezettingsgraad / Leegstand	Het gebied is nooit bebouwd			
Opmerkingen	De reden hiervoor is zijn geïsoleerde ligging tussen spoorlijn en kanaal, te klein om het op een rendabele manier te kunnen ontsluiten. Het gebied is gelegen in de Zennevallei en heeft in het kader van het BPA een herbestemming gekregen naar natuurgebied en zone voor spoorwegen. Momenteel (juni 2004) is deze zone uit het BPA gesloten omwille van de voornemens tot de bouw van een nieuwe brug door NV Zeekanaal. De kans is echter gering dat deze zone nieuwe bedrijvigheid zou huisvesten. Daarom blijft de zone voorlopig niet weerhouden.			
GEBIED 3: "t Parkske"				
Ligging	De zone voor KMO is gelegen ten zuiden van het stadscentrum van Halle rond een bocht van de Zenne. Het gebied wordt verder begrensd door de Bergensesteenweg.			
	<i>Industrie</i>	<i>KMO</i>	<i>Kantoren</i>	<i>Dienstverl.</i>
Bestemming op het gewestplan	-	3ha 12a 14ca	-	-
Bestemming op het BPA	-	0	-	+2ha 26a 43ca
Verschil	-	- 3ha 12a 14ca	-	+2ha 26a 43ca-
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	COLRUYT FR. ETN. NV, Edingensesteenweg 196 Distributie in voedingswaren Ontsluiting via Bergensesteenweg			
Bezettingsgraad / Leegstand				
Opmerkingen	De huidige activiteiten van Colruyt zullen hier verhuizen wanneer hun vestiging op Dassenveld in productie kan treden. De berekening van de oppervlakte kantoren is een schatting aangezien het BPA nog in opmaak is. Het BPA 't Parkske tracht hier de vroegere distributie-functie van het gebied om te buigen tot een vermenging van functies (wonen, dienstverlening, commerciële diensten, kantoren, openbare functies) die compatibel zijn met het stedelijk weefsel en de natuur in de Zennevallei. Het is de bedoeling om een groenas te creëren die langs de Zenne het centrum binnendringt. Deze groenas zou moeten doorlopen tot in het centrum waar het aansluit op de groenas die het stadscentrum vanaf het noorden binnendringt.			

ZONE 5				
Ligging	Deze zone ligt ten noorden van het stadscentrum van Halle en bestaat uit drie zones, één voor industrie, één voor KMO's en ambachtelijke bedrijvigheid en één voor beide. De begrenzing bestaat uit de Brusselsesteenweg het westen (met uitzondering van 'Pacha' dat aan deze steenweg gelegen is), spoorlijn 96 in het oosten, de grens van het grondgebied in het noorden en het stadscentrum in het zuiden.			
Bedrijvigheid	De bedrijvigheid in deze zone is afhankelijk van het gebied. In Stroppen en Roggemanskaai is er een gemengde grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid, terwijl de bedrijvigheid bij Pacha beëindigd is. Specifiek bestaat de bedrijvigheid in gebied 2 'Industriezone Stroppen' uit enerzijds grootschalige voedingsmiddelenindustrie en anderzijds kleinere bedrijvigheid en groothandelszaken. De bedrijvigheid in gebied 3 'Roggemanskaai' bestaat vrijwel uitsluitend uit KMO's met de nadruk op metaalverwerking en -bewerking. Uitzondering hierop vormt Molens Dedobbeleer die op een grootschalige industriële wijze veevoerders en melen produceren.			
GEBIED 1: 'Pacha'				
Ligging	De geïsoleerde zone voor KMO's en ambachtelijke bedrijvigheid is gelegen langs de Brusselsesteenweg. Het gebied is omringd door een woonzone en wordt ontsloten en begrensd door Jean Jacmainstraat, Guido Gezellestraat en Devlemincklaan. Het zijn de terreinen van Pacha, een vroeger chicorei-producerend bedrijf. Via het BPA (MB 06.10.00) heeft men de bestemming van het gebied omgevormd tot woongebied. Deze functie sluit aan bij het omliggende woonweefsel.			
	<i>Industrie</i>	<i>KMO</i>	<i>Kantoren</i>	<i>Dienstverl.</i>
Bestemming op het gewestplan	-	85a 52ca	-	-
Bestemming op het BPA	-	-	-	-
Verskil	-	-85a 52ca	-	-
GEBIED 2: 'Stroppen'				
Ligging	Deze zone ligt ten noorden van het stadscentrum van Halle tussen de Brusselsesteenweg en het kanaal Brussel-Charleroi. De Alsembergsesteenweg vormt de noordelijke begrenzing.			
Bestemming op het gewestplan	Industriegebied			
Aantal hectaren	38ha 89a 18ca			
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	<p>COLRUYT FR. ETN. NV, Edingensesteenweg 196 Distributie in voedingswaren Ontsluiting via Brusselsesteenweg en Bilkensveld (op de Alsembergsesteenweg)</p> <p>VLEVICO NV, industrieterrein Stroppen Vleesverwerkend bedrijf Ontsluiting via Bilkensveld</p> <p>KRAFT JACOBS SUCHARD, Brusselsesteenweg 450 Chocoladebedrijf Ontsluiting via de Brusselsesteenweg en Bilkensveld</p> <p>VANISTERBECQ-DEVIS LEOPOLD, Alsembergse-steenweg 5 Modelmakerij-schrijnwerkerij Ontsluiting via Alsembergsesteenweg</p> <p>SCHADRON & ZN BVBA, Alsembergsesteenweg 7 Werkplaats-fabricatie ramen Ontsluiting via Alsembergsesteenweg</p> <p>LAPEYRE NV, Brusselsesteenweg 510 Trappen, keukens, afsluitingen Ontsluiting via de Brusselsesteenweg</p> <p>AQUASYSTEMS INTERNATIONAL NV, Brusselsesteenweg 508 Biologische waterzuivering Ontsluiting via Brusselsesteenweg</p> <p>LISSENS-VAN VLAENDEREN, Brusselsesteenweg 484 'Ijsbolleke' ijscreemfabrikant ontsluiting via Brusselsesteenweg</p> <p>HALLE MOTORS NV, Brusselsesteenweg 480 Garage Ontsluiting via Brusselsesteenweg</p> <p>VLASSEN BROECK NV, Brusselsesteenweg 482 Garage Ontsluiting via Brusselsesteenweg</p> <p>BELSACK HOUTHANDEL NV, Brusselsesteenweg 190 Houthandel, doe-het-zelf Ontsluiting via Brusselsesteenweg</p> <p>VAN LATHEM EN ZN., Alsembergsesteenweg 9 Tegels Ontsluiting via Alsembergsesteenweg</p> <p>VERLIE NV, Lariëllestraat 4 Nauwkeurighheidsmechaniek, tandwielen Ontsluiting via Brusselsesteenweg</p> <p>GALMART, Brusselsesteenweg Transport en grondwerken</p>			

Bezettingsgraad / Leegstand	4ha 73a 07ca in nog beschikbaar. Deze terreinen zijn waarschijnlijk in eigendom van Krafts Jacobs Suchard voor potentiële uitbreiding. Dit betekent dat ze niet direct beschikbaar zijn Er zijn geen leegstaande gebouwen.			
GEBIED 3: 'Roggemanskaai – Nederhem'				
Ligging	Tussen kanaal Brussel-Charleroi en de spoorlijn Brussel-Halle			
	<i>Industrie</i>	<i>KMO</i>	<i>Kantoor</i>	<i>Dienstverl.</i>
Bestemming op het gewestplan	38ha 45a 83ca	-	-	-
Bestemming op het BPA	-	13ha 47a 50ca	96a	61a 63ca
Vershil	- 38ha 45a 83ca	+ 13ha 47a 50ca	+ 96a	+ 61a 63ca
Welke bedrijven / Activiteit / Ontsluiting	DEDOBBELEER MOLENS NV, Graankaai Maalderij/veevoerders Ontsluiting via Graankaai en Nederhem SIDERO STAAL NV, F.Roggemanskaai 1 Magazijn Ontsluiting via Roggemanskaai HENSFERSTAUX NV, Roggemanskaai 2 Ijzerhandel Ontsluiting via Roggemanskaai AMIJS J. BVBA, Roggemanskaai 7 Transportbedrijf Ontsluiting via Roggemanskaai TECRIBEL NV – BORIES DIRK, Roggemanskaai 18 Hydraulica Ontsluiting via Roggemanskaai GAMMA NV, J. Laroystraat 100 Damesschoenenfabriek Ontsluiting via Roggemanskaai R.A.P. NV, Roggemanskaai 17 Lakkerij Ontsluiting via Roggemanskaai			
Bezettingsgraad / Leegstand	Er is nog 1ha 67a 46ca industriegrond beschikbaar. Er is nog 2ha 43a 95ca KMO-grond beschikbaar.			
Opmerkingen	Door het BPA wordt een grote oppervlakte industriegrond omgezet naar zone voor wonen, kantoren, dienstverlening, openbare stedelijke functies en openbaar groen; het weefsel van de stad breidt zich uit over een vroeger industrieel gebied, met ruimte voor kantoorontwikkeling.			

8.6.3. BESTAANDE OPPERVLAKTES BEDRIJVENTERREIN (GEWESTPLAN & BPA)

Op basis van bovenstaande gegevens wordt hier kort samengevat welke oppervlaktes aanwezig zijn.

Tabel 19: Bestaande en voorziene oppervlaktes bedrijventerrein binnen de bestemmingen van het gewestplan en diverse goedgekeurde BPA's

Gewestplan en - Bijzondere Plannen van Aanleg		Industrie	KMO	Kantoren	Dienstverl.
Zone 1	Gebied 1	2ha 35a 34ca (stortgebied)	-	-	-
	Gebied 2 'Lembeek zuid'	8ha 93a 48ca	-	-	-
	Gebied 3	2ha 23a 63ca	9ha 53a 1ca	-	-
	Gebied 4 (ontginningsgeb.)	20ha 05a 4ca	-	-	-
Zone 2	Gebied 1 'Lembeek noord'	24ha 84a 66ca	-	-	-
	Gebied 2	1ha 32a	91a 69ca	-	-
	Gebied 3	-	1ha 13a 28ca	-	-
Zone 3	Gebied 1 'Dassenveld'	18ha 64a 65ca*	6ha 78a 70ca	-	2ha 15a 9ca
	Gebied 2 'Wilgenveld'	-	-	4ha 6a 38ca	-
	Gebied 3 'Hellebroek'	5ha 66a 66ca	10ha 40a 95ca	-	-
Zone 4	Gebied 1	-	1ha 73a 6ca	-	-
	Gebied 2 'Dynastiewijk'	-	-	-	-
	Gebied 3 't Parkske'	-	-	-	2ha 26a 43ca
Zone 5	Gebied 1 'Pacha'	-	-	-	-
	Gebied 2 'Stroppen'	38ha 89a 18ca	-	-	-
	Gebied 3 'Roggemanskaai'	-	13ha 47a 50ca	96a	61a 63ca
SUBTOTAAL		122ha 94a 64ca	43ha 98a 19ca	5ha 02a 38ca	4ha 93a 15ca

* In het BPA Dassenveld wordt gesproken over regionale bedrijventerrein in plaats van industriegebied.

In de tabel 32 worden niet weerhouden:

- Zone 1 / Gebied 1: 2ha 35a 34ca, ingetekend als stortgebied met nabestemming agrarisch gebied.
- Zone 1 / Gebied 4: het ontginningsgebied (20ha 5a 4ca).

Dit zijn geen effectieve bedrijventerzones volgens het gewestplan, noch volgens BPA.

Gewestplan en BPA	Industrie	KMO	Kantoren	Dienstverl.
Voorstel in min	22ha 40a 38ca			
TOTAAL	100ha 54a 26ca	43ha 98a 19ca	5ha 02a 38ca	4ha 93a 15ca

Verder kan weggelaten worden aangezien er andere activiteiten op plaatsgrijpen:

- Zone 1 / Gebied 2: De 2ha 17a 83ca leegstaande industriegrond is zeer gefragmenteerd, een deel is in gebruik als buffer en/of voorzien voor de uitbreiding van Luhns en Boon en op één stuk is er de hypotheek van de collector doortrekking. Eén plek blijft over: de gronden aan de oude sluis. Wanneer een deel van de oostelijke buffer van Luhns opgenomen wordt, wordt 1ha 50ca. bekomen. 1 ha 17a 33ca wordt in mindering gebracht.
- Zone2 / gebied 3: In de Puesstraat, een kleine KMO-zone, hebben wij geen activiteiten kunnen ontwaren die wijzen op een KMO-zone. Ze ligt trouwens middenin woongebied. De bestemming is achterhaald daar het gebied met woningen volgebouwd is. Dit betekent dat er 28a24ca KMO-zone zou wegvallen.

Gewestplan en BPA	Industrie	KMO	Kantoren	Dienstverl.
Voorstel in min	1ha 17a 33ca	28a 24ca		
TOTAAL	99ha 36a 93ca	43ha 69a 95ca	5ha 02a 38ca	4ha93a 15ca

Besluit

Door een andere functie dan industrie of KMO-activiteit zijn de oppervlaktes die op het gewestplan worden aangegeven niet juist. Daarbij komt dat deze gaan over een bruto-oppervlakte. Er wordt in het gewestplan geen rekening gehouden met ontsluitingswegen, buffers, enz. Vooral de vergelijking van de cijfers van Dassenveld zijn sprekend.

8.6.4. BEDRIJVEN GELEGEN BUITEN DE BEDRIJVENZONES (CONCENTRATIES AAN BAANWINKELS)

Naast de bedrijven die gelegen zijn in een zone voor industrie, KMO's of ambachtelijke bedrijvigheid, zijn er bedrijven die hier niet in gelegen zijn. Ze kunnen gelegen zijn in een andere bestemmingszone op het gewestplan waar ze al dan niet compatibel zijn met de bestemming en de functie. De belangrijkste vestigingszones zijn:

8.6.4.1. Bergense-, Brusselsesteenweg en August Demaeghtlaan

De belangrijkste vestigingszone voor de bedrijvigheid in Halle die niet op een geëigende zone gevestigd is, is de Bergensesteenweg die overgaat naar Brussel toe in de August Demaeghtlaan en de Brusselsesteenweg. Hierbij gaat het over groot- en kleinhandelszaken, grote bedrijven, KMO's en ambachtelijke bedrijven. De belangrijkste vestigingsfactoren zijn de ligging nabij Brussel in het stedelijk weefsel van Halle, goed ontsloten via autosnelweg en steenwegen, en gelegen aan een drukbereden weg. Voor de bedrijvigheid waarover het bij ons handelt valt vooral de concentratie van garages op langsheen de steenweg. Deze functie wordt al dan niet gecombineerd met tankstation, carrosserie en auto-onderdelen. De functie sluit aan bij een algemeen goed vertegenwoordigde metaalverwerkende nijverheid in Halle.

Ten zuiden van de A8-autosnelweg, in Lembeek, is de overige bedrijvigheid eerder kleinschalig (KMO's maar vooral ambachtelijke bedrijven). Tussen het Bevrijdingsplein en de oprit van de A8-autosnelweg wordt de bedrijvigheid grootschaliger. Een aantal bedrijven gericht op machinebouw zijn hier geconcentreerd (Gey Courtoy, Lismont). De concentratie aan bedrijven wordt op de August Demaeghtlaan verdrongen door stedelijke en commerciële voorzieningen, steeds meer met een grootschalig karakter. Op de Brusselsesteenweg wordt de concentratie van bedrijvigheid terug groter, maar dit bereikt echter niet het niveau van de Bergensesteenweg. De bedrijven die streven naar een zichtlocatie langs de weg vestigen zich langs de Brusselsesteenweg op industrieterrein 'Stropen'. De schaal van de bedrijvigheid is hier eerder kleinschalig.

Naar de toekomst toe zullen de ontwikkelingen langs de N6, gericht op automobilititeit, zich naar alle waarschijnlijkheid verder uitbreiden in de mate dat de bestemmingen en de beleidsvisie dit toestaan. De vestiging van een aantal grootschalige stedelijke functies ondersteunt deze trend.

8.6.4.2. Andere invalswegen

Alsembergsesteenweg:

Deze steenweg ligt in het noorden van de stad. De bedrijvigheid komt hier de laatste tijd sterk tot ontwikkeling. De rechtstreekse aansluiting met een afrit van de E19 en de verbindingfunctie met de Brusselsesteenweg zijn hier niet vreemd aan. De aanleg van een kleine KMO-zone in het kader van het BPA 'Roggemanskaai' ondersteunt deze trend.

Edingensesteenweg:

De aanleg van een nieuw groot industrieterrein, 'Dassenveld' versterkt de economische ontwikkelingen langs deze steenweg. Deze ontwikkelingen dienen gestuurd te worden opdat het bestaande woonweefsel naar de toekomst toe niet in het gedrang komt.

Ninoofsesteenweg

De economische activiteit op deze steenweg is zeer beperkt te noemen.

Nijvelsesteenweg

Op het kruispunt met de N203 (zuidelijke ring) treft men een concentratie groothandelszaken (meubels, design, keukens, kleding, discount, fitness). Door de opwaardering van de N203 tot hoofdweg met ongelijkvloerse kruisingen, kan de aanwezige bedrijvigheid geïsoleerd komen te liggen. De activiteiten van een bovenlokaal niveau in het centrum van Essenbeek zullen door het afsluiten van de Halleweg eveneens

8.6.4.3. Kanaalzone

Tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van de kanaalzone heeft de bedrijvigheid in het deel tussen het stadscentrum van Halle en St. Rochus een eerder kleinschalig karakter, aansluitend bij het stedelijk weefsel. Deze economische activiteit is echter bijna volledig verdwenen. Een gedeelte van de industrie was verouderd en is geleidelijk verdwenen. Een ander deel, de meer dynamische bedrijven, zijn echter gedelokaliseerd, vaak naar andere sites in Halle. De reden hiervoor was de verminderde attractiviteit van de vestigingsplaats. Er zijn verschillende oorzaken voor deze verminderde attractiviteit:

- door de ontwikkeling van het wegtransport als belangrijkste vervoermiddel voor grondstoffen en afgewerkte producten voor de bedrijven en het verminderen van het belang van het watergebonden transport moest men een goede ontsluiting hebben via de weg.
- het aftakelende imago van een oude industriële site in verval.

8.6.5. ZONEVREEMDE BEDRIJVEN***Kaart 31: Zonevremde bedrijven***

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen⁶⁵ wordt een bedrijf, zijnde een gebouw, activiteit of functie, als zonevremd beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies (zogenaamde omgevingszonevremdheid), duidelijk daartoe besluiten. De omzendbrief RO 2000/01 omtrent het planologische attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA – zonevremde bedrijven biedt het kader aan voor de benadering van de problematiek van de zonevremde bedrijven.

De stad heeft een onderzoek gevoerd rond de zonevremde bedrijven op haar grondgebied. Vertrekkende van een lijst met in het totaal 780 bedrijven werd uiteindelijk een beperkte groep echt zonevremde bedrijven weerhouden.

Zo werd een lijst opgesteld met **bedrijven**⁶⁶ die volledig zonevremd gelegen zijn waarbij een aantal van deze bedrijven behoefte hebben aan uitbreiding. Daarnaast werd een lijst opgesteld met **bedrijven** die gedeeltelijk zonevremd gelegen zijn of door uitbreiding zonevremd komen te liggen. Een aantal bedrijven hebben tevens behoefte aan uitbreiding. Andere bedrijven zijn niet zonevremd of vertoonden geen compatibiliteitsproblemen met de omringende woonfuncties. Deze gegevens werden in 2007 geactualiseerd op basis van gegevens van bedrijven die ondertussen geherlokaliseerd zijn of die een goedgekeurd BPA zonevremde bedrijven bekomen hebben.

Tabel 20: Volledig zonevremd gelegen bedrijven (limitatieve lijst)

Nr.	Naam bedrijf	Adres	Aard van de activiteit	Gewest-plan	Uitbr.
026	Heymans J. bvba	Drasop 8	Electro-technisch installateur	NG	
048	BVBA Roels	Sint Pietersweg 7	Bouwonderneming	NG	Ja
061	Café – Restaurant – Vijvers Margaille	Borreweide 216	Horeca	LWAG & NG	
069	Schrijnwerkerij Rooselaer &	Houtveld 108	Aankoop, leveren en plaatsen	AG	

⁶⁵ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM afdeling Ruimtelijke Planning, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1998, 453.

⁶⁶ 20 zonevremde bedrijven – 2 zonevremde landbouwbedrijven (die in open ruimte structuur behandeld worden) = 18 zonevremde bedrijven

Nr.	Naam bedrijf	Adres	Aard van de activiteit	Gewest-plan	Uitbr.
	Claes		schrijnwerk (geen fabricatie)		
078	Budex bvba	Klabbeeksesteenweg 281	Fabrikant en verdeler van beton-producten en bouwmaterialen	SG	
079	Arte Color bvba	Edingsesteenweg 447	Import en verkoop verf, lak en vernis	AG	Ja
089	't Kriekske	Kapittel 10	Horeca	BG	
094	Debremaeker en Maichlé	Dr. Spitaelslaan 40	Bouwonderneming		
106	Studio Termeren	Termeren 2	Publiciteitsbureau	AG	
110	Phyto De Coster	Lenniksesteenweg 518	Kleinhandel in zaden & sproeistoffen	AG	Ja
117	F.R.A. Belgium	Nijvelsesteenweg 809	Consultant	AG	
128	Alcatel Cable Benelux NV	Alsebergseteeweg 2	Productie van elektrische draden en kabels (*)	NG	Ja
144	Studex	Klabbeeksesteenweg 281	Studiebureel	SG	
158	Heremans Koen	Maasdalweg 10	Tuinaannemer	NG	Ja
159	Hall Horses Farm bvba	Nijvelsesteenweg 861	Fokken en africhten van paarden	AG	
171	Inelmatec nv	Pallieteweidestraat 83-85	Import & verkoop elektrotechnische componenten	NG	Ja

NG: natuurgebied LWAG: landschappelijk waardevol agrarisch gebied AG: agrarisch gebied
 SG: stortgebied BG: bosgebied PG: parkgebied
 (*) grensoverschrijdend met Beersel

Tabel 21: Gedeeltelijk zonevreemd gelegen bedrijven (limitatieve lijst)

Nr.	Naam bedrijf	Adres	Aard van de activiteit	Gewest-plan	Uitbr.
003	BioAGRICO	Bergensesteenweg 415	Kweken en drogen medicinale planten	IG & BZ	
009	Green Concept	Berendries 207	Tuinaanleg en onderhoud	AG & WLK	Ja
016	BVBA Marcelis	Nijvelsesteenweg 536- 540	Voedingswinkel	AG & WG	
027	Destrycker	Lenniksesteenweg 664	Schilder, behanger, vloerbekleder	AG & WLK	
034	Schrijnwerkerij Gremmelprez Patrick	Kasteelbrakelsesteenweg 312	Timmer- en schrijnwerk	AG & WLK	
043	Garage Furnari Antonio	Nijvelsesteenweg 418	Autogarage	AG & WG	
064 (*)	Vervoer De Boeck R.	Roggemanskaai 13	Transportbedrijf	NG en IG	
076	NV Houthandel Belsack	Brusselsesteenweg 190	Houthandel – Doe het zelf	WG, BZ en IG	
084	BVBA Devogeleer Construct	Dokter Spitaelslaan 130	Bouwonderneming	AG & WLK	Ja
087	Art-DS	Edingensteenweg 195	Vervaardiging van kunstvoorwerpen	WG & BZ	
109	Annenduyck Lucien	St-Pieters-Leeuwsesteenweg 17	Grondwerken	AG & WLK	
116	Denayer NV	Suikerkaai 38	Bouwmaterialen	ABK & NG	Ja
134	Bouwonderneming Vierendeel V. bvba	Ninoofsesteenweg 475	Bouwonderneming	AG & WLK	
138	Garage Maillard	Lenniksesteenweg 552	Autogarage	AG & WLK	Ja
140	Versyck Harry	Dr. Spitaelslaan 59	Tuinaannemer	AG & WLK	Ja
146	BVBA Debast	Dr. Spitaelslaan 31	Vervaardiging van meubels	AG & WLK	Ja
148	't Maesdal	Maasdal 150	Vervaardiging van overige voeding	AG & WLK	Ja
150	BVBA Vandenbrande	Maasdal 140	Vervoersondersteunende activiteiten	AG & WLK	
166	Herinckx Jean	Kasteelbrakelsesteenweg 437	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen in hout, kurk,...	AG & WLK	
167	Hergé	Nijvelsesteenweg 490	Verhuur discobar	AG & WG	
169	Assu-Tech BVBA	Smisstraat 43	Consultant	AG & WLK	

NG: natuurgebied BZ: bufferzone AG: agrarisch gebied
 IG: industriegebied OG: ontginningsgebied PG: parkgebied
 WG: woongebied ABK: zone ambachtelijke bedrijvigheid en kmo's WLK: woongebied met landelijk karakter
 (*) bedrijf die eveneens binnen de contouren van een BPA valt

Binnen het structuurplan worden de voorstellen van het bedrijvenstructuurplan meegenomen in zoverre deze nog van toepassing zijn binnen de gewijzigde individuele bedrijfseconomische problematiek.

8.6.6. BESCHIKBAAR AANBOD BEDRIJVENTERREINEN

Op twee industrieterreinen zijn nog grote oppervlaktes beschikbaar: Lembeek-Noord en Stroppen. De industriegrond op Stroppen is echter in eigendom van Jacob-Suchard - Côte d'Or en dus niet vrij beschikbaar. De rest van de gronden kunnen enkel nog gebruikt worden voor uitbreiding van bestaande industrie of voor de vestiging van kleine bedrijven. Op de nog beschikbare KMO-gronden is er nog ruimte voor een 2-tal bedrijven.

De beschikbare industriegrond in de zone Lembeek-Noord behoort echter enerzijds toe aan NV Zeekanaal en anderzijds aan het bedrijf Pacapime. Een klein gedeelte is nog volledig vrij.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd de inventarisatie van de bestaande bedrijventerreinen geactualiseerd ten opzichte van de informatie van het bedrijvenstructuurplan en werd uitgewerkt hoeveel terreinen nog beschikbaar zijn, om deze vraag eventueel mee te kunnen invullen. In onderstaande tabel wordt aangegeven hoeveel effectief bruikbare vrije oppervlakte⁶⁷ aan bedrijventerreinen in Halle nog voor handen is.

Tabel 22: Raming van de vrije oppervlakte en de te verwachten oppervlakte bedrijventerreinen

Kaart 32: Vrije oppervlaktes bedrijventerrenen – inventaris GOM

Entiteit	Oppervlakte (ha)	Opmerkingen	Effectief bruikbare-vrije oppervlakte (ha)
Zone 1 -Lembeek-Zuid	2,1783	De vrije gronden (2,1783 ha) zijn zeer gefragmenteerd. De grotere stukken grond zijn nu in gebruik als buffer en zijn grotendeels voorbehouden voor uitbreiding van Luhns en Boon. Op een ander stuk grond wordt een collector doorgetrokken, wat het gebruik van het terrein hypothekeert. De industrieterreinen langs het kanaal zijn voorbehouden voor NV Zeekanaal. Hier kunnen enkel watergebonden economische activiteiten worden ontwikkeld. Op de meeste van deze gronden rust bijgevolg reeds een claim. Zoals reeds berekend, is er nog 1,50 ha vrije oppervlakte vrij, in handen van NV Zeekanaal	1,50
Zone 1 – gebied 3	0,1657	Deze ruimte kan gebruikt worden voor eventuele uitbreiding omliggende bedrijvigheid	
	0,5166	Tuincentrum Veroon staat leeg, de gebouwen kunnen herbruikt of vervangen worden.	0,6823
Zone 1 – gebied 4	7,7978	Dit gebied kan echter niet meegerekend worden. Het is een ontginningsgebied met nabestemming agrarisch	0
Zone 2 – 'Lembeek-Noord'	14,4263	Het grootste deel van de gronden is echter reeds in eigendom van het bedrijf Pacapime; verder is een groot deel bezit van de NV Zeekanaal. In dit deel kan enkel watergebonden bedrijvigheid. Er is nog een kleine* zone vrij tussen het voormalige PB Papier en de toegangsweg Op een groot deel van de vrije oppervlakte rust een ruimtelijke claim (eigendom van Pacapime of eigendom NV Zeekanaal met eis watergebonden activiteit).	0

⁶⁷ De effectief bruikbare vrije oppervlakte is de aanwezige (of in nabije toekomst te verwachten) oppervlakte aan bedrijventerreinen, die momenteel niet in het bezit zijn van een bedrijf (strategische reserve) en waar geen andere ruimtelijke claims op rusten (zoals ontginningsgebied, voorbehouden voor watergebonden bedrijvigheid in eigendom van NV Zeekanaal) of door een omgevingsfactor (voorbeeld: topografie, reeds volledig bebouwd met woningen) niet aangesneden kunnen worden.

Zone 3 - Hellebroek	-	1,9803	Deze zone kan echter niet aangesneden worden door de grote hoogteverschillen op het terrein.	0
Zone 4 - Parkske	- 't	2,2643	De vrije oppervlakte is een schatting in het kader van het BPA 't Parkske. Hierin wordt deze oppervlakte voor kantoorontwikkeling voorzien.	2,2643
Zone 5 - Stroppen		4,7307	Deze terreinen zijn in eigendom van Krafts Jacobs Suchard voor potentiële uitbreiding. Dit betekent dat ze niet direct beschikbaar zijn	0
Zone 5 - Roggemanskaai	-	4,1141**	Er is nog 1ha 67a 46ca industriegrond beschikbaar. Er is nog 2ha 43a 95ca KMO-grond beschikbaar. (rekening gehouden met de voorstellen van het BPA).	4,1141
Totaal stad Halle		38,1741		8,5607

* De exacte cijfers zullen later toegevoegd worden, momenteel wordt de 'effectief bruikbare vrije oppervlakte' voor het volledige gebied op nul gesteld om geen overschatting van het potentieel aan vrije bedrijventerreinen te maken.

** Deze vrije oppervlakte is gebaseerd op de berekeningen aan de hand van het BPA Roggemanskaai. Een deel van het BPA Roggemanskaai werd echter uit het plan gelicht en opgenomen in het BPA Nederhem (in opmaak). Om dubbelstellingen te vermijden wordt de voorziene geschatte oppervlakte voor het BPA Nederhem niet meegeteld in bovenstaande tabel. In het BPA Nederhem wordt 2,7 ha bedrijventoneel (KMO-zone en kantoorontwikkeling) voorzien. De toetsing aan de meest recente gegevens van het BPA Roggemanskaai zal (later) nog gebeuren.

Uit de tabel kan afgeleid worden dat binnen de bestaande bedrijventerreinen en binnen de geplande bedrijventerreinen zoals voorzien in de BPA's in opmaak, in Halle er nog een beschikbaar aanbod van ongeveer **8,6 ha** aanwezig is voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven⁶⁸. Indien deze cijfers vergeleken worden met de gegevens van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij⁶⁹, kan besloten worden dat de resultaten voor de totale beschikbare oppervlakte aan bedrijventerreinen in dezelfde grootteorde gelegen is. Deze inventaris is cartografisch weergegeven.

Algemeen kan dus gesteld worden dat Halle een voorraad van **9-tal ha onmiddellijk beschikbare bedrijventerreinen** heeft. De beschikbare oppervlakte aan bedrijventerreinen houdt echter een bruto-oppervlakte in: er wordt geen rekening gehouden met ontsluitingswegen (indien nodig), buffers, enz. De vrije oppervlakte is echter verspreid gelegen over meerdere gebieden. **Er is dus nog ruimte voor bedrijvigheid in Halle, maar deze ruimte kan gezien de grootte van de vrije percelen hoofdzakelijk met meer kleinschalige bedrijven ingevuld worden.**

Over het algemeen kan gesteld worden dat de bedrijvigheid die in de industriegebieden of zones voor KMO en ambachtelijke bedrijvigheid in Halle gevestigd is, daar ook thuishoort. Een groot probleem vormen echter de groothandelszaken die zich soms op deze grond hebben kunnen vestigen. Enerzijds krijgt men hierdoor een verdere uitsmering van activiteiten, anderzijds gaat hierdoor kostbare grond verloren voor activiteiten die er zeker thuishoren. Dat roept dan weer de vraag op naar nieuwe industriegebieden, enz...

8.7. Knelpunten en kwaliteiten

8.7.1. KNELPUNTEN

Zie algemene synthesekaart knelpunten.

Gemengd voorkomen wonen & bedrijvigheid

Het gemengd voorkomen van wonen met niet compatibele bedrijvigheid brengt de leefbaarheid in het gevaar. Het concentreren van dit soort industrie in geëigende zones begint na lange tijd vruchten af te werpen.

Conflict natuur – industrie

Een groot aantal bedrijventerreinen wordt ingesloten door sterk beschermde bestemmingen op het gewestplan (natuurgebied, e.d.). Dit zorgt enerzijds voor een conflict natuur-industrie en anderzijds worden de potentiële uitbreidingsmogelijkheden voor deze bedrijven uiterst beperkt waardoor de bedrijven soms een aanzienlijke hoeveelheid grond extra aankopen. Deze blijft dan soms lange tijd onaangeroerd.

⁶⁸ Deze cijfers werden berekend op basis van de inventaris in het Bedrijvenstructuurplan, juli 2001 en werden aangepast aan de gekende informatie (d.d. juli 2004).

⁶⁹ Bron: <http://www.gisvlaanderen.be>. De gegevens geven een momentopname weer van de stand van zaken in 2003.

Conflict watergebonden activiteiten - natuur & recreatie

De watergebonden activiteiten aan het kanaal botsen met het streven naar natuur- en recreatieve ontwikkeling langs de Zenne.

Ruimte beperkt

In Halle is de ruimte voor bijkomende bedrijvzones beperkt, wil men geen waardevolle gebieden voor andere functies (landbouw, natuur, wonen) aantasten.

Zonevreemde bedrijvigheid

Tenslotte is het belangrijk om de zonevreemde bedrijvigheid te vermelden. Deze conflicteert soms met de functie van de zone waarin ze gelegen is en zorgt soms voor visuele en verkeershinder, reuk- en geluidshinder.

Verkeersknelpunten

De algemene verkeersknelpunten veroorzaken ook voor de bedrijvigheid een verminderde bereikbaarheid van de bedrijven- en industriezones. Dit vermindert de attractiviteit van Halle als vestigingsplaats voor bedrijvigheid.

Aantasting leefbaarheid

De noordelijke industriezones (industriezone Stroppen en Roggemanskaai) veroorzaken veel vrachtverkeer op de Alsebergsesteenweg. Aangezien deze steenweg doorheen woongebied gaat komt hier de leefbaarheid in het gevaar. Verdere uitbreiding van de activiteiten in deze zones is dus niet gewenst.

Bereikbaarheid van industriezones met openbaar vervoer is matig tot slecht

De bereikbaarheid van de noordelijke, zuidelijke en oostelijke industriezones met het openbaar vervoer is matig tot slecht.

8.7.2. KWALITEITEN EN POTENTIES

Zie algemene synthesekaart kwaliteiten en potenties

Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

De selectie als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied biedt Halle kansen voor de uitbouw van haar economisch weefsel.

Bedrijvzones in het groen

De historisch gegroeide as van bedrijvigheid strekt zich uit langsheen de Zenne en het Kanaal en biedt mogelijkheid tot de ontwikkeling van bedrijvzones in het groen.

Handelscentrum

Halle profileert zich als een historisch gegroeid, compact handelscentrum, binnen de ei-vorm van de stadskern. Het handelsapparaat heeft een grote uitstraling naar zijn ruimere omgeving toe, Halle wordt als winkelstad beschouwd.

Watergebonden bedrijvigheid

Langsheen het kanaal is ruimte voor watergebonden bedrijvigheid. Het kanaal is naar de toekomst toe een grote potentie gezien het streven naar multimodaliteit en de nabijheid van het spoor en de weg.

Multimodale knooppunten

De stations fungeren als multimodale knooppunten waarlangs kantoren en arbeidsintensieve activiteiten zich kunnen vestigen.

In de buurt van de grote bedrijvenconcentraties zijn treinstations gelegen: het station van Buizingen bij de bedrijvzones Stroppen en Roggemanskaai en het station van Lembeek bij de bedrijvzones Lembeek-noord en Lembeek-zuid. Enkel Dassenveld heeft geen stopplaats voor de trein. Daarom gaan de stad en Colruyt onderhandelen met de NMBS over een bijkomende stopplaats voor de trein aan Dassenveld of een

busverbinding met het station. Dit schept mogelijkheden in het licht van een mogelijke uitbreiding van de stad in de woonreservegebieden naar het westen toe, zowel voor wonen als werken.

Ontsluiting bedrijvzones

De bedrijvzones zijn meestal goed ontsloten. Dassenveld via de A8 en Stroppen via de Alsebergsesteenweg. Het verkeer moet niet door het centrum van Halle. Enkel de Alsebergsesteenweg levert een probleem op voor de leefbaarheid van de naastliggende woonbebouwing. De bedrijvzones Lembeek-zuid en Lembeek-noord worden door eigen ontsluitingswegen aangetakt op de N6 Bergensesteenweg. Het zwaar vervoer moet niet meer door de smalle dorpsstraten van Lembeek.

Dassenveld

De zone Dassenveld fungeert als motor in het economische knooppunt van Halle.

9. Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

9.1. Omschrijving

De verkeersinfrastructuur bepaalt in grote mate de relaties tussen nederzettingsstructuren. De lineaire structuur van verkeerswegen, heeft een groot structurend vermogen voor de open ruimte. Niet alleen de aanwezigheid van dergelijke (lijn)infrastructuren, maar ook de aard en de diversiteit, zijn in veel gevallen de bepalende factor (geweest) voor de ontwikkeling van nederzettingsstructuren, activiteiten en functies.

Kaart 33: Verkeersstructuur

9.2. Kenmerken

9.2.1. WOON-WERKVERPLAATSING

Volgens de beschikbare gegevens van het NIS werkten er ten tijde van de volkstelling in 1991 9.156 personen te Halle, waarvan 3.585 personen (ofwel 39,1%) uit Halle zelf, terwijl de rest (5.571 personen) van buiten Halle kwam. In totaal werkten er 8.028 Hallenaren buiten de stad. Met andere woorden de uitgaande woon-werk pendel is groter dan de ingaande.

De volgende tabel verschaft inzicht in de herkomst van de belangrijkste arrondissementen van de werknemers welke buiten de stad wonen, anderzijds de bestemming van de belangrijkste arrondissementen van de inwoners van Halle welke buiten de stad werken.

Tabel 23: Overzicht belangrijkste relaties woon-werk verkeer

Arrondissement	Wonen buiten Halle – werken in Halle	Wonen in Halle - werken buiten Halle
Antwerpen	53	101
Brussel Hoofdstad	395	4.543
Halle-Vilvoorde	3.198	2.577
Leuven	118	81
Nivelles (Nijvel)	401	379
Aalst	764	66
Soignies (Zinnik)	178	39

Voorname herkomsten en bestemmingen omvatten:

- 91,7% van alle mogelijke herkomsten van de personen die in Halle tewerk zijn gesteld (exclusief de personen die in Halle wonen en werken) en,
- 92,3% van de mogelijke bestemmingen van de mensen die in Halle wonen maar elders werken.

Uit de bovenstaande tabel blijkt ook het grote verschil tussen de inkomende en de uitgaande pendel van en naar het Brussels Gewest. Elf maal zoveel personen trekken iedere dag van Halle naar Brussel om er te gaan werken dan omgekeerd. Voor Aalst is dit juist omgekeerd; elf maal zoveel werkenden gaan van Aalst naar Halle dan van Halle naar Aalst. Daarnaast trekt Halle ook heel wat personeel uit de arrondissementen Nivelles en Soignies.

In het totaal van alle verplaatsingen verplaatst bijna 55% zich als auto-bestuurder, terwijl 10% meerrijdt als passagier. In het algemeen kan dan ook worden gesteld dat van alle woon-werk verplaatsingen 65% met de auto wordt gerealiseerd. Het aandeel van de langzame vervoerwijzen ligt uiteraard het hoogst bij de interne woon-werk verplaatsingen. Hier gaat 18,5% te voet en 11,6% met de (brom)fiets; dat is samen goed voor 30,1%.

Het openbaar vervoer scoort vooral goed bij de verplaatsingen van Halle naar een plaats buiten Halle. De trein is hier goed voor 18,5% van alle verplaatsingen en bus, tram of metro voor 10,8%. Natuurlijk is ook hier het aandeel van de auto het hoogst; 51,0% als autobestuurder en 9,8% rijdt mee.

9.2.2. WOON-SCHOOLVERPLAATSING

In 1991 liepen 6.588 leerlingen school in Halle.⁷⁰ 3.763 leerlingen waren afkomstig uit Halle. 2.825 leerlingen kwamen van buiten de stad, waarvan de meeste van het arrondissement Halle-Vilvoorde (2.517).

⁷⁰ De leerlingcijfers voor 2006 geven aan dat 9.151 leerlingen school liepen in Halle. Sinds 1991 nam de omvang van het leerlingenaantal toe met circa 40%. Studiedienst van de Vlaamse Regering, *Vlaamse Statistieken*, 2007. Gezien er momenteel geen

1.546 Leerlingen woonden in Halle maar volgden elders school. De belangrijkste bestemmingen werden gevormd door het Brusselse Gewest (602 leerlingen) en de arrondissementen Halle-Vilvoorde (220 leerlingen), Leuven (130) en Nivelles (104) zijnde 87.7% van alle externe bestemmingen.

Het totale aantal woon-schoolverplaatsingen kan minimaal geraamd worden op: $(3.763 + 2.825 + 1.546) \times 2 = 16.268$ verplaatsingen. Hieruit blijkt dat voor Halle de relaties met de gemeenten Anderlecht (257), Brussel (284), Elsene (101), Beersel (710), Dilbeek (185), Gooik (259), Herne (180), Pepingen (286), Sint-Pieters-Leeuw (648), Sint-Genesius-Rode (99) en Lennik (124) van (groot) belang zijn (althans in het woon-school motief).

In de totale verplaatsingen nemen de alternatieve vervoerswijzen 57,2% voor hun rekening; bus (tram of metro) 19,6%, te voet 14,3%, (brom)fiets 13,4% en trein 9,9%. De auto komt maar tot 29% met daarvan 2,2% als bestuurder en 26,8% als passagier.

9.3. Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

9.3.1. BOVENLOKALE VERKEERS- OF VERVOERSVOORZIENINGEN

9.3.1.1. Wegeninfrastructuur

Halle is op macro-niveau goed ontsloten: naast de R0/E19 die Halle in het oosten doorsnijdt, situeert zich ten zuiden van het centrum de A8/E429. De verbinding tussen de A8/E249 wordt gerealiseerd door de N203a. Deze weg heeft momenteel geen autosnelwegkarakter. De (vier) kruisingen met de zijwegen zijn allen gelijkvloers uitgevoerd.

Op het grondgebied van Halle vormt de N6 een alternatief om de eerder geschetste hoofdwegenstructuur te vermijden. De N6 loopt op het grondgebied van Halle quasi parallel aan de R0/E19 en deze zijn direct met elkaar verbonden door middel van de verkeerswisselaar Alsebergsesteenweg, terwijl de verkeerswisselaars 'Ratteput' en 'Hondzocht' een indirecte (via de A8/E429) verbinding vormen.

De ontsluiting op bovenlokaal niveau wordt gekenmerkt door een ring-radiaal karakter:

- de N6 – Bergensesteenweg-Brusselsesteenweg-A. De Maeghtlaan-Bergensesteenweg (Brussel-Halle-Bergen), ten westen van het centrum en parallel aan de E19
- de N7-Edingsesteenweg (Halle-Doornik), parallel aan de A8
- de N28 - Ninoofsesteenweg vormt van oudsher de verbinding met Ninove, ten westen van Halle.
- vanaf de N28 vertrekt in noordwestelijke richting de Lenniksesteenweg, welke Halle verbindt met de gemeente Lennik.
- aan de oostzijde van het centrum geeft de Nijvelsesteenweg (N28) een externe verbinding met Nijvel (de R0/E19 vormt een alternatieve verbinding).
- de Alsebergsesteenweg (P201) vormt enerzijds het verbindende element tussen de verkeerswisselaar met de E19/R0 en de N6-Bergensesteenweg, ten noorden van het centrum. Anderzijds vormt deze weg de externe verbinding met de gemeenten Beersel en St.-Genesius-Rode. Voorts is zij de belangrijkste ontsluitingsweg voor het industrieterrein van Stroppen.
- N203 (geen historische verbinding). Omwille van nooit gerealiseerde grootschalige plannen is deze weg nooit vervolledigd. Thans vormt zij een bijkomende verbinding tussen St. Rochus en de A8.

9.3.1.2. Spoorweginfrastructuur

Halle is middels drie stations aangesloten op het spoorwegennet, te weten de stations: Buizingen, Halle en Lembeek. De stations zijn gelegen op de lijn 96: Brussel - Halle - Zinnik - Bergen- Parijs. Ten zuiden van het station van Halle, tussen de stations van Halle en Lembeek, splitst lijn 94 zich af naar Edingen en Moeskroen. Tussen de stations van Buizingen en Halle, splitst lijn 26 zich af, naar het station van Brussel-Schuman. Halle bevindt zich daarmee in een min of meer bevoorrechte positie. De stations van Buizingen en Lembeek worden bediend door een stoptrein, terwijl het station van Halle zelf ook een IC/IR-bediening kent.

9.3.1.3. Waterweginfrastructuur

Het Kanaal Brussel-Charleroi doorsnijdt Groot-Halle van noord naar zuid en verbindt het Zeekanaal Brussel-Schelde via de Haven van Brussel met het Waalse waterwegennet. Het kanaal zorgt op die manier dus ook voor de ontsluiting van belangrijke industriegebieden in Wallonië en behoort tot de selectie van

dekkende cijfers voor Halle als geheel bekend zijn werd de evolutie van het woon-schoolverkeer, de verplaatsingen en de gebruikte vervoersmodi niet onderzocht (Bron verkeersdienst Halle).

hoofdwatwegennet in het RSV. Er zijn op het grondgebied van Halle 2 sluizen gevestigd met name sluis 6 te Lembeek en sluis 7 in Halle. Het kanaal wordt vanaf de grens Tubeke-Lembeek tot en met de sluis nr. 6 te Lembeek gecategoriseerd binnen klasse IV met een diepgang van 2,50 m en een vrije hoogte van 7,00 m en afwaarts de sluis nr. 6 te Lembeek tot het eindpunt van het kanaal te Brussel tevens binnen klasse IV met een diepgang 2,50 m maar met een vrije hoogte van 4,20 m. NV Zeekanaal is op dit moment grote inspanningen aan het leveren om watergebonden bedrijven aan te trekken naar de kanaalzone zodat transport over water als alternatieve vervoerswijze kan gestimuleerd worden.

9.3.1.4. Zachte vervoerswijzen

Wat de zachte vervoerswijzen betreft is er een (inter-)provinciaal fietsroutenetwerk ontworpen. Dit fietsroutenetwerk is gemeenteoverschrijdend en is naast recreatief ook functioneel bedoeld, zo ook voor woon-werkverkeer over langere afstand. Verder werd door de provincie tevens een fijnmazig lokaal netwerk van functionele én recreatieve fietsroutes in o.a. het pilootgebied Zuid-Pajottenland (Halle, Beersel, Lennik en Sint-Pieters-Leeuw) vastgelegd. De provincie ondersteunt ook de realisatie van dit netwerk.

9.3.2. LOKALE VERKEERS- EN VERVOERSVOORZIENINGEN

9.3.2.1. Wegverkeer

Halle beschikt over een fijnmazig net aan lokale wegen, voornamelijk ter bediening van de wooneenheden en de bedrijventerreinen.

Ook het Hallerbos kent een fijnmazig netwerk van dreven en wegen, deze zijn echter niet allen toegankelijk voor verkeer.

De lokale verplaatsingen binnen de gemeente Halle zelf verlopen dikwijls via het bovenlokale wegennet, dat voornamelijk gekenmerkt wordt door een ring-radiaal karakter. Naast de bovenvermelde gewestwegen (zie punt 9.3.1.1) zijn ook de volgende straten belangrijk voor de verplaatsingen binnen de gemeente:

- Vandenpeereboomstraat-De Kerckhove D'Exaerdestraat: deze verzorgt de verbinding tussen Halle en Buizingen, naar de Alsebergsesteenweg toe;
- Krabos-Warande-Maasdal: deze weg vormt de verbinding tussen de Dr. Spitaelslaan en Essenbeek;
- Dr. Spitaelslaan-Kasteelbrakelsesteenweg: deze weg vormt de verbinding tussen het Hallerbos en de N28-Nijvelsesteenweg en Lembeek;
- de R. Deboecklaan-Suikerkaai-Willamekaai: deze weg vormt een belangrijke verbinding tussen het stadscentrum van Halle en de Vandenpeereboomstraat. Deze weg vervolledigt de kleine ring rond het centrum Halle;
- de Roggemanskaai en de J. Laroystraat vormen nu een ontsluitende weg voor het aanpalende bedrijventerrein en vormt een belangrijke sluikroute naar de Alsebergsesteenweg.

9.3.2.2. Spoorverkeer

Het gegeven dat Halle een IC/IR station is, terwijl zij tevens het begin- en eindpunt vormt van een aantal secundaire lijnen zorgt er voor dat Halle een goede tot zeer goede bediening kent. Tijdens de piekmomenten kan die frequentie oplopen tot 8 à 10 treinen per uur.

De treinverbindingen tussen de deelgemeenten (Halle-Buizingen-Lembeek) onderling hebben een gemiddelde frequentie van 1 trein/uur/richting. Afhankelijk van de piekmomenten (die overigens niet alleen bepaald worden door het woon-werk, maar ook door het woon-school motief) kan de frequentie oplopen tot 2 treinen/uur. Het station van Halle wordt uitgebouwd tot een multimodaal vervoersknooppunt. Alle lokale buslijnen houden halt bij het station.

9.3.2.3. Busvervoer

Gezien haar ligging aan de taalgrens wordt Halle bediend door twee busmaatschappijen: 'De Lijn' (Vlaamse vervoermaatschappij) en de TEC (Waalse vervoermaatschappij). De Lijn neemt het gebied ten noorden en westen van Halle voor haar rekening, terwijl de TEC het zuiden en oosten van Halle bedient. Alle bussen komen samen op de centrale bushalte bij het station van Halle. Voor de gedetailleerde bespreking wordt verwezen naar het mobiliteitsplan.

Actueel bedienen volgende buslijnen aan Halle en omgeving vanuit de centrale bushalte bij het station van Halle:

- 115A Braine-l'Alleud –Tubize – Halle;
- 115B Soignies – Halle;
- 471 Edingen – Halle;

- 153, 154, 155 (Ninove) – Halle – Drogenbos
- 156 Lembeek – Halle
- 163 Halle – Roosdaal
- 164 Leerbeek – Halle
- 170, 171 Brussel Kapellekerk – (Sint-Pieters-Leeuw) – Brukom - Halle

Tijdens marktdagen worden bijkomende bussen ingezet, zowel door 'De Lijn' als door TEC. Tevens is er de mogelijkheid om tijdens het weekend gebruik te maken van de winkelbus die de wijken Essenbeek en St.-Rochus met het stadscentrum verbindt.

Bij het routeplan van deze buslijnen kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Het openbaar busvervoer volgt hoofdzakelijk de hoofdwegenstructuur;
- Door de eerder genoemde radiale lijnvoering en het ontbreken van de nodige dwarsverbindingen op die radialen, kunnen verschillende (binnen- en inter)gemeentelijke verplaatsingen niet gerealiseerd worden;
- De ligging van Halle aan de taalgrens veroorzaakt een praktisch probleem. Het Vlaamse en Waalse landsgedeelte worden door eigen openbare busvervoermaatschappijen bediend;
- De verbindingen naar de industriezones (die zich vooral langs de vaart Brussel-Charleroi situeren) zijn door de gehanteerde lijnvoering eveneens matig tot slecht. Randbediening noordelijke industriezones door bus HL, Lembeek lijn 115B;

9.3.2.4. Langzaam verkeer

De bovenlokale wegen zijn in de meeste gevallen uitgerust met fietsvoorzieningen. Alleen de N28 (Sint-Rochusstraat/Nijvelsesteenweg) ontbreekt een fietspad nabij het centrum van de stad (van de Albertstraat tot de Bospoortbrug). Het ontbreken van een volwaardig fietspad op delen van de N6 (Brusselsesteenweg-Demaeghtlaan-Bergensesteenweg) wordt als een belangrijke tekortkoming ervaren. Hierdoor blijft het gebruik van de verkeersader als fietsroute erg beperkt. Fietsers mijden de N6 en beperken het gebruik van de fietsvoorzieningen tot het deeltracé Pacha-GB (relatie wijk 'Boven de lichten' en het centrum). Schoolgaande jeugd wordt hierdoor in verkeersonveilige situaties gedwongen.

Ook de hoofdwegen van de lokale wegenstructuur beschikken meestal over fietsvoorzieningen. Bij vernauwingen van de straatprofielen, worden de fietspaden of fietssuggestiestroken echter opgeofferd:

- Ter hoogte van Krabos (Buizingen);
- Een deel van Maasdal naar de Dokter Spitaelslaan (Lembeek);
- Het deel van de Dokter Spitaelslaan tussen Maasdal en Berendries (Lembeek);
- De O. D'Exaerdestraat, van het gemeentehuis tot de Alsebergsesteenweg (Buizingen);
- De sectie Heldenstraat / Gasthuisstraat / Weerstandstraat (Lembeek);
- De sectie Deboecklaan / Suikerkaai / Willamekaai / Vandemaelestraat (Halle);
- De Cypriaan Verhaevertstraat (Halle)
- De sectie Karel Nerinckxlaan / Eizingenstraat / Leopold Deboeckstraat (Halle)
- Albertstraat (Halle).

Op de lokale wegen komen slechts zeer sporadisch fietsinrichtingen voor. Buiten de wegen voor gemotoriseerd verkeer, komen enkele exclusieve fietsroutes voor:

- Het jaagpad bij het kanaal, tussen Halle en Tubize;
- Het fietspad langs de spoorweg, van het station in Halle tot het Gemeenteplein in Buizingen;
- Op de oude trambedding van de Tramstraat.

Door de inrichting van zone-30 straten, wenst Halle het fietsgebruik ook in het centrum van de stad te promoten.

9.4. Knelpunten en kwaliteiten

De knelpunten en kwaliteiten werden verzameld door literatuurstudie, terreinverkenning, getuigenissen van bewoners, de bewonersenquête, gesprekken met het beleid en uit de studie van het mobiliteitsplan.

9.4.1. KNELPUNTEN

Zie algemene synthesekaart knelpunten

Verkeer voornaamste hinderpaal

Uit de resultaten van de bevolkingsenquête, uitgevoerd door CIBE in 2001, blijkt dat de inwoners van Halle de verkeerssituatie als voornaamste hinderpaal beschouwen. Daarbij worden snelheid, zwaar vrachtverkeer en sluipverkeer als voornaamste oorzaken aangeduid.

Toenemend autoverkeer

Het toenemende autoverkeer vormt voor Halle een groot probleem. De verzadiging van het hoofdwegenetwerk rondom Brussel leidt tot het gebruik van niet of minder geschikte alternatieve routes en het misbruik van woonstraten. Dit sluikverkeer vermindert de woonkwaliteit van de stad in het algemeen en de leefbaarheid in het bijzonder.

Verkeerscongestie bij het station

De weginfrastructuur bij de stationsomgeving is op piekmomenten volledig verzadigd omwille van de volgende reden:

- Het doorgaande verkeer dat niet via de E429, R0 of N6 rijdt;
- Het ondermaats gebruik van zachte vervoersmodi (fiets of te voet) of van openbaar vervoer voor de bestemmingen Sint-Rochus en Halle (voor woon-werk of schoolverplaatsingen);
- De aantrekkingskracht van het grote aanbod aan parkeerplaatsen bij het station;
- De opeenvolging van een reeks moeilijke verkeersknooppunten bij de Bospoortbrug met stremmend verkeer als gevolg.

Verkeerstoename na openstelling Basiliekstraat-St. Rochusstraat

De wederopenstelling van de verbindingssas Basiliekstraat - St.-Rochusstraat na de beëindiging van de HST-werken heeft een verkeerstoename naar/via het stadscentrum veroorzaakt.

Leefbaarheid doortochten kernen

Doortochten door de kernen van het centrum, St.-Rochus, Essenbeek, Lembeek, Buizingen en Hondzocht zijn autogericht, waardoor de leefbaarheid onder druk staat. De reductie van de capaciteit van de N6 in het centrum heeft iedere dag weer filevorming tot gevolg. De (auto)bereikbaarheid van het centrum, maar ook van de aanpalende woongebieden in het centrum neemt hierdoor af.

Ook aan de andere zijde van het centrum is de capaciteit van het sas van Halle en in het verlengde daarvan de kruising van Nederhem met de Vandenpeereboomstraat evenmin toereikend.

Mogelijke verbreding kanaal

Bij de mogelijke verbreding van de vaart in het centrum en de daarmee gepaard gaande inname van de aanpalende kaai, moet rekening worden gehouden met het verlies van een uitvalsroute van het centrum.

Verschillende barrières voor het langzaam verkeer

De verschillende hoofdonthutingswegen van Halle (Brusselsesteenweg, Bergensesteenweg, August Demaeghtlaan, A8/E429: gelijkvloerse kruisingen) zijn barrières voor het langzaam verkeer. Daarbij is de snelheid van gemotoriseerde verkeer de belangrijkste boosdoener. Ook het sas van Halle, als onderdeel van de looproute busstation-centrum van Halle, en de daarop aansluitende wegen/routes verdienen aandacht.

9.4.2. KWALITEITEN EN POTENTIES

Zie algemene synthesekaart kwaliteiten en potenties.

Uitbouw zuidelijke ring N203a

De uitbouw van de zuidelijke ring N203a tot hoofdweg (verbinding A8/E19) zal leiden tot het ongelijkvloers oplossen van de kruisingen met de A8 in onderhavig deeltracé, weliswaar op langere termijn (AWV). Dit zal een verbetering van de relaties tussen Halle en Essenbeek teweegbrengen.

Stations Halle worden aantrekkelijke opstappunten

Als onderdeel van het GEN-netwerk en met het oog op de aangekondigde frequentieverhoging op lijn 96, Brussel-Halle-Bergen, vormt het station van Halle een aantrekkelijk opstappunt voor de trein. Ook Lembeek en Buizingen genieten mee van deze evolutie.

Uitbouw van een multimodaal openbaar vervoersknooppunt bij het station van Halle

Door de uitbouw van het station van Halle als multimodaal openbaar vervoersknooppunt, beschikken de inwoners van Halle over een gegarandeerde goede mobiliteit via het openbaar vervoer. Dit facet maakt de omgeving van het station ook aantrekkelijk als woonomgeving.

Goede ontsluiting

Stad Halle is goed ontsloten naar het hogere wegennet.

10. Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

10.1. Recreatieve bestemmingen

In eerste instantie wordt de oppervlakte voor recreatieve activiteiten in het gewestplan voor de stad Halle vergeleken met de recreatieve bestemmingen in de Vlaamse buurgemeenten en de hogere administratieve eenheden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de term 'bezettingsgraad'. Dit is de verhouding tussen het aantal inwoners en de oppervlakte aan recreatiebestemmingen (dag- en verblijfsrecreatie) volgens het gewestplan (inwoners/ha recreatie).

Tabel 24: Overzicht recreatieve bestemmingen gewestplan en 'bezettingsgraad'

Gemeente	Aantal inwoners	Oppervlakte grondgebied [ha]	% recreatie	Oppervlakte Recreatie [ha]	Bezettingsgraad
Halle	33.655	4.440	1,10%	48,84	689,1
Beersel	22.880	3.001	1,30%	39,01	586,5
Sint-Pieters-Leeuw	30.013	4.038	0,30%	12,11	2.477,5
Pepingen	4.247	3.605	0,00%	0,00	
Arr. Halle-Vilvoorde	558.220	94.000	0,70%	658,00	848,4
Vlaams Brabant	1.014.704	210.600	0,70%	1.474,20	688,3
Vlaams Gewest	5.940.251	1.352.200	1,30%	17.578,60	337,9

Bron: GOM Vlaams-Brabant, Wegwijs in eigen regio, Portret van de 65 Vlaams-Brabantse gemeenten, 1999
Het totaal aantal inwoners per gemeente is afkomstig van de bevolkingsstatistieken door het N.I.S. op 01.01.2000.

Besluit

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de provincie Vlaams-Brabant een zeer hoge 'bezettingsgraad' kent in vergelijking met het gemiddelde in Vlaanderen. 1 ha recreatiebestemmingen op het gewestplan moet in de provincie Vlaams-Brabant 688 inw/ha, meer dan het dubbel van het Vlaamse gemiddelde (338 inw/ha), opvangen. Voor het arrondissement Halle-Vilvoorde bedraagt de bezettingsgraad zelfs 848 inw/ha.

De recreatieve bezettingsgraad is in Halle (689 inw/ha) quasi dezelfde als het Vlaams-Brabants gemiddelde. Volgens het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse wordt in de stad Halle 50ha 44a 65ca voorzien voor recreatieterreinen. Op het grondgebied van de stad Halle zijn er slechts 10 zones aangegeven als recreatiegebied. Vier ervan zijn gelegen in de deelgemeente Buizingen, 4 in Halle, 1 in Lembeek en een laatste grotendeels in Lembeek en deels in Halle.

Uit dit alles volgt dat de Halse recreatieve bestemmingszones een vrij grote bezettingsgraad kennen. Niet alle recreatieve bestemmingszones zijn echter volledig ingenomen. Binnen de daartoe bestemde zones rest nog ruimte voor bijkomende recreatievoorzieningen. Van het totale pakket van ruim 50ha is nog ongeveer 19ha vrij. De ligging van deze vrije recreatiegebieden is echter niet altijd optimaal.

Tabel 25: Overzicht recreatieve bestemmingen in Halle

Bestemming volgens gewestplan in ha	Buizingen		Halle		Lembeek		Totaal	
		vrije opp		vrije opp		vrije opp		vrije opp
recreatiegebied [ha]	10,9238	8,18	29,2358	10,3	8,763	0,74	48,9226	19,22
Gebied voor verblijfsrecreatie [ha]	1,5239	0	0		0		1,5239	0
	12,4477	8,18	29,2358	10,3	8,763	0,74	50,4465	19,22

Bron: gewestplan en eigen verwerking

10.2. Recreatieve voorzieningen

10.2.1. SPORTVOORZIENINGEN

Kaart 34: Overzicht bestaande sportvoorzieningen

In onderstaande tabellen wordt per deelgemeente een overzicht gegeven van de aanwezige sportvoorzieningen. Hierbij wordt aandacht besteed aan de aanwezige infrastructuur, de oppervlakte, de ligging volgens het gewestplan en de juridische toestand. Tevens wordt schematisch weergegeven of deze voorzieningen al dan niet liggen in zones die daartoe bestemd zijn volgens het gewestplan. Deze inventaris van de sportterreinen werd gemaakt op basis van terreinonderzoek.

Voorafgaande opmerking:

Voor de berekening van de oppervlaktes van maneges, worden enkel de percelen in rekening gebracht waarop de bijhorende gebouwen ingeplant zijn. De eventuele bijhorende weilanden worden hierbij niet ingecalculleerd.

10.2.1.1. Sportvoorzieningen in de deelgemeente Buizingen

Tabel 26: Overzicht sportvoorzieningen in de deelgemeente Buizingen

Nr. op kaart	naam	voorzieningen	geraamde oppervlakte in ha	bestemming gewestplan*	BPA
2	Buizingen-park	kaatsplein	0,1767	N	Roggemanskaai-Nederhem
4	Buizingen-Wijkplein	kaatsplein	0,1602	W	
5	Stanny Van Paesen (Buizingen)	Stoeterij	0,1239	N	
9	Sporthal-Start 65	sporthal	0,2433	R	
14	recreatietennis-Buizingen	tennis	0,1088	W	
16	Moriau	visvijvers	0,3500	N	
45	Simmebeekweg	visvijvers	0,2875	N	
23	Buizingen-Biezeput	voetbal	0,8342	R	
28	Buizingen-park	minivoetbal	0,2620	N	Roggemanskaai-Nederhem
41	Gemeenteschool Buizingen - Groenstraat	Sportlokaal+ volleybalveld	0,0730	W	
TOTAAL			2,6196		

Bron: Eigen verwerking

* R = recreatiegebied

W = woongebied

N = natuurgebied

Besluit

De deelgemeente Buizingen beschikt in totaal over 2ha 61a 96ca recreatie-infrastructuur, terwijl het gewestplan 12ha 44a 77ca aan recreatiebestemmingen voorziet.

Van de 2ha 61a 96ca is 1ha 07a 75ca in recreatiegebied gelegen. 34a 20ca van de recreatieve voorzieningen in deelgemeente Buizingen komt voor in woongebied. Het gaat meestal over kleinschalige recreatievoorzieningen die verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en deze behoren dus tot een geëigende zone. Een deel van de sportvoorzieningen is eigendom van een gemeenteschool.

10.2.1.2. Sportvoorzieningen in deelgemeente Halle

Tabel 27: Overzicht sportvoorzieningen in de deelgemeente Halle

Nr.	naam	voorzieningen	geraamde oppervlakte in ha	bestemming gewestplan*	BPA
8	Wolvendries	basket+voetbal	0,4326	A	
6	All Horses Farm	manège	0,6718	A+WLK	
25	Essenbeek - Keerstraat	voetbalveld	0,7371	BU+W	
3	Essenbeek - Warande	kaatsplein	0,2493	P	
11	Halle - De Bres	Sportcentrum/sporthal/piste	1,8471	R	De Bres + recreatiezone
13	Sollenbeemd	tenniscentrum	0,8055	R	Kruisveld
22	SK Halle	voetbalveld	1,1925	R	
24	Kruisveld	voetbalvelden	1,7112	R	Kruisveld
17	Sportcomplex aan grens met Lembeek	voetbalveld	0,7371	R+W	KFC Avenir

Nr.	naam	voorzieningen	geraamde oppervlakte in ha	bestemming gewestplan*	BPA
19	Stroppen	voetbalvelden	5,7815	R+W+WR	
1	St.Rochus -Tuinwijk	kaatsen	0,2543	W	
7	Boudewijnlaan	petanque	0,0122	W	Dynastiewijk
26	Joepie	volley+basket	0,2510	W	
29	Sportlokaal Plaza	tafeltennis	0,0298	W	
30	Quality Fitness -Nijvelsestwg	powertraining en fitness	0,0600	W	
31	Iron Body-St.Rochusstr.	powertraining en fitness	0,0180	W	
32	Fitclub - Vogelpers	powertraining en fitness	0,0111	W	
27	Aquatadema	saunacomplex	0,0095	WLK	
33	Don Bosco Instituut	sportcomplex met en sporthallen en openlucht sportvelden	2,0000	ON	
34	H.Hartinstituut	sporthal en openlucht sportvelden	0,1366	ON	
35	O.L.V.College	zwembad, sportlokaal en openlucht sportvelden	0,2248	ON	
36	H.Hartinstituut - Panorama	sportlokaal	0,0176	W	
37	KA Gemeenschapsonderwijs	sportlokalen en openlucht sportvelden	0,9482	W	
38	KTA	sportlokaal en openlucht sportvelden	0,0910	W	
39	RBS St.Rochus	sportlokaal en openlucht sportvelden	0,1749	W	
40	St.Rochus - Albertstraat	sportlokaal	0.0360	W	
46	Essenbeek - Kasteelstraat	visvijver	0.7000	P+W	
	TOTAAL		18,9039		

Bron: Eigen verwerking

* R = recreatiegebied

A = agrarisch gebied

P = parkgebied N = natuurgebied

WR= woonreservergebied

W = woongebied

BU = buffergebied

ON= gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

WLK = woongebied met landelijk karakter

LWA = landschappelijk waardevol

agrarisch gebied

Besluit

De totale oppervlakte aan recreatie-infrastructuur bedraagt 18ha 90a 39ca. De deelgemeente Halle beschikt, overeenkomstig het gewestplan, over de grootste oppervlakte recreatiebestemming nl. 29ha 23a 58ca. Het grootste gedeelte van de recreatievoorzieningen in deelgemeente Halle is gelegen binnen de daarvoor bestemde zones. Een groot deel van de sportvoorzieningen situeert zich in de scholen (3ha 62a 91ca) . Deze sportinfrastructuur bevindt zich volgens het gewestplan in volwaardig woongebied of gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en bijgevolg in een geëigende zone. Verder zijn er nog verscheidene sportlokalen of kleinere sportvelden die zich in woon(uitbreidings)gebied of woongebied met landelijk karakter bevinden. Vermits de kleinschaligheid worden ook deze evenmin als zonevreemd beschouwd.

10.2.1.3. Sportvoorzieningen in deelgemeente Lembeek

Tabel 28: Overzicht sportvoorzieningen in de deelgemeente Lembeek

Nr.	naam	voorzieningen	geraamde oppervlakte in ha	bestemming gewestplan*	BPA
10	sporthal P.Bricout	sporthal	0,2018	R	KFC Avenir
12	kasteelpark	tafeltennis en judo	0,0368	R	Kasteeldom ein Lembeek
15	Margaille	visvijvers	1,2879	N	
17	sportcomplex	voetbalveld	1,1592	R+W	KFC Avenir
18	Heldenstraat	voetbalveld	0,8992	N	
20	sportcomplex	tennisterreinen	0,1918	R	KFC Avenir
21	zwembad Lembeek	zwembad	0,2311	R	KFC Avenir
42	Sancta Maria-instituut	sportlokaal en openlucht sportveld	0,1036	W	
43	St.Veroonschool	sportlokaal en openlucht sportveld	0,0660	W	
44	gemeenteschool A.Puesstraat	sportlokaal	0,0200	W	
47	Kleine Zenne – Berendries – Dr. Spitaeslaan	vijsvijver	0.4000	N	
	TOTAAL		4,5974		

Bron: Eigen verwerking

* R = recreatiegebied W = woongebied N = natuurgebied

Besluit

Voor de deelgemeente Lembeek is op het gewestplan 8ha 76a 30ca aangeduid als recreatiegebied. De totale geraamde oppervlakte van alle bestaande sportvoorzieningen bedraagt 4ha 59a 74ca, waarvan 1ha 74a 14ca in recreatiegebied. 26a 89ca bevindt zich in woongebied. Het gaat in dit geval voornamelijk om sportvoorzieningen in scholen.

10.2.2. JEUGDVOORZIENINGEN

Kaart 35: Bestaande jeugdvoorzieningen – speelpleinen en parken - kasteelparken

Halle telt naast de sportverenigingen ook een tiental jeugdverenigingen (jeugdbewegingen, jeugthuizen). In het kader van deze studie werd een inventaris opgemaakt van alle in de gemeente aanwezige jeugdverenigingen en hun voorzieningen. Daarbij werden tevens gegevens uit het Jeugdwerkbeleidsplan 2002-2004, Speelruimteplan stad Halle 2002-2004 verwerkt. De exacte locatie van de diverse jeugdverenigingen wordt op de bijhorende kaart weergegeven.

Tabel 29: Overzicht jeugdverenigingen en- organisaties

nr.	Jeugthuizen	aantal leden ⁷¹	Bestemming gewestplan
16	Eenders – Buizingen, Gemeenteplein 1	311	N
17	Jeugdcentrum Joepie Halle, Brouwerijstraat	-	W

nr.	Verblijfscentra	faciliteiten	Bestemming gewestplan
18	Zennedal	Overnachtingsmogelijkheden (100 personen), daglokalen, terrein met verharde oppervlakte 8 a, grasplein 20 a en speelweide 84 a (met plaats voor tenten)	W
19	Jeugdcentrum Lindegroen	Overnachtingsmogelijkheden (70 personen), 4 daglokalen, uitgerust EHBO lokaal, tentengrond 20 are en speelterrein 6 are.	W

nr.	jeugdbeweging of -organisatie	aantal leden	bestemming gewestplan
1	Chiro "Sjaloom" Halle, Stroppen	62	R
2	Chirojongens "Kadasj" Essenbeek, Devillestraat - Kasteelstraat	90	W
3	Chiromeisjes "Alcha" Essenbeek, Devillestraat - Kasteelstraat	82	W
4	Chirojongens "Sabbath" Buizingen, Degelaenstraat 1	60	W
5	Chiromeisjes "OIKA" Buizingen, Kerkstraat 7/9	92	W
6	Chirojongens "De Vroentjes" Lembeek, Bondgenotenstraat 2	46	W
7	Chiromeisjes "Idoena" Lembeek, Kasteelpark	64	R
8	V.V.K.M. Sint-Rochus, Biezenweide 33	74	W
9	V.V.K.S. Sint-Rochus, Biezenweide 33	82	W
10	V.V.K.S.M. Sint-Lutgardis, Stroppen	163	R
11	't Notenboompje, Albertstraat 2	135	W
12	Pro Musica Leopold Deboeckstraat	43	W
13	JKAJ Meisjes Buizingen, Centrum Lindegroen	15	W
14	KAJ Wigwam, Degelaenstraat 1	26	W
15	- Speelpleinwerking stad - Swappas werking - Buurtwerking Vogelweelde - Gebouw Joepie	-	W

Bron : info stad Halle, Jeugdwerkbeleidsplan 2002-2004, Speelruimteplan stad Halle 2002-2004 + eigen verwerking

Legende: W= woongebied Wkhe= woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde
N = natuurgebied R= recreatiegebied
ON= gebieden voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut

Besluit

De jeugd van Halle kan terecht in 14 jeugdverenigingen en 2 jeugthuizen. Op juridisch- planologisch vlak liggen de meeste jeugdvoorzieningen in een geëigende zone. De lokalen van de meeste particuliere jeugdwerkinitiatieven zijn eigendom van de vereniging zelf of van de parochie. Een groot aantal van deze lokalen zijn van recente datum. Zo zijn de lokalen van VVKSL Sint-Lutgardis, Chiro Sjaloom, JMA Pro

⁷¹ Ledenaantal van 2000

Musica, VVKSL Sint-Rochus en Chiro Essenbeek miximaal enkele jaren oud. Ook jeugdverenigingen die gehuisvest zijn in stadslukalen (Chiro Idoende) kunnen rekenen op een geschikte binnen- en buitenruimte, al zijn de lokalen niet meer zo recent. Enigszins een uitzondering hierop vormt jeugdhuis Eenders dat te kampen heeft met een iets te kleine binnenruimte en een verouderd sanitair.

De jeugd kan voor kampen en overnachtingen ook terecht in twee verblijfscentra. Beiden vallen onder de noemer verblijfsrecreatie en dienen normaalgezien in de bijhorende verblijfsrecreatiezone te liggen. Dit is voor beide centra echter niet het geval.

10.2.3. SPEELBOSSEN

Zie Kaart 35: Bestaande jeugdvoorzieningen – speelpleinen en parken – kasteelparken

De inventarisatie van de speelzones werd uitgevoerd door de Vereniging voor Bos in Vlaanderen in opdracht van de Afdeling Bos & Groen. De vroegere afzonderlijke loketten boskaart 2000 en Speelzones in bossen werden samengevoegd. Enkel de officiële speelzones worden op kaart afgebakend. Er wordt onderscheid gemaakt tussen permanente, tijdelijke en voorlopige speelzones en speelweiden in bossen. De speelzones worden gesitueerd in het Vlaamse bosareaal door gebruik te maken van de boskartering 2000. De afbakening heeft de aanmaak en verspreiding van overzichtskaarten met speelzones in bossen tot doel ten behoeve van het jeugdwerk in Vlaanderen. Op die manier wordt ook de opname van speelzones in toegankelijkheidsreglementen van bossen en bosbeheersplannen vergemakkelijkt. Indien een bos geen speelzone is, is een toelating van de woudmeester of eigenaar noodzakelijk om daar te mogen spelen.

In Halle bevindt zich slechts één officiële speelzone. In het Hallerbos ter hoogte van Hallerbosstraat –Kapittel komt een permanente speelzone voor in eigendom van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Deze zone is permanent toegankelijk het hele jaar door. De stad ijvert voor de aanleg (en het openstellen) van nieuwe speelbossen in Buizingen aan de Zavelput en in Lembeek aan het kasteeldomein.

10.2.4. WANDEL-, FIETS- EN RUITERROUTES

Binnen dit luik richt het onderzoek zich naar de bestaande recreatieve fiets- en wandelroutes in de stad Halle.

10.2.4.1. Wandelroutes

Kaart 36: Overzicht van bestaande wandel- en ruiterroutes in Halle

Momenteel bestaat in Halle een aanbod van circa 20 uitgewerkte wandelingen met lusvormig traject. Slechts een minderheid van deze wandelingen is ook op het terrein bewegwijzerd (oa. De O.L.V.-Weg-om). Alle wandelingen worden gekarakteriseerd door hun specifieke eigenheid. De routes lopen langs de belangrijkste 'attractiepolen' (dorpsgezichten, landschappen, belangrijke natuurelementen,...) van Halle in relatie tot het thema van de wandeling.

1. Zennewandeling – Halle (onder constructie)
2. O.L.V. Weg-om – Halle
3. Kardinaal Cardijnwandeling – Halle
4. Monumentenwandeling – Halle
5. Wandeling langs VII poorten – 7 pleinen – Halle (niet ingetekend op kaart)
6. Servaiswandeling – Halle
7. Consciencepad – Halle
8. De Zavelputwandeling – Halle en Buizingen
9. Waterlopenwandeling – Halle en Lembeek
10. Louis Thevenetpad – Halle en Sint-Pieters-Leeuw
11. Kluisboswandeling – Buizingen
12. Geynstboswandeling – Buizingen
13. Welkom in het Hallerbosroute – Hallerbos Halle
14. Vlasmarktwandeling – Hallerbos Halle
15. Sequoiawandeling – Hallerbos Halle
16. Reebokwandeling – Hallerbos Halle
17. Claeswandeling – Lembeek
18. Sint Veroonsmars – Lembeek
19. Hondzochtwandeling – Lembeek
20. Pol Debast wandelpad – Lembeek (niet ingetekend op kaart)
21. Hannon wandeling – Lembeek (niet ingetekend op kaart)

10.2.4.2. Fietsroutes

Kaart 36: Overzicht van bestaande fietsroutes in Halle

Via het Halse toerismekantoor kan informatie verkregen worden over een aantal uitgestippelde fietsroutes. Slechts enkele routes (oa. Herman Terilincroute) zijn op het terrein ook bewegwijzerd:

1. Herman Terilincroute: route loopt door Halle, Dworp, Sint-Genesius-Rode en Beersel.
2. De Zuunbeekroute: loopt voor een klein gedeelte over het grondgebied van deelgemeente Lembeek.
3. Zennebeemden (Alsputridge)
4. Provinciaal domein van Huizingen (Alsputridge)
5. Brabantse Ardennen (Alsputridge)
6. Het land van Geuze, Kriek en fruitwijn (Halle – Lembeek) (Alsputridge)
7. Kasteel van Gaasbeek en Groenenberg (Alsputridge)
8. Van oude volksmuziek en andere bronnen (Alsputridge)
9. Zuidoost – Pajottenland (Alsputridge)
10. LF6 Vlaanderen Fietsroute (niet ingetekend op kaart).
11. Mountainbikeroute (is nog in planningsfase, is nog niet concreet uitgewerkt).

10.2.4.3. Ruiterroutes

Zie ook kaart 36 'Overzicht van bestaande wandel- en ruiterroutes in Halle'

In het Hallerbos lopen enkele bewegwijzerde ruiterroutes. Deze paden zijn enkel toegankelijk voor ruiters en zijn ter plaatse bewegwijzerd (routebeschrijving is niet beschikbaar in foldervorm).

Het Regionaal Landschap Zenne Zuun en Zoniën stippelde voor het Pajottenland 7 lusvormige ruiterroutes uit, waarvan er 1 (Pajot VI, 13 km) voor een klein deel op het grondgebied van Halle loopt. Deze routes lopen overwegend over onverharde wegen, en voorzien in omleidingen waar de wegen te smal zijn, zodat deze trajecten eveneens per koets kunnen worden afgelegd. De genummerde routes hebben elk hun eigen kleur en zijn goed bewegwijzerd.

10.2.4.4. Algemeen besluit

De stad Halle beschikt over een uitgebreid netwerk van recreatieve wandel-, fiets- en ruiterroutes. Deze werden hoofdzakelijk in het Hallerbos en het aantrekkelijke en rustige Pajottenland uitgestippeld.

10.2.5. SPEELTERREINEN EN PARKEN

Het betreft hoofdzakelijk gemeentelijke speelterreinen. Meestal zijn deze zeer goed uitgerust met verscheidene speeltuigen en soms ook afgescheiden voor verschillende leeftijden. De meeste speelterreinen zijn gelegen in recreatiegebied, woongebied of woonuitbreidingsgebied, en meestal in wijken met veel kinderen. Enkele speelterreinen liggen volgens het gewestplan in parkgebied en agrarisch gebied. Gezien de kleinschaligheid van deze speelterreinen kunnen deze niet als zonevreemd beschouwd worden. Volgende tabel geeft een overzicht van de bestaande speelterreinen, met hun situering, voorzieningen, toestand en de bestemming voorzien in het gewestplan.

Tabel 30: Overzicht bestaande speelterreinen

nr	gem.	naam/locatie	voorzieningen	toestand	Gewestplan
1	B	De Korre Kornijkveld	Speelheuvel, kruipbuizen, zandbak, veefiguurtjes, schuilhuisje	Goed onderhouden	WP
2	B	Hoek Dorpslaan-Nachtegaallaan	Zandbak, minipitch, petanque	Goed	W
3	B	Octaafken O.de Kerckhove d'Exaerdestraat	Klimtoestel met glijbaan, schommel, veefiguurtjes, zandbak	Goed onderhouden	W
4	B	Park Buizingen	Kaatsplein, voetbalveld	Goed onderhouden	N
5	B	Wijkplein	Kaatsveld, basketbalpaal	Goed onderhouden	W
6	H	De Bres	Klimtoestellen, klimheuvel met glijbaan, veefiguurtjes, zandbak, kruipbuizen, voetbalveld, skateramps	Gevaarlijk: kruipbuizen liggen soms vol afval, grote stenen in de heuvel en onderaan de glijbaan	R
7	H	Elisabethpark	Treintje, klimtoestel, glijbanen, schommel, veefiguurtjes, wip, speelhuisje, zandbak	Goed onderhouden en afgeschermd van de weg	W
8	H	Jeugdcentrum	Sportvelden, zandbak, kabelbaan,	Modern en goed	R

nr	gem.	naam/locatie	voorzieningen	toestand	Gewest- plan
		Stroppen	wippen, klimhuisjes, schommels, veerfiguurtjes,	onderhouden Geschikt voor verschillende leeftijden	
9	H	Speelplein Joepie Tussen Biezeweide en Brouwerijstraat	Sportvelden, skateramps, grotere speeltuin met houten klimtoestellen, kleinere afgeschermd speeltuin met speelhuisje, glijbaan, veerfiguurtjes, zandbak, schommels	Goed onderhouden	W
10	H	Loreken Hoek Tulpenlaan –Loriesstraat	Zandbak en klimtoestel		W
11	H	Kaatsplein tussen Lentelaan en Biezeweide	Kaatsplein		W
12	H	Zwaluwnest – Zwaluwenlaan / Vogelweelde	Speeltuin, zandbak, klimtoestel, veerfiguurtjes	Goed onderhouden	W
13	H	Vogelkooi – Mezenlaan / Vogelweelde	Grote speeltuin, klimtoestellen, voetbalveld	Goed onderhouden	W
14	H	Bengelhoek – Zwaluwenlaan / Vogelweelde	Ontmoetingsplaats, overdekte zitbanken, klimtoestel	Goed onderhouden	W
15	H	Wolvendries Ninoofsesteenweg	Terreinen voor balspelen	Goed onderhouden	A
16	H	Windmoleken	Multifunctioneel sportterrein, skateramps, speeltuin met zandbak, schommels, veerfiguurtjes, klimpiramide, Verscheiden kleinere speeltuintjes met houtenbalken	Multifunctioneel speelterrein recent vernieuwd; overige speelterreinen soms verwaarloosd	WU
17	H	Jeugdheem	Basketbal-/volleybalveld, speelveld, zitbanken	Nood aan opfrissing	W
18	H	Warande	Kaatsplein, grasveld	Goed onderhouden	P
19	H	De Lamp	Grasveldje, voetbalveld zonder doelen		A
20	H	De Hippel	Klimhuisje, voetbalveldje, basketring		WR
21	H	Lamme guiche	Klein graspleintje		WU
22	L	Kriekenveld	Speelhuisje, klimrekken, glijbaan, schommels, apenrots, zandbak, basketbalplein, basketbalring	Modern en goed onderhouden	W
23	L	Speeltuin zwembad Mimosastraat	Houten klimtoestellen met glijbaan	Modern en goed onderhouden	R
24	L	Kasteeldomein	Parkgebied, veerfiguurtjes, terrein voor bosspelen	Goed onderhouden	R
25	L	Trapveld Beneluxlaan	voetbalveldje		W
26	L	Prinsenbos - Paassoldatenstraat	Grasvlakte (nog niet ingericht)		WR

Bron : info stad Halle, Jeugdwerkbeleidsplan 2002-2004, Speelruimteplan stad Halle 2002-2004 + eigen verwerking

Legende: B= Buizingen H= Halle L= Lembeek A= agrarisch gebied
W= Woongebied WP= Woonpark R= recreatiegebied N= natuurgebied
WR= woonreservegebied P= parkgebieden

Van de vermelde speelterreinen vervullen de volgende speelruimtes (omwille van hun inrichting, locatie en functioneren) een wijkoverstijgende functie: De Bres / Kasteeldomein Lembeek / Warande / 't Parkske / Park Buizingen / Stroppen / Minipitch / Joepie. Naast deze speelterreinen wordt ook het Mariahof in het centrum van Halle frequent gebruikt als speelruimte. De parkinrichtingen bij het voormalige gemeentehuis van Buizingen, van het Kasteeldomein te Lembeek, van de Warande te Essenbeek en het Elisabeth- en Albertpark in Halle bieden aanvullend bij de speelterreinvorzieningen op deze locaties, recreatieve mogelijkheden voor de jeugd.

10.2.6. CULTURELE INFRASTRUCTUUR

Zie Kaart 15: Overzicht bestaande voorzieningen

10.2.6.1. Openbare bibliotheken:

De hoofdbibliotheek situeert zich in het centrum van Halle in de Basiliekstraat. Daarnaast zijn er nog 3 filialen waarvan één in Essenbeek, in Lembeek en in Buizingen. Een klein filiaal voor schoolkinderen is gelegen in het Windmoleken in Halle.

10.2.6.2. Culturele centra:

Het hoofdgebouw van de culturele infrastructuur wordt gevormd door het Cultureel Centrum 't Vondel, gelegen op de Grote Markt in het centrum van Halle. Onderdeel van het cultureel centrum en eveneens in het centrum gelegen is het Jezuïetencollege. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de gemeentelijke culturele centra en de beschikbare accommodatie.

Tabel 31: Gemeentelijke culturele centra

Deel-gemeente	naam	accommodatie
Halle	Cultureel Centrum CC 't Vondel	grote polyvalente zaal
Halle	Cultureel Centrum 't Vondel Jezuïetencollege	Balletzaal Concertzaal Tentoonstellingszaal
Halle	Joepie	Jeugdlokalen (voor Halse jeugdverenigingen)
Lembeek	Stedelijke basisschool Lembeek	Feestzaal met bar en podium
Lembeek	Wijkschool Malheide Lembeek	Feestzaal met bar en podium, Keuken

Bron: website stad Halle

De zalen in het oude Jezuïetencollege worden hoofdzakelijk gehuurd voor het geven van concerten, tentoonstellingen en recepties. Jongeren maken hoofdzakelijk gebruik van de jeugdlokalen Joepie.

Het cultureel Centrum 't Vondel is een multifunctioneel geheel, waar voornamelijk volgende activiteiten plaatshebben: podiumactiviteiten zoals toneel, dans, muziekconcerten en creatieve cursussen, schoolvoorstellingen en tentoonstellingen. Ook vergaderingen, recepties van toneel -en muziekverenigingen, schoolvoorstellingen, bijeenkomsten van hobbyclubs hebben toegang tot het cultureel centrum. De diensten van het cultureel centrum staan ook in voor de verhuring van andere culturele infrastructuur verspreid over Halle en deelgemeenten: Wolvendries, Feestzalen Lembeek, Joepie,....

10.2.6.3. Kunstacademie:

De Halse Stedelijke Academie voor Beeldende Kunsten "De Meiboom" is gevestigd in de Onderwijsstraat in het stadscentrum van Halle.

10.2.6.4. Specifiek socio-culturele en toeristische voorzieningen

Halle, het Mariaal Bedevaartsoord

Halle was in het midden van de 13^e eeuw een belangrijk regionaal, administratief en religieus centrum geworden. Ook de verkeerstechnische- enige seizoensvastе oversteekplaats van de Zenne- en de strategische ligging – grenspost tussen hertogdom Brabant en het graafschap Henegouwen- droegen sterk bij tot de ontwikkeling van Halle als stad. In 1267 werd door een grafelijke familie een miraculeus madonnabeeld geschonken aan de Sint-Martinuskerk. Bij het aanbidden van dit beeldje gebeurden talrijke al dan niet vermeende mirakels zodat Halle uitgroeide tot een mariaal pelgrimsoord met een meer dan regionale uitstraling. Ten gevolge hiervan kwam er een enorme volkstoeloop op gang en werd een nieuwe gotische kerk met name de Sint-Martinus-basiliek gebouwd.

De lange bedevaarttraditie heeft meer dan alle andere factoren samen haar stempel gedrukt op de latere stedelijke ontwikkeling van Halle en de huidige uitstraling van deze mariale stad. Vooral in mei, de Mariamaand, komen talrijke bedevaarders naar Halle. Dan trekt ook, op pinksterzondag, 2-jaarlijks een processie door de stad, waarin de geschiedenis van de bedevaart wordt uitgebeeld. Het ganse jaar door wordt de zogenaamde 'Weg-om' gestapt door tal van bedevaarders. Deze historische bedevaartweg van ca. 5 kilometer met start en aankomst aan de basiliek loopt langsheen de talrijke mariale kappelletjes. De 'Weg-om' is tevens een bewegwijzerde wandeling of fietsroute en situeert zich ruimtelijk tussen de stadskern en het westelijke gehucht Elbeek.

Verblijfsaccommodatie

Voor overnachtingen zijn er een drietal hotels en twee kampeercentra aanwezig.

Musea in Halle

In Halle komen verscheidene musea voor (Zie ook Kaart 15:

- De schatkamer van de basiliek: verzameling van godsdienstige voorwerpen tentoongesteld in de gotische crypte onder het koor.
- Het klokkemuseum: expositie rond klokken en de beiaard ingericht in de toren van de Basiliek.
- Zuidwest-Brabants Museum: gelegen in het Oud-Jezuïetencollege in de Kardinaal Cardijnstraat, kan hier alles teruggevonden worden uit het verleden van de streek met vondsten, historische documenten en diens meer. In 1993 werd tevens een afdeling opgericht in Lembeek, met name het 'Lembeeks Museum'. Tevens is plaats voor tijdelijke tentoonstelling rond een welbepaald thema.
- Museum van het Hallerbos: biedt een tentoonstelling waarin de geologie en geschiedenis, de flora en fauna van het Hallerbos wordt verhaald en is gelegen in de Vlasmarktdreef

10.2.7. VERBLIJFSRECREATIEZONES

In het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse zijn er voor Halle twee zones ingekleurd als gebied voor verblijfsrecreatie. Eén van de zones is gelegen langs de Alsebergsesteenweg in Halle en de andere zone maakt deel uit van een grotere recreatiezone op grondgebied Beersel.

10.2.7.1. Verblijfsrecreatiezone Alsebergsesteenweg

Op deze plaats was een voormalige camping met restaurant gesitueerd. Momenteel biedt het terrein plaats aan een aantal parkeergarages en een groene strook. Dit kleine terrein met een oppervlakte van 76a 20ca is op het gewestplan omsloten door volwaardig woongebied en woonuitbreidingsgebied.

10.2.7.2. Camping Oasis

Het tweede en even groot verblijfsrecreatiegebied is gelegen aan de Sanatorialaan en maakt deel uit van een ruimer recreatiegebied op het grondgebied van Beersel, deelgemeente Huizingen. Hier is een Camping "Oasis" gelegen. Dit gebied is op het gewestplan omgeven door een bufferzone en volwaardig woongebied.

10.3. Zonevreemde recreatie

Kaart 37: Overzicht locaties zonevreemde recreatie

Onderstaande tabel geeft een overzicht per deelgemeente van het aandeel van de totale oppervlakte aan recreatie-infrastructuur in wel en niet-geëigende zone.

Tabel 32: Overzicht per deelgemeente van het aandeel van de totale oppervlakte aan recreatie-infrastructuur in wel en niet-geëigende zone

(Deel)gemeente	Totale oppervlakte aan recreatievoorzieningen	Aandeel in een geëigende zone	Aandeel in een niet-geëigende zone
Buizingen	2ha 61a 96ca	54%	46%
Halle	18ha 20a 39ca	80%	20%
Lembeek	4ha 19a 74ca	48%	52%
Totaal	25ha 25a 77ca	72%	28%

Bron: eigen verwerking

In het totaal geldt voor de stad Halle dat ongeveer 28% van de totale oppervlakte aan recreatieve infrastructuur zonevreed is, waarvan in onderstaande tabel een overzicht. Voor deze zonevreemde voorzieningen dient een oplossing te worden gezocht. De meeste zonevreemde recreatievoorzieningen situeren zich in Lembeek (visvijvers en voetbalveld in natuurgebied). In Buizingen ligt 46% zonevreed (natuurgebied): de sportvoorzieningen in het park van Buizingen alsook de visvijvers en de stoeterij. In deelgemeente Halle ligt 20% van de sportinfrastructuur niet in een geëigende zone: hiervan ligt een deel in woonreservegebied (voetbalterrein aan Stroppen), een deel in agrarisch gebied (Wolvendries en manège), een deel in buffergebied (voetbalveld Essenbeek) en een deel in parkgebied (Kaatsplein Warande). Voor deze zonevreemde voorzieningen dient een oplossing te worden gezocht.

Tabel 33: Overzicht van de zonevreemd gelegen sportvoorzieningen

Nr.op kaart	naam	Deelgemeente	voorzieningen	geraamde oppervlakte*	bestemming gewestplan	geraamde zonevreemde oppervlakte
2	Buizingen-park	B	kaatsplein	0,1767	N	0,1767
5	Stanny Van Paesen	B	Stoeterij	0,1239	N	0,1239
16	Moriau	B	visvijvers	0,3500	N	0,3500
28	Buizingen-park	B	minivoetbal	0,2620	N	0,2620
45	Simmebeekweg	B	visvijvers	0,2875	N	0,2875
8	Wolvendries	H	Piste + basket + voetbalplein	0,4326	A	0,4326
6	All Horses Farm	H	manège	0,6718	A+WLK	0,4815
19	Stroppen	H	voetbalvelden	5,7815	R+W+WR	1,9037
25	Essenbeek-Keerstraat	H	voetbalveld	0,7371	BU+W	0,5567
3	Essenbeek-Warande	H	kaatsplein	0,2493	P	0,2493
15	Margaille	L	visvijvers	1,2879	N	1,2879
18	Heldenstraat	L	voetbalveld	0,8992	N	0,8992
46	Essenbeek - park	H	visvijver	0,7000	P + W	0,7000
47	Kleine Zenne – Berendries – Dr. Spitaeslaan	L	visvijver	0.4000	N	0.4000

Bron : eigen verwerking

Legende:

B= Buizingen H= Halle L= Lembeek
N= natuurgebied A= agrarisch gebied WLK= woongebied met landelijk karakter P= parkgebied
R= recreatiegebied W= woongebied WR= woonreservegebied BU= buffergebied

* Inzake de oppervlakteberekening van maneges worden enkel de percelen in rekening gebracht waarop de bijhorende gebouwen ingeplant zijn. De eventuele bijhorende weilanden worden hierbij niet ingecalculleerd.

Besluiten

Er dient aandacht te worden geschonken aan de aanwezigheid van 2 volledig zonevreemd gelegen maneges. Uitgaande van de gegevens uit bovenstaande tabel, betreft het hier een totale oppervlakte van 79a 57ca aan zonevreemd gelegen manege en stoeterij. **Vijf visvijvers** (Margaille in Lembeek, Moriau in Buizingen, Smeerhout in Buizingen, visvijver in park Essenbeek en visvijver in Lembeek aan Dr. Spitaelslaan) zijn zonevreemd gelegen. Deze situeren zich namelijk in natuurgebied of parkgebied en een zeer klein deel in woongebied en in principe zonevreemd voor hengelsport. **Drie voetbalterreinen** situeren zich eveneens in een zone die niet bedoeld is voor recreatie: het voetbalveld in Lembeek, aan de Heldenstraat is in natuurgebied gelegen, het voetbalveld van Essenbeek ligt in bufferzone en het eerste voetbalveld gelegen op Stroppen is in woonreservegebied gelegen alsook het naastliggende oefenterreintje. Verder zijn er nog **twee kaatspleinen** die zich in een zonevreemd gebied situeren; het kaatsplein "Warande" in Essenbeek en het kaatsplein in het park van Buizingen liggen volgens het gewestplan beide in natuurgebied. Ook de andere sportinfrastructuur (voetbalplein) in het park van Buizingen is zonevreemd gelegen. Tenslotte bevinden zich ook de openluchtvoorzieningen op Wolvendries in een zone die niet bedoeld is voor recreatieve doeleinden (agrarisch gebied).

10.4. Knelpunten en kwaliteiten

10.4.1. KNELPUNTEN

Zie algemene synthesekaart knelpunten.

Grote recreatiedruk

Mede door haar ligging nabij Brussel, en de prachtige natuur van het Hallerbos is de stad Halle onderhevig aan een grote recreatiedruk. De druk vanuit de passieve recreatie is op het terrein merkbaar door de aanwezigheid van een groot aantal wandelaars en fietsers. Momenteel werden hierover nog geen concrete klachten ingediend bij de stad. Naar de toekomst toe (verdere toename van de recreatiedruk) dient hiermee rekening te worden gehouden.

Laag gemiddeld aandeel recreatie in Halle in vergelijking met gemiddelde in Vlaanderen

In vergelijking met het gemiddelde in Vlaanderen (1,3%) bedraagt het procentuele aandeel van de zones voor recreatie in de provincie Vlaams-Brabant en de stad Halle bijna de helft (0,7%).

Recreatiegebied Drasop

De nog onbenutte recreatiezone aan Drasop in Buizingen ligt ver van de woonkern verwijderd.

Zonevreemde recreatieve voorzieningen

28% van de bestaande sportvoorzieningen liggen volledig zonevreemd.

Tekort aan ontmoetingsruimten

Het aantal expliciete ontmoetingsruimten in Halle is vrij beperkt. Momenteel beschikt de stad slechts over 1 jeugdhuis in Buizingen en 1 zaal met fuifmogelijkheid in CC 't Vondel. Jeugdhuis Eenders heeft te kampen met een te kleine binnenruimte en een verouderd sanitair.

Vraag naar zwembad en bijkomende (indoor)sportinfrastructuur

Halle mist als kleinstedelijk gebied een degelijk zwembad. Enkel in deelgemeente Lembeek bevindt er zich een openbaar instructiezwembad. De afmetingen van dit zwembad voldoen echter niet voor een stad als Halle. Het instructiezwembad in het O.L.V.College is enkel toegankelijk voor scholen. De plaatselijke bevolking ziet zich voor het zwemmen genoodzaakt uit te wijken naar buurgemeenten zoals Sint-Pieters-Leeuw of Tubeke of zelfs verder gelegen gemeenten (Dilbeek, Sint-Genesius-Rode en Ath).

In de stad Halle is er eveneens een grote vraag vanuit sportverenigingen en individuen naar bijkomende (indoor)sportinfrastructuur voor het beoefenen van binnensporten.

Ruiterroutes

In het Hallerbos ligt een uitgebreid netwerk van ruiterroutes. Deze ruiterroutes zijn echter niet in foldervorm te verkrijgen. Ter plaatse zijn zij wel bewegwijzerd.

Eén van de zeven lusvormige ruiterroutes van het Pajottenland (Pajot VI) is deels gelegen op grondgebied van Halle. Ook het Hallerbos bevat enkele ruiterroutes. Er blijkt echter eveneens vraag te zijn naar ruiterroutes in de overige gebieden van Halle. Halle kent hiervoor vele mogelijkheden welke echter nog niet ten volle zijn benut.

10.4.2. KWALITEITEN EN POTENTIES

Zie algemene synthesekaart kwaliteiten en potenties.

Vrije ruimte in recreatiebestemmingen

In enkele recreatiebestemmingen is er nog plaats voor bijkomende sportvoorzieningen: aan de Biezeput in Buizingen is er nog 4ha 20a vrij, aan de Ysayestraat in Halle is nog ruim 5ha vrij en aan het sportcomplex in Lembeek nog ongeveer 74a. Ook op SK Halle is nog een oppervlakte van ongeveer 4ha 50a niet in gebruik. Deze laatste vrije ruimte is echter gelegen op een sterk hellend terrein waardoor het gebruik voor recreatiedoeleinden sterk in het gedrang komt.

Goed uitgebouwde bestaande sportvoorzieningen met grote differentiatie

- Halle beschikt over een zeer actieve sportgemeenschap met een grote differentiatie op het vlak van sporten. Belangrijke buitensporten zijn voetbal, tennis, wandelen en jogging. Volleybal, turnen, tennis en gevechtssporten zijn veelbeoefende binnensporten.
- Veel verenigingen maken gebruik van gemeentelijke infrastructuur.
- Een vijftal verenigingen beschikken over eigen sportinfrastructuur.
- Een aantal verenigingen maakt gebruik van de sportzalen in scholen.
- Recreatief medegebruik van de verscheidene voorzieningen moet blijvend worden aangemoedigd.

Jeugdvoorzieningen

De brandweerkazerne zal omgebouwd worden tot een jeugdcentrum. Deze ruimte, bij het cultureel centrum en de Grote Markt is ideaal gelegen, in de nabijheid van verschillende jongerencafés, in de onmiddellijke omgeving van de meeste Halse scholen en op enkele tientallen meters afstand van de andere belangrijke jeugdvoorzieningen zoals het cultureel centrum, het sportcomplex de Bres, de kunstacademie en de muziekacademie.

Historisch erfgoed

Halle bezit tal van belangrijke historische gebouwen (Sint-Martinusbasiliek, Jezüietencollege, hoeves, ...). Het toerisme en recreatie rond het historische erfgoed kunnen verder uitgebouwd worden.

Hoeve- en plattelandstoerisme

Nieuwe toeristisch-recreatieve potenties liggen in de uitbouw van het hoeve- en plattelandstoerisme binnen het landschappelijke kader van het Pajottenland.

Kanaaltoerisme

De nabijheid van het kanaal en de talrijk aanwezige openruimte bieden een uitstekend kader voor passieve recreatie. Het kanaaltoerisme kan verder gestimuleerd worden.

Hallerbos

Het Hallerbos biedt passieve recreatieve mogelijkheden dankzij talrijke wandel, fiets- en ruiterspaden. Ook op ecologisch vlak biedt het Hallerbos een belangrijke meerwaarde. Er moet een evenwicht gevonden worden tussen het waardevolle ecologische belang van het Hallerbos en de recreatieve waarde.

Bestaande wandel-, fiets- en ruiterroutes:

- Er bestaat een uitgebreid netwerk aan wandel-, fiets- en ruiterroutes die de verschillende woonkernen alsook de belangrijke bezienswaardigheden in de gemeente aandoen.
- Halle maakt deel uit van het pilootproject provinciaal fietsroutenetwerk.
- Halle bezit nog voldoende potenties om de ruiterroutes verder uit te bouwen op het volledige grondgebied.

Bestaande ruimtelijke structuur op micro-niveau – Deelruimten

11. Deelruimten

11.1. Inleiding

Kaart 38: Indeling deelruimten

Binnen Groot-Halle onderscheiden we drie homogene gebieden met een eigen identiteit. Elke deelruimte heeft zich ruimtelijk anders ontwikkeld. Ze hebben elk hun typische karakteristieken, eigen knelpunten en kwaliteiten. In dit hoofdstuk worden de drie deelruimten geanalyseerd en beschreven. Eén van de drie deelruimten wordt verder onderverdeeld in 5 subentiteiten.

Deze analyse van de deelruimtes in Groot-Halle staat naast de hoger beschreven sectoranalyses (deelstructuren) die werden opgemaakt voor het geheel van het grondgebied.

De volgende deelruimten worden in de stad Halle onderscheiden:

- I. Verstedelijkte Zennevallei met het centrum van Halle
- II. Westelijke open ruimte
- III. Oostelijke open ruimte

11.2. Deelruimte I: Verstedelijkte Zennevallei met het centrum van Halle (I)

Kaart 39: Bestaande ruimtelijke structuur van deelruimte ‘verstedelijkte Zennevallei met het centrum van Halle’

Kaart 40: Bestaande ruimtelijke structuur centrum Halle

11.2.1. SITUERING

Centraal door Groot-Halle, van noord naar zuid, loopt de ‘verstedelijkte Zennevallei’. De kanaalzone fungeert hier als kaderstructuur waarop de verschillende stedelijke gebieden zijn afgestemd. Het stadscentrum vervult een scharnierfunctie. De stationswijk heeft een strategische ligging tussen de Sint-Rochuswijk en de binnenstad.

Deelruimte I kan volgens deze opvatting opgedeeld worden in 5 subentiteiten:

1. Halle-centrum met de kenmerkende historische kern
2. De stadsdelen Sint-Rochus (ten westen) en Don Bosco (ten oosten)
3. De verstedelijkte woonkern Buizingen noordwaarts
4. De woonkern Lembeek met stedelijke voorzieningen
5. De kanaalzone als matrix van de verstedelijkte entiteiten

11.2.2. SUBENTITEIT 1: HET STADSCENTRUM VAN HALLE

11.2.2.1. Beschrijving

Het historische centrum van Halle vormt het kloppende hart van de stad. Het historisch waardevolle centrum is de vestigingsplaats van vele voorzieningen (handel, administratie, verzorging, horeca, socio-culturele accommodatie...). Deze voorzieningen oefenen een sterke aantrekkingskracht uit op de wijde omgeving ten zuiden van Brussel en tot over de taalgrens. De centrumfuncties worden aangevuld met een gedifferentieerd woningaanbod.

Verscheidene ruimtelijke aspecten creëren een aangename stadssfeer. Enerzijds het morfologisch aaneengesloten geheel van het kerngebied met een historisch gegroeide kern, een aantrekkelijk gebouwenbestand en een kleinschalige opbouw. De stadskern vertoont een fijnmazig stratenpatroon met kronkelende lijnen wat een sfeer van geborgenheid creëert. In het hart van de historische kern domineert de Onze-Lieve-Vrouwebasiliek. Zij bepaalt de *skyline*, is het referentiepunt bij uitstek en verleent de stadskern

een symbolische identiteit. Diverse pleinen en mooie straatsecties –al dan niet verkeersarm heringericht– verrijken de aangename stadssfeer. Talrijke activiteiten (markten, handelsbeurzen en socio-culturele activiteiten zoals de processie, de bedevaarten en de carnavalfeestelijkheden) dragen hiertoe bij. De stad Halle heeft zich doorheen de jaren steeds sterker kunnen manifesteren als belangrijke winkelstad en dit in de nabijheid van Brussel.

Het stadscentrum wordt gekenmerkt door een ‘ovale’ kernzone waarbinnen wonen, handel, gemeenschapsvoorzieningen en diensten in gemengde vorm voorkomen. De Grote Markt bij de Basiliek vormt hier dé ontmoetingsplaats bij uitstek. De belangrijkste wegen hebben een radiale gerichtheid op de Grote Markt. Ze vormen binnen het centrum de belangrijke handelsstraten. De kern van Halle wordt gekenmerkt door een overwegend historische en kleinschalige nederzettingsstructuur. Pleinen, groengebieden en binnengebieden functioneren als begeleidende open ruimten. Een relatief sterke morfologische structuur met een aangenaam stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningenapparaat zijn kenmerkend voor structuuronderstunend kleinstedelijk gebied.

Voor het stadscentrum is de functie van woongebied bepalend voor het stedelijke karakter (Dit geldt ook voor de subentiteiten Sint-Rochus en Don Bosco). Ondermeer hiervoor werd de stad geselecteerd structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Dit houdt in dat de stad een aanzienlijk bijkomend contingent aan woningen zal moeten opnemen. Naast de woonfunctie zijn de regionale functie als kleinhandelscentrum en centrum voor dienstverlening kenmerkend voor het stedelijk karakter van Halle.

De ‘gordel’ rond de kern bevat historische woonuitbreidingen en verschillende (meer grootschalige) gemeenschapsvoorzieningen: Sportcomplex de Bres, het nieuwe stadhuis, scholen, het administratief complex der belastingen, het vredegerecht, de brandweer en CC. ‘t Vondel. Deze voorzieningen begrenzen de dichte bewoning en zorgen voor een soort overgang naar meer open gebied, ondermeer bij de Zenne en het kanaal..

Halle, winkelstad

Via het *Mercurius*–project werd het commerciële belang van Halle aangetoond. Binnen de historische kern telde men 352 handelspanden: 60 % daarvan waren winkels, 30 % was bestemd voor horeca en diensten en 9 % van de handelspanden was getroffen door leegstand. De Basiliekstraat, de Volpestraat en de Maandagmarkt profileren zich als de belangrijkste shopping-straten. Diensten zijn vooral geconcentreerd rond de Grote Markt en de Hoornstraat (ook gekend als “t Vissersstraatje”).

De barrières in het centrum

De stadskern van Halle vormt ruimtelijk een markante entiteit in de Zennevallei. Desondanks is de relatie tussen Halle en de Zenne (als plaats van de stadsoorsprong) deels verloren gegaan. De drooglegging van de oorspronkelijke Zennearm in het hart van de stad is hier grotendeels de oorzaak van. De omleiding van de Zenne aan de westzijde van de stadskern vormt actueel een versterking van de oostelijke barrière tussen de historische stadskern en de Sint-Rochuswijk.

Het stadscentrum wordt afgebakend door twee fysische barrières. In het oosten vormen het kanaal Brussel-Charleroi en de parallel gelegen spoorlijn Brussel-Bergen een begrenzend infrastructuurbundel. In het westen vervult de N6-August Demaeghtlaan deze functie. Deze randen hebben er evenwel voor gezorgd dat het centrum zijn compacte eigenheid heeft behouden. De aanpalende (meer recente) stadsuitbreidingen Sint-Rochus en Don Bosco ontwikkelden zich met een onderscheiden karakter.

Recente stadsontwikkelingen beogen de opheffing van de fysische barrièrewerking tussen de verschillende stadsdelen, althans op de strategische assen naar Buizingen, het station en Sint-Rochus.

De August Demaeghtlaan

De August Demaeghtlaan is veruit de belangrijkste drager van grootschalige dienstverlening en voorzieningen in Halle. Door de nabijheid van het stadscentrum zijn de voorzieningen complementair met de kleinhandelszaken in de kern. De uitbouw van grootschalige functies heeft echter een grenslijm bereikt: een verdere uitbouw dreigt de verkeersleefbaarheid en de essentiële functies van de stadskern te ondermijnen.

11.2.2.2. Knelpunten en kwaliteiten subentiteit stadscentrum Halle

Knelpunten

Tekort aan specifieke voorzieningen

Halle-centrum heeft een tekort aan jeugdhuizen en vergaderruimten. Daarnaast heeft Halle centrum nood aan een zwembad en een bijkomende polyvalente zaal, al dan niet in het stadscentrum.

Onderhoud openbaar domein

Het onderhoud van het openbare domein is één van de onderwerpen waar de Hallenaars het meest last van ondervinden. Vooral de slechte staat van het wegdek en de slecht onderhouden voetpaden geven aanleiding tot ontevredenheid. Ook slecht onderhouden fietspaden, parken en pleinen behoren tot de voornaamste hinderpalen.

Leegstand

Het centrum wordt geconfronteerd met leegstand. Het betreft hier meestal oudere woningen binnen het stedelijke woonweefsel. Dit is meestal een gevolg van een gebrekkig investeringsprogramma voor het stedelijke woningpatrimonium. De aanwezigheid van leegstand en mogelijk verkrotting zorgen voor een desolate indruk en leggen tevens een hypotheek op de kwaliteit van de woonomgeving. Voor het centrum beperkt de leegstand zich tot een aantal straten waar meerdere woningen leegstaan. Een specifiek knelpunt is de leegstand op de verdiepingen boven winkels.

Verkeersdrukke in en rond het centrum

Verschillende hoofdontsluitingswegen zoals de Bergensesteenweg en de August Demaeghtlaan, zijn barrières voor het langzame (zachte) verkeer. Daarbij vormen de snelheid en de drukte van het gemotoriseerd verkeer de belangrijkste boosdoeners. De ontwikkeling van 'autogerichte' kleinhandel, verkooppunten en bedrijven langs de A. Demaeghtlaan zorgt voor een grotere verkeersdrukke en een verminderde doorstroming ten gevolge van de op- en afslaande verkeersbewegingen. Op piekmomenten wordt deze zone geconfronteerd met oververzadiging. Al deze aspecten zijn nadelig voor het verblijfs- en woonklimaat rond deze activiteiten. De reductie van de capaciteit van de N6 in het centrum heeft iedere dag weer filevorming tot gevolg. De (auto)bereikbaarheid van het centrum, maar ook van de aanpalende woongebieden in het centrum neemt hierdoor af.

Schaal Possozplein

De aanleg van het Possozplein gebeurde ten koste van het historisch stadsweefsel. De vreemde plattegrond die hieruit resulteerde, de schaalbreuken in de bebouwing aan de randen van het plein en de 'kale, open' parkeerruimte aan de Leide doen hier een pijnpunt in de stadskern ontstaan.

Barrièrewerking tegenover Sint-Rochus

Het kanaal en de spoorlijn oefenen een enorme barrièrewerking uit tussen Halle centrum en Sint-Rochus. Deze wijk kwam hierdoor 'los' te liggen van het centrum. Algemeen dient gestreefd naar het creëren van een verbeterde relatie tussen de wijken in Sint-Rochus onderling en de relatie tussen Sint-Rochus en de binnenstad. Dit kan ondermeer door het opwaarderen van de ongestructureerde stadsranden om de link tussen het kanaal en het centrum te versterken.

Kwaliteiten

Historisch karakter van de stad

De oorspronkelijke contour van het centrum is goed bewaard gebleven door de barrièrewerking van de Demaeghtlaan (westen), de Zenne en het kanaal (oosten). Gekoppeld aan het historische karakter van de binnenstad biedt dit potenties voor een kwalitatief en esthetisch stedelijk milieu.

Door de heraanleg van het openbare domein in de belangrijke centrumstraten en pleinen kan een bijkomende impuls gegeven worden tot kernversterking. Door reorganisatie en herinrichting wordt een aangenaam en aantrekkelijk centrumgebied gecreëerd met verblijfs- en ontmoetingsruimten.

Homogeen stadscentrum

Het stadscentrum is een sterk homogeen gegeven in karakter en schaal van bebouwing.

Kwalitatief voorzieningenniveau

Halle heeft een voorzieningenniveau met een bovenlokale uitstraling. In het verlengde van de kern met gemengde functies, pleinen, ontmoetingsruimten, is de locatie van deze voorzieningen essentieel voor de leefbaarheid van de kern en omgekeerd. Door de selectie van de stad als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied heeft de stad de potentie om - rekening houdend met een groei van de bevolking in het kader van de selectie - dit voorzieningenniveau nog verder te versterken.

Renovatie en vernieuwing

Het stadscentrum biedt heel wat potentie om via renovatie en vernieuwing tot een kwalitatief woongaanbod te komen dat tegemoet komt aan de noden van de eigen bevolking en waarbij naar verdichting kan worden gestreefd.

Ook 'kale' of verwaarloosde 'plekken' zoals het Possozplein, de parking aan de Leide en het binnengebied tussen Arkenvest en Suikerkaai ('t Parkske) bieden gelijkaardige potenties voor renovatie en vernieuwing.

Nabijheid van Zenne

Vanuit recreatief en landschappelijk oogpunt is het feit dat de Zenne nog voor een groot deel open ligt aan de rand van de binnenstad, een interessant gegeven. Ruimtelijke potenties voor een versterking als structurele drager van de open ruimtestructuur zijn voor het centrum maar ook voor de Zennevallei aanwezig.

11.2.3. SUBENTITEIT 2: DE STADSELEN DON BOSCO EN SINT-ROCHUS

11.2.3.1. Beschrijving

Samen met het stadscentrum vormen de wijken Sint-Rochus en Don Bosco het centrale woongebied. Deze voormalig landelijke woonlinten – respectievelijk bij de Sint-Rochusstraat en de Lenniksesteenweg - groeiden uit tot de huidige volwaardige stadsdelen en zijn om uiteenlopende redenen in meer of mindere mate vergroeid met het centrum. Doch, ze bezitten beide nog een specifieke eigenheid. Net als de historische stadskern bezitten zij een aaneengesloten karakter met verschillende woondichtheden en enkele open binnenruimten zoals Biezeweide en Stroppen. In Don Bosco wordt het centrale woongebied ten noorden begrensd door de wijk Windmoleken. Sint-Rochus wordt ten zuiden omringd door de structuur van toegangswegen: de N203a, de N203 en de Karel Nerickxlaan. Buiten deze grenzen bevinden zich de open ruimtegebieden van Halle.

De **stadsuitbreiding rond Don Bosco en Stroppen** is van oost naar west opgebouwd uit drie delen:

- Aan de rand, aansluitend bij het stadscentrum en de A. Demaeghtlaan (oost);
- de omgeving rond de technische school Don Bosco (centraal);
- de sociale woonwijk Windmoleken (west).

Van oost naar west is een duidelijke differentiatie in woondichtheden waar te nemen, waarbij de dichtheid afneemt in westelijke richting. De woonwijk 'Windmoleken' is een recente grootschalige woonwijk die omgeven wordt door groengebieden. Het verkeer en de activiteiten op de A. Demaeghtlaan / Bergensesteenweg vormen een fysieke barrière tussen het stadscentrum en de Don Boscowijk. Dit uit zich vooral in doorstromingsproblemen voor het verkeer en de moeilijke afwikkeling in de dwarsrelaties met het centrum.

De meest oostelijk gelegen delen van de Ninhoofsesteenweg en de C. Verhavertstraat zijn langs weerszijden dicht bebouwd met rijwoningen. Sporadisch treft men winkelpanden aan. Tussen de C. Verhavertstraat en de Jean Jacminstraat komt (ter hoogte van de H. Consciencestraat en de Deken Michielstraat) dichte rijbewoning voor. Deze stedelijke woonbebouwing is een aaneengesloten uitbreiding van Halle-centrum. De inplanting van gemeenschapsvoorzieningen zoals het Koninklijk Atheneum, het OCMW en het rusthuis en recent het nieuwe ziekenhuis zijn belangrijke stedelijke voorzieningen langs de A. Demaeghtlaan. Tussen de C. Verhavertstraat en de Ninhoofsesteenweg, ter hoogte van de Groeningestraat en de Dr. E. Gallemaertstraat, komen meer residentiële verkavelingen voor en is de woondichtheid niet te vergelijken met de bebouwing ter hoogte van de Deken Michielstraat. De tendens van lagere woondichtheid zet zich voort naar de Lampstraat en de L. Vanbeverenstraat tot aan het kruispunt van de Felix Steensstraat. De Felix Steensstraat zelf heeft dan weer een hogere dichtheid. Tussen de Ninhoofsesteenweg en de Lampstraat werd het BPA 'De Lamp' uitgewerkt. Hierin werd met open bebouwing de trend van lagere woondichtheden verder gezet om een overgang te creëren naar de aanpalende open ruimte. Er werd plaats voorzien voor 15 koppelwoningen en 33 alleenstaande woningen.

Naar de onmiddellijke omgeving van de technische school 'Don Bosco' toe, komen meer open woningen voor. Dit geldt ook voor de Lenniksesteenweg en de Gaasbeeksesteenweg, waartussen zowel de school als de wijk 'Windmoleken' gelegen zijn. Don Bosco is een school van regionaal niveau. Ten noorden van de Gaasbeeksesteenweg ligt de open ruimte naar Alspuit. De begraafplaats begeleidt de overgang van woonweefsel naar open ruimte.

De sociale woonwijk 'Windmoleken' heeft een prachtige ligging in het open landbouwlandschap. Deze wijk is langs de zuidkant omgeven door nieuwere residentiële woningen. De parkstrook met waterzuiveringsstation

in het stroomgebied van de Labbeek vormt de ultieme grens van het woonweefsel. De wijk Windmoleken ligt eerder 'los' van de stad.

Ter hoogte van Stroppen en de Onze-Lieve-Vrouweweg ligt het voetbalcomplex met bijhorende accommodaties en scoutslokalen, temidden de open ruimte. Stroppen is toegankelijk vanaf de Bergensesteenweg, via het zgn. Kaaskot waar parkeervoorzieningen aanwezig zijn. In de wijk komen enkele speelpleintjes voor.

Met BPA 'De Lamp' werd een inbreidingsproject binnen Don Bosco gerealiseerd. BPA 'Pacha' is momenteel in uitvoering en voorziet een invulling met woonbestemmingen op de voormalige site van het bedrijf Pacha.

De Sint-Rochusstraat, in het verlengde van de Basiliekstraat, verbindt de 'wijk' **Sint-Rochus** met het stadscentrum. De winkelveorzieningen en het centrumgebied rond de straat vormen als het ware een verlengde van Halle-centrum, met hoge woondichtheden en uitgebreide handelsvoorzieningen. De fysische grens tussen Sint-Rochus en de historische kern, die bestaat uit de infrastructuurbundel van de spoorweg, het kanaal en de Zenne zorgt voor een sterke barrière. De barrièrewerking is veel groter dan deze tussen het stadscentrum en de wijk Don Bosco ter hoogte van de A. Demaeghtlaan. Recent hebben grondige wijzigingen van de spoorweginfrastructuur (naar aanleiding van het HST-project) de barrièrewerking echter flink vermindert. Alle sporen kruisen de Sint-Rochusstraat vandaag ondergronds. Verder zorgen een nieuwe voetgangersbrug over de spoorweg en de nieuwe brug 'Nederhem' voor een betere verbinding met Halle. Een toekomstige voetgangersbrug over het kanaal via het station, zou de relatie voor het langzame verkeer tussen Sint-Rochus en Halle-centrum structureel verbeteren en impulsen geven voor stadsontwikkeling rond het nieuwe station.

Binnen Sint-Rochus worden verschillende woondichtheden en woontypologieën onderscheiden:

- De oostelijke woonentiteiten worden gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing;
- De zuidelijke delen kennen een gesloten tot halfopen bebouwing;
- Het oostelijke deel bestaat voornamelijk uit sociale wijken;
- Noordelijk treft men residentiële verkavelingen en open bebouwing aan.

Sint-Rochus heeft een stedelijk karakter. Dit is echter van een lagere hiërarchie dan dat van Halle centrum. De woonfunctie en voorzieningen zijn vooral lokaal gericht. Het handelsapparaat heeft hoofdzakelijk een primair karakter, toegespitst op de ruime omgeving. Primaire winkelveorzieningen wisselen af met horeca en diensten. Sint-Rochus heeft enkele belangrijke scholen met stedelijke en regionale aantrekkingskracht: de lagere school van het Heilig Hartcollege, de lagere school van het gemeenschapsonderwijs 'Zilverberk' en het Koninklijk Atheneum.

Net zoals in Don Bosco is ook hier een differentiatie waar te nemen in woondichtheden en woontypologieën. Het woonweefsel dat zich het dichtst bij het stadscentrum bevindt heeft de hoogste woondichtheid. Hier situeert zich de oorsprong van Sint-Rochus. De oude kern (19^e-eeuw) kan gesitueerd worden ter hoogte van de Vandepereboomstraat, de Melkerijstraat, Sint-Rochusstraat, de Vogelpers, de Biezeweide en de Halleweg. Meer noord- en zuidoostelijk ontstonden door de jaren wijken met een hoofdzakelijk residentieel karakter. Zij hebben voor de huidige identiteit van Sint-Rochus gezorgd. De Nijvelsesteenweg is uitgegroeid tot een gesloten bouwlint. Bij de kruising met de N203a treft men zowel de woonfunctie als baanwinkels aan.

Wat betreft recreatie zijn er enkele speelpleinen en een kaatsterrein. Het Kruisveld, met voetbal en tennis bevindt zich vlakbij de N203a. De bestaande sporthallen in Sint-Rochus zijn allen verbonden aan een school. Sint-Rochus beschikt ook over een jeugdcentrum.

Het verkeer van de N203 en de N203a dat het centrum van Halle wil bereiken, zorgt voor een grote verkeersdruk op Sint-Rochus. Vooral de Nijvelsesteenweg, de Sint-Rochusstraat en de verbindingstraten naar de N203 worden hierdoor getroffen. BPA Nachtegaallaan (gesitueerd aan de N203) voorziet naast de inplanting van residentiële woningen, ook een poortfunctie naar het centrum toe. Hier dient de instroom naar het centrum getemperd te worden door ook de mogelijkheid aan te bieden van hieruit Nederhem (en het stadscentrum) te bereiken. De N203 vormt de grens tussen Sint-Rochus en de 'oostelijke open ruimte'.

11.2.3.2. Knelpunten en kwaliteiten subentiteit stadsdelen Don Bosco en Sint-Rochus

Knelpunten

Barrièrewerking

De infrastructuurbundel van kanaal en spoorweg (en Zenne) aan de oostkant van het stadscentrum en -in mindere mate- de A. Demaeghtlaan aan de westzijde van het stadscentrum vormen fysieke barrières ten

opzichte van Sint-Rochus en Don Bosco. Dit belemmert de dwarsrelaties en de doorgankelijkheid voor zwakke weggebruikers.

Woonwijk Windmoleken

Verdere uitbreiding houdt een aantasting van de omgevende open ruimte.

Verbindingsas Basiliekstraat-Sint-Rochusstraat

De openstelling van de Bospoortbrug heeft een verkeerstoename veroorzaakt op de bestaande verbindingsas Basiliekstraat/Sint-Rochusstraat. Dit heeft nadelige gevolgen voor de St. Rochusstraat als winkelstraat en voor één van de belangrijkste fiets- en voetgangersassen in de stad.

Verkeersdruk in het woonweefsel

Doortochten door St.-Rochus en Don Bosco zijn autogericht, waardoor de leefkwaliteit onder druk staat. Vooral de structuurwegen door Sint-Rochus veroorzaken een grote verkeersdruk. Het verkeer afkomstig van de E19 dat via de N203a en N203 langs Sint-Rochus het stadscentrum van Halle probeert te bereiken is nadelig voor de leef- en woonkwaliteit in de dicht bebouwde zones.

Onveilige infrastructuur voor het zachte verkeer

Ondanks het veelvuldig voorkomen van grote scholen (vb 'Don Bosco' en 'Koninklijk Atheneum') en gemeenschapsvoorzieningen, is het netwerk van fiets- en voetpaden nog steeds ontoereikend. Zowel de fysische barrières (spoorweg en kanaal ten oosten en Demaeghtlaan ten westen) als de hoge verkeersdruk hebben een nadelige impact op de veiligheid voor zachte verkeersgebruikers.

Kwaliteiten

Resterende open ruimten binnen de bouwblokken

Door de aanwezigheid van restructuurruimten in het woonweefsel bezit de stad nog potenties om door middel van inbreidingsprojecten (BPA's), zowel in Don Bosco als Sint-Rochus, tegemoet te komen aan de vraag naar nieuwe woningen. Op die manier blijven de omliggende open ruimtegebieden gevrijwaard van verdere verdichting en kan het bestaande woonweefsel versterkt worden. De inbreiding moet wel gebeuren in overeenstemming met het karakter en de draagkracht van de omgeving. De identiteit van de deelruimten kan versterkt worden door het eigen karakter van de verschillende morfologische delen te behouden en/of te versterken rekening houdend met de volledige zone en de relatie met het stadscentrum.

De vallei van de Groebengracht, een open ruimte tot in de stad

Ook voor de binnenstad en de omringende wijken zijn groene vingers belangrijke ruimtelijke entiteiten, als tegenhanger voor de dichte bebouwing en voor landschapsbeleving. De Groebengracht bezit nog potenties om blijvend open ruimte tot in de binnenstad te verbinden.

N203 vormt zuidelijke en oostelijke de grens van Sint-Rochus

De barrièrewerking van de ringweg heeft ook enig lichtpunt. De verbindingsweg N203a heeft duidelijk een grens veroorzaakt waardoor het woonweefsel van Sint-Rochus de omliggende open ruimte niet verder heeft ingepalmd. De weg kan beter benut worden voor een goede ontsluiting van Halle, ten voordele van de wijken, door het beperken van doorgaand verkeer.

Nieuwe stationsomgeving

Het nieuwe station vormt een goede aantrekkingspool voor nieuwe voorzieningen in Sint-Rochus. De leegstand die werd veroorzaakt door de HST-werken verdwijnt en de Sint-Rochusstraat kan ingericht worden als winkelerf. Een goede ontsluiting van Sint-Rochus en het centrum van Halle is hierbij essentieel.

Structureren gemengde activiteiten rond steenwegen

Langsheen de steenwegen is een verweving van allerhande activiteiten ontstaan, waardoor binnen de afbakening van de deelruimte Don Bosco en Sint-Rochus van een gemengde as kan gesproken worden. De huidige structuur van activiteiten langsheen de steenwegen kan best gestopt worden en biedt op termijn de mogelijkheid om zones voor kleinhandel en lokale bedrijvigheid en wonen af te bakken in het woonweefsel.

Aandacht voor openbaar domein in kernen

Door de heraanleg van de belangrijke centrumstraten en pleinen kan een bijkomende impuls gegeven worden tot kernversterking. Door reorganisatie en doortochtherinrichting wordt een aangenaam en aantrekkelijk centrumgebied gecreëerd met verblijfs- en ontmoetingsruimten.

11.2.4. SUBENTITEIT 3: BUIZINGEN

11.2.4.1. Beschrijving

Buizingen is gelegen in het noordelijke gedeelte van Halle ten oosten van de Zenne en het kanaal. Buizingen is ontstaan aan de oostelijke flank van de Zennevallei, langs de Vandenpeereboomstraat en de O. De Kerchove d' Exaerdestraat. De gemeente heeft een stedelijke morfologie ontwikkeld bij de Alsebergsesteenweg, een gemengde activiteitenstrip met het parochiecentrum rond de Don Boscokerk. Het stedelijk weefsel is echter van een lager niveau dan dat van Halle-centrum. Omvangrijke residentiële verkavelingen rond het Kluisbos, dat bij de deelruimte 'oostelijke open ruimte' wordt ingedeeld (zie verder) bepalen mede de geringere stedelijkheid.

Buizingen kan morfologisch worden opgedeeld in drie delen: enerzijds het woonweefsel ten noorden van het Kluisbos en rond de Alsebergsesteenweg, anderzijds het Gemeenteplein en het weefsel rond de O. De Kerckhovestraat ten westen van het Kluisbos en als derde deel de woonwijken rond het Kluisbos.

Het gedeelte ten noorden van het Kluisbos is volledig aangewezen op de Alsebergsesteenweg en het woonweefsel loopt verder door in Huizingen. De steenweg wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid met zowel baanwinkels en woningen. Tussen de dicht bevolkte centra van Buizingen en Huizingen heeft zich de laatste decennia een uitbreiding van het handelsapparaat voorgedaan waarbij de laatste open ruimten tussen woonbebouwing en het primair/tertiair handelsgebied werden opgevuld met baanwinkels (tuincentrum, garages,...) en diensten. De rest van deze zone bestaat uit woonwijken met zowel halfopen als open bebouwing. Opvallend is ook dat er nog binnenpercelen en onbebouwde bouwgronden aanwezig zijn. Voor de verlaten site van Suzy wordt in dit kader studie verricht voor verdichting van het woonweefsel. Door de ontwikkeling van het 'stedelijk' weefsel bij de Alsebergsesteenweg staan delen van Buizingen functioneel meer in relatie tot dit gebied als met Halle-centrum. Dit wordt in de hand gewerkt door de barrièrewerking van de infrastructuurbundel in de Zennevallei.

De omgeving van het Gemeenteplein bestaat uit lokale kernvoorzieningen rond de kerk en plaatselijk een dichte kernbebouwing. Verder loopt de kern en het primaire handelsapparaat door langs de O. De Kerckhove-d'Exaerdestraat. Dit centrum ligt als het ware geprangd tussen het Kluisbos en de Zennevallei. Dit gegeven biedt goede mogelijkheden voor de versterking van de open ruimte (natuur, recreatie,...) met het kasteelpark en het Gemeenteplein als schakel. Er is tevens een voetgangersbrug aanwezig als verbinding naar de Zenne en Halle-centrum.

In het woonweefsel van Buizingen komen tal van speelpleinen voor die meestal verbonden zijn met een netwerk van voetwegen en woonstraten. Aan de Biezeput is het recreatiegebied gelegen met de nieuwe sporthal en de voetbalvereniging. Ter hoogte van het Gemeenteplein is er een jeugdhuis.

De residentiële woonkavels rond het Kluisbos vormen een soort overgangsgebied tussen de dichte bebouwing van Buizingen en Sint-Rochus door het relatief groen karakter (tuinen, straatbeplantingen,...) en de geringere bebouwingsdichtheid. Uitbreiding van de wijk in de richting van de vallei van de Kleine Beek werd in het verleden vermeden waardoor de verdichting met Sint-Rochus vermeden werd. Buiten de begraafplaats zijn hier verder geen specifieke voorzieningen aanwezig.

De ruimtelijke potenties zijn nog aanwezig om het woongebied rond de kern aan het Gemeenteplein en op het niveau van de omringende wijken te versterken, rekening houdend met de open ruimtestructuur (o.a. Kluisbos, kasteelpark, pleinen en voetwegen) te versterken. Inbreiding is nog mogelijk, waarbij wel waakzaamheid geboden is, zodat geen verdere 'vergroeiing' plaatsvindt met het centrum van Halle. De 'verankering' van het Kluisbos met de omgeving is een opvallend gegeven waarbij, via voetwegen en pleinen of woonstraten het doortrekken van de groenstructuur in het woonweefsel specifieke aandacht zullen vergen in de toekomst.

11.2.4.2. Knelpunten en kwaliteiten subentiteit Buizingen

Knelpunten

Ongestructureerde ruimtelijke toestand

De *ad hoc* invullingen van het gebied met woonverkavelingen en de menging van diverse woonweefsels met verschillende typologie (open en gesloten bebouwing en woonlinten) en vooral het ontbreken van een ruimtelijke geleiding op basis van de landschapsstructuur zijn de voornaamste oorzaken van de relatief ongestructureerde toestand.

Alsebergsesteenweg

De noordelijke industriezones in de westwaarts gelegen Zennevallei zoals industriezone Stroppen en Roggemanskaai – zie deelruimte ‘de verstedelijkte Zennevallei met het centrum van Halle’ - veroorzaken te veel vrachtverkeer op de Alsebergsesteenweg. De ontsluiting van deze steenweg met de E19 zorgt ook voor een overmaat aan autoverkeer. Aangezien deze steenweg doorheen woongebied gaat komt hier de leefbaarheid in het gedrang.

Uitgedoofde woonkern bij het Gemeenteplein

Doordat het zwaartepunt van Buizingen zich naar de Alsebergsesteenweg verplaatste, verloor de oorspronkelijke kern van de gemeente het draagvlak voor verschillende van zijn centrumfuncties (handelsapparaat, sociaal weefsel,...).

Kwaliteiten

Binnenruimten voor inbreiding

Om tegemoet te komen aan de toekomstige woningbehoefte kunnen de meeste binnenruimten met enige omvang worden ingevuld rekening houdend met de draagkracht en het karakter van de omgeving. Op die manier kan de identiteit van het woonweefsel versterkt worden en is het aansnijden van de woonreservegebieden niet prioritair. Bovendien kan door bundeling van de nieuwe ruimtelijke behoeften in de bestaande kernen en dichte bebouwing de druk op de open ruimte afnemen.

Kluisbos dringt in woongebied

Het Kluisbos is een ruimtelijk bepalend groengebied dat in het woonweefsel binnendringt en als dusdanig een eersterangsrelatie met de open ruimte bewerkstelligt. Het bos biedt bovendien uitstekende mogelijkheden om naar recreatie en natuurontwikkeling toe betekenisvol te blijven voor Halle.

Aandacht voor openbaar domein in kernen

Door de heraanleg van de belangrijke centrumstraten en pleinen kan een bijkomende impuls gegeven worden tot kernversterking. Door reorganisatie en doortochtherinrichting wordt een aangenaam en aantrekkelijk centrumgebied gecreëerd met verblijfs- en ontmoetingsruimten. Ook voor de Alsebergsesteenweg geldt dit gegeven.

Regeneratie van de Buizingse kern

Het strategische project ‘Nederhem’ biedt, aansluitend bij de historische kern van Buizingen, nieuwe potenties voor de regeneratie van de Buizingse kern. Hierin liggen mogelijkheden voor de versterking van de Buizingse identiteit.

11.2.5. SUBENTITEIT 4: LEMBEEK

11.2.5.1. Beschrijving

LembEEK kan opgedeeld worden in twee zones: enerzijds het compacte, aaneengesloten dorpscentrum, oostelijk van de Bergensesteenweg, en anderzijds de uitbouw in westelijke richting.

De **dorpskern van LembEEK** heeft een landelijk (woon)karakter en is historisch ontwikkeld langs de westelijke flank van de Zennevallei nabij het kasteeldomein en de meanders van de Zenne. De infrastructuurbundel van de spoorlijn Brussel-Bergen, het kanaal Brussel-Charleroi en de N6-Bergensesteenweg zorgen voor een fysische barrièrewerking waarbij de dorpskern wordt opgesplitst. Het eigenlijke dorpscentrum ligt hierdoor relatief geïsoleerd maar heeft een typische geleiding van aaneengesloten kernbebouwing met centraal aan de kerk kenmerkende pleinen en een goed uitgebouwd

primair voorzieningniveau (handel, gemeenschapsvoorzieningen, diensten). De draagkracht van deze woonkern is echter duidelijk van een ander niveau dan dat van Halle. Het stedelijke karakter komt veeleer naar voren door de bedrijvzones in de Zennevallei die Lembeek flankeren en de gemengde steenwegontwikkeling langs de N6 dan van de dorpskern zelf.

Het oosten van de dorpskern leunt aan bij een groene zone waarin de Zenne en het kanaal gelegen zijn. Deze zone vormt een overgang naar het VEN-gebied dat gelegen is in een oude Zennemeander, met als markant punt de Malakofftoeren, en de verder gelegen open ruimte ten oosten van het kanaal Brussel-Charleroi. In het kasteeldomein is een sportzaal aanwezig (turnen, judo- en pingpongaccommodatie). Nabij de verbreding van het kanaal is tevens een voetbalveld gelegen.

De **uitbouw ten westen van Lembeek-centrum** heeft zich ontwikkeld in de richting van de Edingensesteenweg. De oorspronkelijke woonlinten die vanuit het dorpscentrum vertrokken, de A. Poesstraat en Prinsenbos, zijn uitgegroeid tot langwerpige centrumstraten temidden recentere residentiële verkavelingen. Hierdoor heeft zelfs een 'vergroeiing' plaats via de Borreweidestraat en Kruiskensheide met Hondzocht, een landelijk gehucht langs de N7-Edingensesteenweg (lintbebouwing langs de N7 en enkele woonlinten in zuidelijke richting). De bebouwing is gelegen op een heuveltop en van op sommige plaatsen heeft men een prachtig zicht op de Zennevallei zowel in oostelijke als in zuidelijke richting. Door de grootschalige inbreiding Kriekenveld en later Prinsenbos in het tussenliggende gebied wordt de bestaande bebouwing verder verdicht en hoeft er geen nieuwe open ruimte worden aangesneden. Hoogwaardig residentieel wonen, dorpsbebouwing alsook sociale woningbouw zorgen aldus voor een gedifferentieerd karakter. Het woonreservegebied aan de Vredelaan kan hierdoor voor de lange termijn voorbehouden worden.

Langs 'Prinsenbos' bevinden zich de voetbalvelden van F.C. Avenir. In de nabijheid is ook een zwembad, speelplein en sportzaal gelegen. Verspreid komen speelpleinen voor in de verkavelingen.

De Bergensesteenweg wordt gekenmerkt door grootschalige stedelijke dienstverlening en bedrijvigheid. Er komen echter ook tal van woningen voor op deze verkeersdrager, terwijl primaire voorzieningen in mindere mate aanwezig zijn. Vooral in het gebied van de Lembeekse kern is dit het geval. Achter de activiteitenstrip liggen her en der langwerpige woonverkavelingen en -linten zoals de Europawijk en Veroonskouter die in hoofdzaak toegankelijk zijn vanaf de steenweg.

De natuurlijke en open ruimtestructuur te Lembeek kennen een tweeledigheid waarbij de groengebieden in de Zennevallei kenmerkend zijn. De grote omringende open ruimten zijn overwegend landbouwgronden doorsneden met de valleien van de Stemmebeek / Stasbeek (zuidwaarts), de depressies ten noorden van de A8/E429 en de depressie noordoostwaarts achter de Europawijk.

11.2.5.2. Knelpunten en kwaliteiten subentiteit Lembeek

Knelpunten

Barrièrewerking

De Bergensesteenweg en de spoorweg vormen fysieke barrières langs het dorpscentrum ten nadele van het woonweefsel gelegen langs Prinsenbos en de Arthur Poesstraat. Deze woningen zijn hierdoor 'geïsoleerd', net zoals het dorpscentrum zelf. De voorzieningen bevinden zich in het dorpscentrum en op de steenweg.

Ontbreken van een ruimtelijke geleiding langs de N6

De N6 is te eenzijdig afgestemd op het gebruik met de auto. In de diverse ruimtelijke entiteiten (wonen, handel, kernzone, bedrijven,...) biedt de steenweg hetzelfde profiel en uitzicht wat de verblijfs- en ontmoetingskwaliteit ondermijnt.

Uitgesmeerde vorm van het woonweefsel

Lembeek-centrum is compact maar de bewoning ten westen van de Bergensesteenweg komt zeer uitgesmeerd voor. Doorheen de jaren is er zelfs min of meer aansluiting gekomen met Hondzocht. De bewoning bestaat uit een mengeling van gesloten bebouwing en verkavelingen met residentiële woningen. Er zijn nog verschillende binnenruimten aanwezig.

Verkeersdruk op de steenwegen

Doortochten door Lembeek en Hondzocht zijn autogericht, waardoor de leefbaarheid onder druk staat.

Bouwdruk op de beekvalleien van de Stasbeek en de Stemmebeek

Effecten van de toenemende bebouwing monden uit in rechtstreeks ruimtebeslag en versnippering van de valleien en landschapseenheden. De bestaande natuur- en landschapswaarden worden teruggedrongen.

Doorgaand verkeer in de dorpskern

Ondanks de uitbouw van de nieuwe omleidingsweg 'Zuiderstraat', zoekt het doorgaand verkeer de N6 op via de dorpskern. Hierdoor blijft de druk op de verkeersleefbaarheid van de kern ins tand gehouden.

Kwaliteiten

Natuur in bebouwde omgeving

In de bebouwde gebieden is er ruimte om aan natuurontwikkeling te doen. Bij de uitbouw van groenassen dient uitgegaan van de bestaande natuurlijke elementen die nabij het woonweefsel aanwezig zijn. Daarnaast kunnen ook de bestaande beekvalleien en open ruimten als uitgangspunt genomen worden voor de realisatie van groenelementen in de bebouwde omgeving en de creatie van een groennetwerk. Dit verhoogt de kwaliteit van de woon- en werkomgeving. De Zennevallei en de beekvalleien van de Stemmebeek en de Stasbeek bieden hier tal van mogelijkheden.

Compact dorpscentrum

Het centrum van Lembeek heeft zijn eigenheid behouden dit mede door de gebufferde ligging tussen de spoorweg en de Zenne. Er is een mooi dorpscentrum met tal van voorzieningen en een ligging nabij de natuurzones van de Zennevallei.

Resterende binnenruimten binnen de bouwblokken

Door middel van inbreidingsprojecten (BPA's) kunnen de nog bestaande binnenruimten, tussen de Bergensesteenweg en de Edingensesteenweg ingevuld worden. Zo wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar nieuwe woningen en wordt gekozen om het bestaande woonweefsel te verdichten in plaats van uit te breiden in de omliggende open ruimtegebieden. De inbreiding moet wel gebeuren in overeenstemming met het karakter en de draagkracht van de omgeving. De identiteit van deze entiteit kan versterkt worden rekening houdend met de volledige zone en de relatie met het stadscentrum.

Aandacht voor openbaar domein in kernen

Door de heraanleg van de belangrijke centrumstraten en pleinen kan een bijkomende impuls gegeven worden tot kernversterking. Door reorganisatie en doortochtherinrichting wordt een aangenaam en aantrekkelijk centrumgebied gecreëerd met verblijfs- en ontmoetingsruimten.

Doortochten voor de N6-Bergensesteenweg

Door de op til staande uitbouw van het openbaar vervoersnet 'Regionet' met trein en snelbussen kan het wonen gemengd met de bestaande activiteiten opgewaardeerd worden. De potenties zijn aanwezig om op basis van de bestaande geleiding in de steenwegontwikkeling een doortochtherinrichting te realiseren door meer ruimte te geven aan het openbaar vervoer.

11.2.6. SUBENTITEIT 5: KANAALZONE ALS MATRIX VAN DE VERSTEDELIJKE ENTITEITEN

11.2.6.1. Beschrijving

Deze subentiteit valt samen met de Zennevallei en doorsnijdt het grondgebied van zuid naar noord. Het vormt een onderliggende matrix waaraan de eerder omschreven subentiteiten als het ware gekoppeld worden. De matrix bestaat uit vier structurele dragers, de ene al functioneel belangrijker dan de andere: de Zenne, het kanaal Brussel-Chareroi, spoorlijn 96 (Brussel-Bergen) en de Bergensesteenweg (N6).

Met de aanleg van het kanaal in de 19^{de} eeuw heeft de Zenne zijn vroegere capaciteiten als economische drager verloren. Er heeft zich een vervanging voorgedaan zodoende dat het kanaal nu de structurele drager bij uitstek is. Verschillende bedrijven hebben zich doorheen de jaren in de kanaalzone gevestigd. De Zennevallei werd geselecteerd als 'provinciaal economisch netwerk' en loopt van Vilvoorde over Brussel en Halle tot in Tubize.

Functioneel is het gebied een menging van bedrijvigheid en ecologisch waardevolle gebieden, onderbroken door het woonweefsel van Halle-centrum en Lembeek en in mindere mate van Sint-Rochus en Buizingen.

Ten zuiden van Halle-centrum bevindt de bedrijvigheid zich volledig op de linkeroever van het kanaal maar aan weerszijden van de Zenne. De meandering van de Zenne is hier nog sterk aanwezig. Deze zone bezit ook een uitgesproken natuurlijk karakter. Dit is vooral te linken aan de vallei van de Zenne en de verschillende structuurkenmerken die bewaard zijn gebleven in de (deels afgesneden) Zennemeanders. Op de linkeroever van de Zenne ter hoogte van de Noorderstraat, is er nog een aanzienlijke oppervlakte industriegebied ter beschikking voor invulling. Tussen de spoorlijn en de Bergensesteenweg komen enkele KMO's voor en enkele grootschalige industriële activiteiten. Ten westen van de Bergensesteenweg (ter hoogte van de Kleine Molenstraat) is er in het huidige gewestplan de bestemming ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied aangeduid (bouwmaterialen Dehandschutter). Bij stopzetting van de ontginning dient deze nabestemming overwogen te worden of kan eveneens rekening gehouden worden met de plannen voor de uitbouw van een grensoverschrijdend nationaal technisch voetbalcentrum met buurgemeente Tubize.

Ten oosten van het stadscentrum liggen drie structuurdragers, met name de Zenne, het kanaal en de spoorlijn, vlakbij elkaar in een smalle band geprangd tussen het centrum van Halle en Sint-Rochus. Hier komen weinig tot geen stroken voor die natuurlijk waardevol zijn. De Zenne ligt hier nog open in het landschap en in relatie met het centrum is deze strook (naast het stadspark) een aantrekkelijke zone voor natuurontwikkeling. Tussen de Zenne en het kanaal komt nog een bebouwingslint voor. In deze gordel van de kanaalzone is de woongerichte en stedelijke bestemming sterker aanwezig dan bedrijvigheid en ecologische structuren. Het kanaal, de spoorweg en in mindere mate de Zenne vormen een barrière voor de functiestromen tussen Halle-centrum en Sint-Rochus. De stationsomgeving vormt een scharnierpunt tussen Halle-centrum en Sint-Rochus. De omgeving van het station aan de Vandenpeereboomstraat heeft potenties voor een stedelijke verdichting door de aanwezige leegstand en verouderde bebouwing. Gesloten bebouwing overheerst en er bevinden zich ook tal van voorzieningen. Het nieuwe station werkt intensifiëring van activiteiten in de hand. De nieuwbouw van station en pleinen is volop bezig en kadert in de hoger geschetste ruimtelijke structuur en relaties.

De buurt rond het kanaal zelf, ter hoogte van de Graankaai en deels de Willamekaai heeft echter wel een grootschalig karakter en geeft een zeer kale indruk. Er zijn zeer weinig activiteiten in relatie met het kanaal merkbaar. Op de rechteroever van het kanaal zijn de molens Dedobbeleer gesitueerd en de rest van de ruimte in de omgeving van het kanaal wordt gebruikt als parkeerterrein voor pendelaars van het station. Ter hoogte van Nederhem ligt de sluis.

Ten noorden van de kern van Halle is de bedrijvigheid in de kanaalzone georiënteerd op de Roggemanskaai en uitdrukkelijker aanwezig in verhouding tot de natuurzones. De natuurzones bevinden zich langs beide oevers van de Zenne met een vrij uniforme aanwezigheid langs de rechteroever waar bovendien de meeste gronden braakliggend zijn. De structuurkenmerken van de Zenne zijn hier algemeen sterk aangetast door verhardingen en indijking. Opmerkelijk is een oud herenhuis op de rechteroever nabij de verbreding van de Zenne, gelegen in een omgeving voormalig ingericht als parkdomein. Er komen tal van grootschalige industriële bedrijven voor tussen de Bergensesteenweg en het kanaal te Stroppen en Bilkensveld. Hier is ten noorden van de R. Lariellestraat nog een aanzienlijke oppervlakte beschikbaar voor uitbreiding. De inrichting van de voormalige site van Wegebo wordt geregeld door BPA Roggemanskaai. De jaagpaden langs beide zijden van het kanaal zijn op linkeroever ingericht als fietsroute en op de rechteroever (Roggemanskaai) bevindt zich een autoweg die een belangrijke verbinding met het centrum verzorgt. Over het algemeen kan wat betreft de bedrijvigheid in de kanaalzone besloten worden dat de bedrijven voor transport vooral georiënteerd zijn op de Bergensesteenweg en niet zozeer op het kanaal -dit in tegenstelling met de uitstekende ligging van deze bedrijven voor gebruik van watertransport. Verder kan geconcludeerd worden dat de Zenne zelf niet meer zichtbaar in het landschap aanwezig is. Structuurversterkende elementen zouden de Zenne kunnen accentueren en het landschapsbeeld laten heropleven.

De bestaande bedrijvigheid en natuur moeten bewaard blijven. Hiervoor moet gewerkt worden rond het concept 'groene bedrijvzone'. Nieuwe bedrijvzones nabij de Zenne, afgezien van diegene die in ontwerp zijn, moeten vermeden worden. Indien bedrijven verdwijnen, dan moet geval per geval afgewogen worden in welke richting het beschikbare terrein ontwikkeld wordt: natuurontwikkeling op ecologisch strategische punten of nieuwe bedrijvigheid met een voorkeur voor watergebonden en/of niet-vervuilende industrieën. Verder kunnen bedrijven aangezet worden om op hun eigen terreinen groen aan te brengen dat voor bufferwerking kan zorgen en tevens de attractiviteit van de bedrijvzone verhoogt. De realisatie van een recreatieve fiets- en wandelroute kan tegemoet komen aan de maatschappelijke nood aan extensieve recreatie. Verder moet een goede overgang tussen 'groene bedrijvenband' en 'centraal woongebied' gerealiseerd worden. Door plaatsgerichte projecten kunnen functies die compatibel zijn met de ecologische en landschappelijke waarden van de Zennevallei (wonen, kantoren, openbare functies) worden ingeplant. De nabijheid van het stadscentrum en de aangename ligging in een groenas bieden hierbij tal van voordelen.

11.2.6.2. Knelpunten en kwaliteiten subentiteit kanaalzone

Knelpunten

Onaangeroerde industriegronden

Een groot aantal bedrijventerreinen wordt ingesloten door sterk beschermde bestemmingen op het gewestplan (natuurgebied, e.d.). Dit zorgt enerzijds voor een conflict natuur-industrie en anderzijds worden de potentiële uitbreidingsmogelijkheden voor deze bedrijven uiterst beperkt waardoor de bedrijven soms een aanzienlijke hoeveelheid extra grond aankopen. Deze blijft dan soms lange tijd onaangeroerd.

Beperkte ruimte voor bijkomende bedrijvzones

Hoewel de meeste bedrijvigheid voorkomt in de kanaalzone is de ruimte voor bijkomende bedrijventerreinen toch beperkt. Men wil geen waardevolle gebieden voor andere functies (open ruimten, natuurgebieden) aantasten. Halle heeft ook al een aanzienlijke oppervlakte aan industrieterreinen en heeft eerder nood aan arbeidsintensieve en hoogwaardige bedrijvigheid, kaderend in de kleinstedelijke taakstellingen. De vernieuwde stationsomgeving kan hierin een rol van betekenis spelen waardoor eveneens de minder aantrekkelijke delen in de kanaalzone kunnen opgewaarderd worden.

Barrièrewerking infrastructuur

Het kanaal, de Zenne, en de spoorweg Bergen - Brussel oefenen een effectieve barrièrewerking uit in het stedelijke gebied. Daarbij worden de relaties tussen de kernen en stadsdelen bemoeilijkt of zijn deze weinig aantrekkelijk. Het gebied rondom het kanaal biedt vaak een troosteloze en weinig aantrekkelijke indruk. De verschillende hoofdontsluitingswegen zoals (Brusselsesteenweg, Bergensesteenweg, August Demaeghtlaan, N203) zijn barrières voor het langzame verkeer. Daarbij is de snelheid van gemotoriseerd verkeer de belangrijkste boosdoener. Ook de omgeving van de sluis van Halle, als onderdeel van de looproute busstation en Halle-centrum en de daarop aansluitende wegen/routes verdienen meer aandacht.

Moeilijke bereikbaarheid van sommige bedrijvzones

De algemene verkeersknelpunten veroorzaken ook voor de bedrijvigheid een verminderde bereikbaarheid van de bedrijven- en industriezones. De grote verkeersdruk op de verschillende steenwegen in Halle vormt een knelpunt. De bereikbaarheid van de noordelijke, zuidelijke en westelijke industriezones met het openbaar vervoer is matig tot slecht.

Slechte bereikbaarheid van het station

Omwille van haar ligging tussen de beide stadsdelen centrum en St. Rochus zal de autobereikbaarheid van het station nooit optimaal zijn en wel om drie redenen:

- de aanwezige woonomgeving;
- de soms smalle straten/wegen (en dus ook kruisingen) die daarvoor gebruikt moeten worden;
- de eventuele versmalling van de Willamekaai (ingevolge kanaalverbreding).

Het stationsplein is zwaar onderhevig aan verkeersdruk. Bijgevolg is er te weinig pleinfunctie met meerwaarde voor de bezoeker/bewoner.

Verbreding van de vaart

Bij de mogelijke verbreding van de vaart in het centrum en de daarmee gepaard gaande inname van de aanpalende kaai, moet rekening worden gehouden met het verlies van een uitvalsroute van het centrum.

Troosteloos en grootschalig uitzicht van de kanaalzone.

Ten zuiden van het stadscentrum is het kanaal en de Zenne gelegen in een groene omgeving. Ten noorden en langs het stadscentrum is het kanaal echter koud en kaal. Er zijn weinig structuurkenmerken en de Zenne is ingebuisd of open maar niet zichtbaar aanwezig in het landschap. De kanaalzone geeft hier een weinig aantrekkelijke indruk en de voormalige jaagpaden vormen goede geasfalteerde verbindingswegen met het centrum.

Zonevreemde bedrijvigheid

Halle wordt geconfronteerd met het fenomeen zonevreemdheid wat betreft bedrijvigheid. De stad Halle is momenteel bezig met het opmaken van ruimtelijke plannen (sectoraal BPA, planologische attesten,...) voor deze bedrijven. In de deelruimte 'Verstedelijkte Zennevallei' komen er 1 volledig en 6 gedeeltelijk zonevreemd gelegen bedrijven voor.

Kwaliteiten

Een aantrekkelijke kanaalzone

De uitbouw van de kanaalzone voor bedrijvigheid, natuurzones en recreatieve functies biedt troeven voor het commerciële, socio-culturele en toeristische karakter van Halle. Het kanaal is hiertoe een potentiële drager in de noord-zuidas tussen Brussel en het buitengebied ten zuiden. Op recreatief vlak bieden het kanaal en de Zenne potenties voor de uitbouw van langzame verkeersroutes, oeverrecreatie en het versterken van de oost-westrelaties tussen de Zenne en het kanaal enerzijds en de kanaalzone en het stadscentrum anderzijds. De Zenne kan terug in het stadsbeeld geherwaardeerd worden. Langsheen de Zenne kunnen diverse functies zicht enten op een te ontwikkelen groenstructuur (bedrijven en recreatie in het groen). Kaderend in de kleinstedelijke taakstelling biedt de vernieuwde stationsomgeving kansen om een rol van betekenis te spelen voor arbeidsintensieve en hoogwaardige bedrijvigheid, waardoor eveneens de minder aantrekkelijke delen in de kanaalzone kunnen opgevaardeerd worden.

Aandacht voor openbaar domein bij belangrijke gebouwen en plekken

Door de heraanleg van de omgeving bij belangrijke gebouwen en pleinen kan een bijkomende impuls gegeven worden voor de opwaardering van de omgeving. Door reorganisatie en ruimtelijke structurering wordt een aangenaam en aantrekkelijk gebied gecreëerd met verblijfs- en ontmoetingsruimten. De stationsomgeving is hierbij belangrijk maar eveneens het sas en de omgeving van Nederhem waar de versterking van de noordelijke rand van het centrum gepland is.

Goede ontsluiting van de bedrijvzones

De bedrijvzones zijn goed ontsloten: Stroppen via de Alsebergsesteenweg naar de E19. Het verkeer moet niet door het centrum van Halle. Enkel de Alsebergsesteenweg levert een probleem op voor de leefbaarheid van de aanpalende woonbebouwing. De bedrijvzones Lembeek-zuid en Lembeek-noord worden door eigen ontsluitingswegen aangetakt op de N6 Bergensesteenweg. Het zwaar verkeer moet niet meer door de smalle dorpsstraten van Lembeek. Uitbouw van een hoogwaardig openbaar vervoer (trein, bus, snelbus) is mogelijk waardoor ook de bedrijvzones optimaal kunnen ontsloten worden en het drukke verkeer kan beheerst worden, o.a. ten gunste van de woon- en langzaam verkeersfuncties.

Herbestemming KMO-zone Lembeek

De bedrijvigheid op de kleine KMO-zone aan de noordgrens van de Lembeekse kern (omgeving Stokerijstraat) kent een uitdovende bedrijvigheid. Een herbestemming kan zwaar verkeer doorheen de dorpskern verder vermijden en de kwaliteit van het wonen verhogen. Tevens kan buffering naar het noordelijke industriegebied voorzien worden.

Uitbouw economisch weefsel

De selectie als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied biedt Halle kansen voor de uitbouw van haar economisch weefsel. Het kanaal is naar de toekomst toe een grote potentie gezien het streven naar multimodaliteit en de nabijheid van het spoor en de weg. Bij de uitbouw moet rekening gehouden worden met het naast elkaar voorkomen van natuurgebieden en industrie. Hoewel dit op het eerste zicht een conflictsituatie lijkt zijn er tal van mogelijkheden om de integratie van bedrijven en groengebied te realiseren. Het kanaal kan ook voor watergebonden bedrijvigheid ingericht worden.

11.3. Westelijke open ruimte (II)

11.3.1. SITUERING

De “Westelijke open ruimte” kan beschouwd worden als het open landschap op de westelijke zijde van de Zennevallei. De Westelijke open ruimte omvat delen van zowel Buizingen, Halle-centrum, als Lembeek. De deelruimte wordt gekenmerkt door een open landbouwlandschap naar Pepingen toe aansluitend bij het Pajottenland. In het noordwesten ligt Breedhout dat wordt omschreven als een kern in het buitengebied. Verder doorsnijden drie steenwegen (de Lenniksesteenweg, de Ninhoofsesteenweg en de Edingensesteenweg) en de spoorlijn Brussel-Doornik de open ruimte. Deze lijninfrastructuren richten zich radiaal naar Halle centrum en bevinden zich over het algemeen op de heuvelkammen in de open ruimte-west. De open ruimte wordt door talrijke valleien en depressies doorsneden wat het open ruimtekarakter versterkt. Deze waterlopen stromen van west naar oost in de Zennevallei.

11.3.2. BESCHRIJVING

Kaart 41: Bestaande ruimtelijke structuur van deelruimte ‘westelijke open ruimte’

11.3.2.1. Het Pajottenland

De open ruimte gelegen in het westelijke gedeelte van het grondgebied van Halle wordt gekenmerkt door grote landbouwpercelen die hoofdzakelijk bestaan uit akkers op de hellingen en de plateau's en uit weilanden in de beekvalleien. Deze grote en wijde landbouwoppervlakten strekken zich verder uit over de gemeentegrenzen naar de buurgemeenten en sluiten aan op hét landbouwlandschap bij uitstek: ‘het Pajottenland’. Het reliëf is heuvelachtig en beslaat een hoogte-interval van ca. 30m tot 70m. Hierin verschilt de Westelijke open ruimte tegenover het oosten van Halle dat een meer uitgesproken reliëf vertoont en aansluit bij het Brabants Plateau.

11.3.2.2. De vallei van de Groebengracht en de Stasbeek

De aanwezige beken, die brede valleien vormen, versterken de open ruimtestructuur. De valleistrukturen staan in contrast tot de diepere en smallere ingesneden beken in het oosten van de stad. De vallei van de Groebengracht, met als zijbeek de Meerbeek, is de voornaamste structuurbepalende vallei van het westelijke gedeelte van Halle. Ze loopt tot in Halle centrum waar ze uitmondt in de Zenne. De beekbegeleidende weiden herbergen een waardevolle vegetatie en er komen her en der wilgen- en populierenrijen voor. Indien deze vallei opengehouden wordt kan dit de open ruimtebeleving vanuit het centrum versterken omdat de (groene) open ruimte het centrum als het ware wordt ‘ingezogen’. Een tweede vallei is die van de Stasbeek, die nadat de Stemmebeek zich erbij gevoegd heeft, uitmondt in de Zenne, ten noorden van Lembeek. Deze beken doorsnijden het landschap in loodrechte richting t.o.v. de Zenne.

11.3.2.3. De landelijke kern Breedhout

In het noordwesten van Halle, in Breedhout, bevinden zich drie zijbeken van de Zuunbeek, met name de Ganzeveldbeek, Kasteelbeek en Wedembosbeek. De Zuunbeekvallei is vanuit natuurstandpunt zeer waardevol en bestaat voornamelijk uit weiden en jonge aangeplante populieren. Ze is tevens opgenomen in de afbakening van de VEN-gebieden. In de valleien van de zijbeken komt enerzijds het Manebroekkasteel voor met bijhorend domein, gelegen langs de Ganzeveldbeek. Er komt ook een tweede kasteel voor, met name het kasteel van Budingen, waarvan het domein gelegen is in de valleien van de Kasteelbeek en de Wedembosbeek. Deze domeinen zijn beide opgenomen in het VEN. Een derde domein, het Vlieringenhof genaamd, bevindt zich nabij de bron van de Labbeek en bestaat uit een landhuis met een boomrijk domein. Verder wordt de omgeving gekenmerkt door grote landbouwoppervlakten met daarin grote hoeves waarvan sommige historisch gegroeid zijn rondom de kasteeldomeinen (Hof te Wedem, Groot en Klein-Scheisingen).

Breedhout zelf kan omschreven worden als een straatdorp dat ontstaan is langs de Lenniksesteenweg en gegroeid vanuit de talrijke hoeves die zich langsheen deze steenweg bevonden. De bewoning heeft zich langs de kruising van de Sint-Pieters-Leeuwsesteenweg (verder Smisstraat) en de Lenniksesteenweg ontwikkeld en is redelijk recent. Ter hoogte van de Bruegel- en de Rubenslaan bevindt zich een grote verkaveling die een sterke uitbreiding heeft veroorzaakt van het landelijke Breedhout. Hoogstamfruitbomencomplexen of relicten ervan vullen nog steeds het plateau in ter hoogte van Breedhout en de woonwijk Vlieringenhof.

11.3.2.4. Het gehucht Hondzocht

Het gehucht Hondzocht is een landelijk woonlint met enkele primaire voorzieningen langs de N7 en ligt op de 80 m hoge heuvelkam waarop de historische steenweg werd getrokken. Met de jaren ontstond door verdichting een gemengd residentieel karakter (recente open bebouwing), het schooltje en enkele kleine

bedrijven. Door diverse residentiële woonlinten en vooral door de woonwijk Kriekveld is Hondzocht intussen vergroeid met Lembeek. De bebouwing vormt de grens met de zuidelijke open ruimte en is georiënteerd op de vallei van de Stemmebeek en de depressie naar de Groebengracht. Door de ingegraven E429-A8 vormt deze landelijke bebouwing visueel-landschappelijk de grens met de open ruimte.

11.3.2.5. Verspreide bebouwing, woonlinten en verkavelingen

Wat betreft bewoning komen tal van huizen verspreid voor of in woonlinten langs de bestaande wegenstructuur. Echte kernen, uitgenomen Breedhout, kunnen in deze deelruimte niet onderscheiden worden. Wel de opvallende woonverkaveling 'Vlieringenhof' die voorkomt ten zuidoosten van Breedhout en bestaat uit grote residentiële woningen ingeplant in een groene omgeving. Door de uitgroeiende lintbebouwing langsheen de steenwegen wordt het open landschap min of meer versnipperd.

11.3.2.6. Dassenveld in de infrastructuurbundel

In deze deelruimte is tevens de zuidwestwaartse industriële ontwikkeling vanuit Halle gesitueerd rond de infrastructuurbundel van de N6, de N7, de spoorlijn Brussel-Doornik en de E429/A8. De bedrijventerreinen Hellebroek, Dassenveld en Wilgenveld zijn grotendeels ingevuld door bedrijvigheid van de firma Colruyt. Dit gebied heeft een goede ontsluiting op de A8 via afrit 16 en de Edingensesteenweg. Door de ingesloten ligging tussen infrastructuren is de hinder van de bedrijvigheid ruimtelijk beperkt. Er kan echter wel gesteld worden dat de visuele impact naar de noordwestelijke open ruimte sterk is.

De A8/E429 autosnelweg zorgt algemeen voor een sterk fysische barrière rond Lembeek en werkt de versnippering mede in de hand. Deze fysische grens is visueel-landschappelijk minder storend ter hoogte van de ingegraven delen zoals bij Hondzocht. Veel functioneel verkeer, behalve landbouwvoertuigen, moet deze hindernis echter niet overschrijden en dus is de sociaal-economische impact niet van aanzienlijke omvang.

11.3.3. KNELPUNTEN EN POTENTIES

11.3.3.1. Knelpunten

Bouwdruk en versnippering

Effecten van de toenemende bebouwing monden uit in een rechtstreeks ruimtebeslag en soms in een versnippering van valleien en landschapseenheden. Een rechtstreeks ruimtebeslag in deze landschappen impliceert dat ook bestaande natuur- en landschapswaarden teruggedrongen worden. Ook lintbebouwing en de verschillende weginfrastructuren versnipperen de grotere open ruimten. Verkavelingen (uitbreidingen) palmen de ruimte verder in, waardoor zelfs het landelijk karakter van de nederzettingen kan aangetast worden.

Verdichting van de vallei van de Groebengracht

In de huidige toestand is er door de toenemende bebouwing ter hoogte van de Victor Demesmaeckerstraat en de Beertsestraat een zekere trend naar verdichting ingezet. Deze vallei die als een groene vinger het stadscentrum indringt staat op het gewestplan ingekleurd als woonreservegebied. Door een op til staande uitbreiding van het ziekenhuis en nieuwe verkavelingen zou de openheid van deze ruimte kunnen verloren gaan. Dit moet vermeden worden omdat deze vallei van een niet te onderschatten waarde is voor de ruimtelijke structuur en landschapsbeleving tot in het centrum.

Zonevreemde woningen

Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse zonevreemde woningen of groepen met zonevreemde woningen. Vooral ter hoogte van de Haagstraat, de Beertsestraat, de Mierenberg en de Gaasbeeksesteenweg wordt Halle met dit probleem geconfronteerd. Verder valt op dat in deze deelruimte het woongebied hoofdzakelijk bestaat uit 'woongebied met landelijk karakter' (gewestplan) en dat deze afbakening over het algemeen volledig ingevuld is.

Grootschalige cultuurlandschappen

In de open ruimte worden grote oppervlakten intensief gebruikte cultuurgronden (landbouw) aangetroffen. Hierdoor worden vaak kenmerkende biotopen verdrongen. Bij oordeelkundig gebruik (o.a. akkergemeenschappen, kleine landschapselementen) kunnen deze gebieden, in evenwicht met de valleien en groengebieden, terug betekenis krijgen en hun rol in de natuurontwikkeling vervullen.

Verdwijnen van kleine landschapselementen

De belangrijkste oorzaken voor het verdwijnen van kleine landschapselementen en de regressie van de valleestructuur zijn algemeen de bouw van woningcomplexen, de afwezigheid van de intentie om kleine landschapselementen terug aan te planten, de nalatigheid van beheer en vooral perceelsvergroting in de landbouw.

Schaalvergroting en intensifiëring in de landbouw

Steeds intensievere landbouwmethodes vereisen grote kavels. Schaalvergroting wordt mede in de hand gewerkt door de uitvoering van ruilverkavelingen zoals die van het ruilverkavelingsproject Elingen. De uitgesproken kavelbegrenzing is min of meer verdwenen. De toenemende perceelsgrootte heeft zijn impact op de begroeiingsvormen en op de visuele beleving. Oorspronkelijke landwegen verdwijnen en worden vervangen door rechte betonbanen.

Barrièrewerking

Enkele drukke verkeerswegen zoals N7, de A8, de N28 en de spoorlijn 94 vormen een ruimtelijke en functionele barrière, zowel binnen de bebouwing als in de open ruimte. Het verblijfskarakter wordt benadeeld door het verkeer. In de open ruimte belemmeren deze infrastructuren de migratie van allerlei dier- en plantensoorten. Bovendien veroorzaken wegeninfrastructuren nog andere milieu-hygiënische knelpunten (o.a. geluidshinder, verstoring, zwerfvuil, ...).

Slechte waterkwaliteit

Zowel de biologische waterkwaliteit als de gebrekkige structuurkenmerken duiden op de slechte kwaliteit van diverse beken en grachten op het grondgebied van Halle. Bovendien hypothekeert de slechte waterkwaliteit de opwaardering van beken tot waardevolle waterlopen. Er ontstaat eutrofiëring door inspoeling van nutriënten uit hogergelegen akkerbouwgronden. Het vervuilde water of de afwezigheid van een geschikte land- en waterbiotoop veroorzaakt de achteruitgang van belangrijke ecologische diergroepen zoals amfibieën en vissen. Door de verspreide bewoning en de hoogteverschillen is het onmogelijk iedereen aan te sluiten op een gemeenschappelijk waterzuiveringsnet. Dit heeft ook een sterke invloed op de waterkwaliteit in sommige zones.

Verkeer naar de bedrijventerreinen

Vooraf het zwaar verkeer naar de bedrijventerreinen rond de Edingensesteenweg is nadelig voor de omgeving en Halle-centrum. Het openbaar vervoer (onder andere in relatie met het station), maar ook vrachtvervoer via de spoorweg zijn onvoldoende uitgebouwd.

Visuele impact van de bedrijventerreinen

De bedrijven rond Dassenveld hebben op dit ogenblik een belangrijke visuele impact op de open ruimte, vooral aan de westkant. Een inkadering met groenbuffers is noodzakelijk op termijn.

Zonevreemde bedrijvigheid

Halle wordt geconfronteerd met het fenomeen zonevreemdheid wat betreft bedrijvigheid. De stad Halle is momenteel bezig met het opmaken van ruimtelijke plannen (sectoraal BPA, planologische attesten,...) voor deze bedrijven. In de deelruimte 'Westelijke open ruimte' komen er 7 volledig en 9 gedeeltelijk zonevreemd gelegen bedrijven voor.

11.3.3.2. Kwaliteiten**Aandacht voor openbaar domein in kernen**

Door de heraanleg van de belangrijke centrumstraten en pleinen kan een bijkomende impuls gegeven tot kernversterking. Door reorganisatie en doortochtherinrichting wordt een aangenaam en aantrekkelijk centrumgebied gecreëerd met verblijfs- en ontmoetingsruimten.

Toeristisch-recreatieve mogelijkheden

De aanwezigheid van tal van grote (vierkant)hoeves (bv. Scheisingen) en de kastelen met bijhorende parkdomeinen (vb. Budingen) bieden aantrekkelijke punten naar toeristisch-recreatief gebruik. Deze aantrekkingspolen bieden naast het mooie landschap zelf een uitstekende omgeving voor fiets- en wandelroutes. De kasteelparken zijn niet enkel recreatief interessant maar zijn tevens biologisch zeer waardevol.

Beschikbare ruimte voor landbouw

Uit de juridische randvoorwaarde voor de landbouw blijkt dat wanneer men een vergunning wil krijgen of een vergunning wil hernieuwen, grondgebonden mestafzet noodzakelijk is. Daar de stad Halle momenteel nog over ruimte beschikt voor deze invulling is blijvende landbouwexploitatie mogelijk. Het westelijke gedeelte van de deelgemeente Lembeek en de westelijke delen van Halle (Breedhout) behoren tot het landelijke Pajottenland. Hier kunnen nog relatief grote stukken vruchtbare landbouwgrond gevonden worden. Het behoud van deze gronden biedt een zekerheid naar de mogelijkheid van landbouwuutbating.

Aanwezigheid beekvalleien en open ruimten

De valleien zijn potentiële natuurassen en kenmerken de landschapsvormen die op hun niveau kunnen bijdragen tot het landschapsbehoud, de landschapsbouw en de ruimtelijke kwaliteit, kenmerkend voor de verschillende entiteiten. De aanwezige open "verbindingen" kunnen "corridors" worden tussen de valleien onderling en de open gebieden in de bebouwde zones. Dit biedt de mogelijkheid om een groenstructuur en – netwerk voor natuur en landschap te realiseren.

Openheid

De open ruimte in de deelruimte 'westelijke open ruimte' heeft van oudsher reeds een grote openheid alsook de potentie voor grootschalige landbouw georiënteerd op akkerbouw. De ruilverkavelingsprojecten bevestigen de kwaliteit naar landbouwgebied toe en versterken zelfs de openheid. Door uitbouw van de bestaande KLE's, door versterking van de natuurwaarden in de valleien van de zijbeken van de Zuunbeek en door oriëntering van de landbouw op grasland in deze valleien, kan dit gebied ook wat natuur betreft, sterk opgewaardeerd worden.

Bedrijventerreinen rond Edingensesteenweg

De bedrijventerreinen zijn praktisch geheel ingevuld. Uitbreiding is volgens de gewestplanbestemming niet meer mogelijk waardoor de open ruimte niet verder ingepalmd wordt.

Groene vinger van de Groebengrachtvallei

Vermits de woonreservegebieden ter hoogte van de Elbeekstraat en de Beertsestraat nog niet zijn ingevuld, kan de vallei van de Groebengracht open gehouden worden als link tussen het stadscentrum en de westelijke open ruimte, wat de landschapsbeleving en woonkwaliteit verhoogt.

11.4. Oostelijke open ruimte (III)

11.4.1. SITUERING

De deelruimte 'Oostelijke open ruimte' is de zone gelegen ten oosten van de Zennevallei met uitsluiting van de woonentiteiten Buizingen, Sint-Rochus en Lembeek. De autosnelweg E19 naar Brussel doorsnijdt deze deelruimte en zorgt voor een ruimtelijke, functionele en ecologische barrière. De grote oppervlakten bos en tal van landelijke woonlinten karakteriseren dit gebied. Essenbeek is de enige woonkern in dit gebied wegens het landelijk karakter en de relatief geringe omvang (verweving, openheid).

11.4.2. BESCHRIJVING

Kaart 42: Bestaande ruimtelijke structuur van deelruimte 'oostelijke open ruimte'

Het uitgesproken reliëf bepaalt de omgeving. Landschappelijk maakt de oostelijke open ruimte deel uit van de Brabantse Ardennen. De hoogteverschillen gaan van 50m tot 120m. De deelruimte wordt gekarakteriseerd door een open landbouwlandschap met de landelijke woonkern van Essenbeek, woonlinten en 3 omvangrijke bosentiteiten.

11.4.2.1. De woonkern Essenbeek

Essenbeek is een landelijke woonentiteit gelegen tussen de Nijvelsesteenweg, de N203 en de E19. Door de bebouwing en de activiteiten rond de Nijvelsesteenweg is Essenbeek functioneel verbonden met Sint-Rochus. De barrièrewerking van de N203 heeft ervoor gezorgd dat Essenbeek een sterke eigenheid heeft behouden. Het woonweefsel is op een helling gelegen waarbij het meest westelijke gedeelte start op een hoogte van 65m en het meest oostelijke ter hoogte van 'De Floere' zelfs een hoogte haalt van meer dan 100m. Vanuit dit hoog gelegen gedeelte is er een mooi panorama van de Zennevallei en Halle-centrum waar te nemen. Ten oosten van de Keerstraat is de E19 gelegen. Ondanks zijn afgescheiden ligging van het woonweefsel en de aanwezigheid van een buffergebied dat hoofdzakelijk bestaat uit boomaanplantingen, wordt er toch nog aanzienlijke geluidshinder veroorzaakt. De woondichtheid is hoog op de lager gelegen centrumstraten in de omgeving van het kerkplein. Naarmate men naar de hoger gelegen woonweefsels trekt, treft men een overgang van gesloten naar open bebouwing aan. De Warande, ten zuiden van het centrum van Essenbeek, is een goed voorbeeld van zo'n woonomgeving met open bebouwing en waar langs beide zijden van de straat nog grote niet bebouwde (inliggende) percelen zijn gelegen. Het landschap is hier sterk heuvelachtig en er bevindt zich een aanzienlijke hoeveelheid bos en groen op de hellingen. Het is een potentieel parklandschap.

Naast de school, de kerk, het kerkhof en de beschutte werkplaats 'De Floere' zijn er geen andere voorzieningen in Essenbeek, uitgezonderd de handelsconcentratie bij de Nijvelsesteenweg. Er is dan ook een duidelijk karakterieel verschil tussen het bebouwingslint van de Nijvelsesteenweg en de landelijke dorpsfeer die voortkomt uit het centrum.

In Essenbeek zijn een voetbalveld, een kaatsveld en petanquebaan gelegen. Ook de visvijver in het parkje aan de Kasteelstraat maakt deel uit van de recreatieve infrastructuur.

11.4.2.2. De bossen

Het Hallerbos is het grootste en best geconserveerde bosgeheel. De beekvalleien in het Hallerbos zijn zeer diep ingesneden en smaller dan deze in het westelijke gedeelte van Halle. De Steenputbeek, de Kapittelbeek, de Hallebeek en de Zoniënbosbeek monden allen uit in de Molenbeek, die op het grondgebied van Dworp gelegen is. In het noorden, ter hoogte van 'Keldergat', komt een landbouwgebiedje voor dat in het gewestplan wordt aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Hier is de landbouw kleinschalig en komen nog tal van kleine landschapselementen voor.

Het Lembeekbos heeft een aanzienlijke oppervlakte. De belangrijkste beken zijn de Lembeekbosbeek en de Bosbeek. Centraal in het bos is het Brien-kasteel gelegen, waarvan de rechte toegangsdreef het bos volledig doorsnijdt. Van de 'Mussenberg' is er een prachtig zicht over de Zennevallei (tot Clabecq), op het Lembeekbos en zijn kasteel.

Het Kluisbos is in vergelijking met het Hallerbos en Lembeekbos sterk versnipperd. De aanleg van de E19 heeft deze versnippering in de hand gewerkt. Sommige bosfragmenten functioneren als bufferzone langs de autosnelweg. Deze bufferstroken vormen een ecologische corridor. De bosstructuren die voorkomen ter hoogte van Drasop worden afgewisseld met weidefragmenten en kunnen gelinkt worden aan de beekvallei van de Kleine Beek. In deze omgeving bepaalt de wisselende topografie voor een groot deel het landschap.

De mogelijkheid tot verbinding van de bosstructuur met het Kesterbeekbos en het Krabbos is door de E19 sterk afgenomen. In het Kluisbos treft men ook de voormalige Sanatoria Koningin der Roos en Lucie Lambert. Door de inrichting van een woonproject zoals in Sanatorium Lucie Lambert of door de inrichting van een andere gemeenschapsfunctie kan ook Koningin der Roos een nieuwe functie krijgen.

Ten westen van de E19 autosnelweg liggen sterk versnipperde open ruimtefragmenten. De omgeving bestaat vooral uit natuurgebied en verspreide open bebouwing. Ten oosten van de E19 is voornamelijk landbouwgebied aanwezig. Er bevinden zich verschillende landschappelijk kamers met talrijke kleine landschapselementen. De wegen zijn smal en landelijk en een sterke topografie is uitdrukkelijk aanwezig.

De E19 snijdt het Hallerbos af van de rest van Halle. De barrièrewerking veroorzaakt zowel ecologische problemen als moeilijkheden voor de recreatieve ontsluiting voor de aanwezige bosstructuren.

Algemeen beschouwd, kan men in de deelruimte van zuid naar noord een reeks stapstenen onderscheiden die via hun ecologische waarde kunnen bijdragen tot een ecologische en landschappelijke opwaardering. Volledig in het zuiden ligt het Lembeekbos en meer naar het noorden zorgen het Maasdalbos en het bosgebied Warande voor de stapstenen naar het Kluisbos toe, dat het meest noordelijk gelegen is.

De open ruimte in het zuidwesten van deze deelruimte is in zekere mate versnipperd door de aanwezige woonlinten. Toch zijn nog grote aaneengesloten landbouwkavels aanwezig rondom de woonlinten van Malheide. De verlinting van de Spitaelslaan en de Malheideweg is zeer sterk en bestaat voor een groot deel uit gesloten bebouwing. De bewoning langs de Trompstraat, de Boslaan en de Kasteelbrakelsesteenweg bestaat uit residentiële woningen. De inliggende percelen tussen deze linten zijn zeer open en landelijk en krijgen nog een sterkere identiteit door de vele kleine landschapselementen en de beekvallei van de Mollebeek. Naar Berendries toe komt men als maar dicht bij de natuurzone van de Zennevallei. Het landelijke landschap is hier zeer golvend en de bebouwing bestaat uit zowel zeer oude woningen als open nieuwbouw.

In deze deelruimte is zonevreemdheid van bebouwing een groot probleem. Tal van woningen bevinden zich dan ook in natuurgebied of agrarisch gebied. Deze woningen komen voornamelijk voor in de omgeving van de Trompstraat, Veugeleer, Pijpaenshoek, de Kastanjelaan en Drasop.

11.4.3. KNELPUNTEN EN KWALITEITEN

11.4.3.1. Knelpunten

Barrièrewerking

De aanleg van de N203a tussen Sint-Rochus en Essenbeek heeft voor een verminderde relatie tussen deze twee woonentiteiten gezorgd.

De N28 en de E19 vormen eveneens een ruimtelijke en functionele barrière. Ook ecologisch is dit een knelpunt. Bovendien veroorzaken wegeninfrastructuren nog andere milieu-hygiënische knelpunten (o.a. geluidshinder, verstoring, zwerfvuil, ...).

Verkeersdruk op de Nijvelsesteenweg

De ontwikkeling van 'autogerichte' kleinhandel en verkooppunten zorgt voor een grotere verkeersdruk en een verminderde doorstroming ten gevolge van de op- en afslaan beweging van het verkeer. Hierdoor komt de woonkwaliteit en leefbaarheid in gevaar.

Geluidsconflict

De E19 die vlak langs Essenbeek is gelegen zorgt voor een aanzienlijke hoeveelheid geluidshinder.

Versnippering van de open ruimte en isolatie van natuurgebieden

Naast de hoger aangehaalde wegenstructuren zorgen de lintbebouwing en de ruimtelijke spreiding van diverse woonparken voor een algemene versnippering van de open ruimte. Ook ecologisch vormt dit gegeven een knelpunt.

Zonevreemde woningen

Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse zonevreemde woningen. Deze komen meestal voor in linten langs wegen of verspreid en zijn vooral gelegen in agrarisch gebied en natuurgebied.

De zonevreemde woningen komen voornamelijk voor in de omgeving van de Trompstraat, Veugeleer, Pijpaenshoek, de Kastanjelaan en Drasop.

Verdwijnen van kleine landschapselementen en de regressie van de valleistrukturen

Voor de natuur zijn kleine landschapselementen van groot belang omdat deze lineaire elementen belangrijke verplaatsingsroutes betekenen voor de flora en fauna om van het ene naar het andere gebied te migreren. De beekvalleien spelen een speciale rol in deze 'natuurwegen'. De belangrijkste oorzaken voor het verdwijnen van kleine landschapselementen en de regressie van de valleistrukturen zijn algemeen de bouw van woningcomplexen, de afwezigheid van de intentie om kleine landschapselementen terug aan te planten, de nalatigheid van beheer en vooral perceelsvergroting voor landbouw. Hoogstamboomgaarden krijgen een ijl karakter of verdwijnen door het niet vervangen van oude fruitbomen.

Visueel landschappelijke hinder

De weginfrastructuur (voornamelijk E19 en N203a) en de lintbebouwing schaden de visuele beleving bij het lezen van het landschap.

Recreatiedruk en verstoring

Mede door de ligging nabij Brussel, zijn de aanwezige bosgebieden in de stad Halle onderhevig aan een grote recreatieve druk. Motorcross, schietoefenstanden en hoge wandel- en fietsrecreatie tasten de biologisch waardevolle gebieden aan (Bvb Hallerbos).

Conflictsituatie landbouw – natuur

Er is een tendens tot inkrimping van de agrarische structuur ten voordele van natuurgebied. De landbouwers voelen zich door de milieuwetgeving omtrent natuur en bemesting tekort gedaan.

Slechte waterkwaliteit

Zowel de biologische waterkwaliteit als de gebrekkige structuurkenmerken duiden op de slechte kwaliteit van diverse beken en grachten op het grondgebied van Halle. Bovendien hypothekeert de slechte waterkwaliteit de opwaardering van beken tot waardevolle waterlopen. Er ontstaat eutrofiëring door inspoeling van nutriënten uit hogergelegen akkerbouwgronden. Het vervuilde water of de afwezigheid van een geschikte land- en waterbiotoop veroorzaakt de achteruitgang van belangrijke ecologische diergroepen zoals amfibieën en vissen. Door de verspreide bewoning en de hoogteverschillen is het onmogelijk iedereen aan te sluiten op een gemeenschappelijk waterzuiveringsnet. Dit heeft ook een sterke invloed op de waterkwaliteit in sommige zones.

Zonevreemde bedrijvigheid

Halle wordt geconfronteerd met het fenomeen zonevreemdheid wat betreft bedrijvigheid. De stad Halle is momenteel bezig met het opmaken van ruimtelijke plannen (sectoraal BPA, planologische attesten,...) voor deze bedrijven. In de deelruimte 'Oostelijke open ruimte' komen er 11 volledig en 13 gedeeltelijk zonevreemd gelegen bedrijven voor.

11.4.3.2. Kwalliteiten

Compact en aantrekkelijk dorpscentrum

Essenbeek heeft ondanks de goede ontsluiting en de nabijheid van de Nijvelsesteenweg zijn eigen karakter behouden. Het parkgebied aan weerszijden van de Warande heeft een soort bufferfunctie vervuld tussen het centrum en de steenweg. De openheid langs weerszijden van de Warande (straat) moet behouden blijven en verdichting vermeden. Opvallend is ook het netwerk van straten dat gezorgd heeft voor een compact woonweefsel. Dit wordt nog versterkt door de weinige verkavelingen of wijken in Essenbeek. De ligging van het woonweefsel op een heuvel zorgt voor een mooi uitzicht op de Zennevallei.

Aandacht voor openbaar domein in kern

Door de heraanleg van de belangrijke centrumstraten en pleinen kan een bijkomende impuls gegeven worden tot kernversterking. Door reorganisatie en ruimtelijke geleiding wordt een aangenaam en aantrekkelijk centrumgebied gecreëerd met verblijfs- en ontmoetingsruimten.

Zeer goede ontsluiting

Essenbeek heeft een zeer goede ontsluiting in zowat alle richtingen. Via de Nijvelsesteenweg zowel naar het stadscentrum als richting Kasteelbrakel. En via de N203a naar de A8, de E19 en de Bergensesteenweg.

Binnenruimte voor wooninbreiding

Tussen de Kleemstraat en de Keerstraat is er mogelijkheid tot verdichting van het bestaande woonweefsel (cfr. Woningbehoeftestudie).

Aantrekkelijke kleinschalige open ruimtefragmenten

Ten noorden van het Hallerbos komen aantrekkelijke ruimtefragmenten voor. Deze bestaan uit kleinschalige landbouwgebiedjes met een aanzienlijke hoeveelheid kleine landschapselementen gelegen in het landschappelijk kader van de Brabantse Ardennen doorsneden door talrijke beekvalleien. Het groene karakter is hier ook sterk aanwezig. Ter hoogte van Malheide komen tussen de lintbebouwing ook aantrekkelijke binnengebieden voor bestaande uit agrarisch en natuurgebied. De aanwezigheid van de vallei van de Mollebeek zorgt voor een karakterversterkende invloed.

Beschikbare ruimte voor landbouw

Uit de juridische randvoorwaarde voor de landbouw blijkt dat wanneer men een vergunning wil krijgen of een vergunning wil hernieuwen, grondgebonden mestafzet noodzakelijk is. Daar de stad Halle momenteel nog over ruimte beschikt voor deze invulling is blijvende landbouwexploitatie mogelijk. Hier kunnen nog relatief grote stukken vruchtbare landbouwgrond gevonden worden. Het behoud van deze gronden biedt een zekerheid naar de mogelijkheid van landbouwuitbating.

Waardevolle bosbestanden

Deze deelruimte wordt gekenmerkt door een aanzienlijke oppervlakte aan beboste gebieden. Het behoud van de grote boscomplexen door de jaren heen, maakt dat er kan gesproken worden van historisch en ecologisch waardevolle gebieden.

Ecologisch netwerk

Vermits de bos- en groenstructuren in het oosten van Halle redelijk dicht bij elkaar zijn gelegen en min of meer aansluiten zijn de ruimtelijke potenties aanwezig voor de uitbouw van een ecologisch netwerk. De relatie van de noord-zuid georiënteerde stapstenen (Kluisbos, Warande, Maasdal, Lembeekbos) met het Hallerbos kan hierin kaderen. De ruimte tussen Kluisbos en E19 is versnipperd maar leent zich uitermate goed tot versterking van de natuurwaarden. De bos- en natuurgebieden en de open ruimten zijn hier de 'dragers' van het landschap.

12. Prognoses demografische ontwikkelingen

12.1. Bevolking

De hieronder beschreven gegevens werden overgenomen uit de woningbehoeftestudie⁷² van 2003, tenzij expliciet anders vermeld.

12.1.1. INLEIDING EN METHODIEK

Om een inzicht te krijgen in de ruimtebehoeften inzake woningbouw is het noodzakelijk dat men zich een beeld kan vormen van de toekomstige evolutie van de bevolking. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een gesloten bevolkingsprognose. Deze gesloten bevolkingsprognose tracht na te gaan hoe de bevolking zal evolueren indien de evolutie enkel in het teken staat van de ontwikkeling van de eigen bevolking, alle migratiebewegingen zouden in deze prognose als het ware wegvallen. Enkel de geboorte en sterfte vormen dan nog de basis voor de prognose⁷³. Dit gesloten scenario wordt opgelegd door A.R.O.H.M. ARP⁷⁴.

Daar het een gesloten bevolkingsprognose betreft moet men deze waarden eerder zien als minima, er kunnen immers door de hogere overheden taakstellingen opgelegd worden.

Bij de gesloten bevolkingsprognose worden de volgende gegevens gebruikt:

- de bevolking (aantal inwoners) volgens leeftijd op 01/01/2000;
- de overlevingskansen volgens de NIS sterftetafels 2000⁷⁵;
- het aantal kinderen dat, volgens de gangbare vruchtbaarheidscijfers, bij vrouwen tussen 15 en 45 jaar geboren wordt, berekend met de vruchtbaarheidscijfers volgens het NIS⁷⁶.

Het aantal inwoners op 01/01/2005 en volgende jaren werd berekend op basis van het aantal inwoners op 01/01/2000 gegroepeerd in leeftijdscategorieën per 5 jaar en per geslacht. Door de overlevingskansen voor de diverse leeftijdscategorieën te vermenigvuldigen met het aantal inwoners in deze categorieën wordt het aantal inwoners berekend 5 jaar later dan de startdatum. Het aantal geboorten of de eerste leeftijdscategorie wordt berekend door de vruchtbaarheidscijfers per leeftijdscategorie toe te passen op het aantal vrouwen tussen 15 en 45 jaar in 2000. De geboorten worden dan verdeeld over jongens en meisjes volgens de laatste verhouding (in 2000).

Samenvattend gebeurt de berekening als volgt:

$$\begin{array}{r}
 \text{aantal inwoners volgens leeftijd en geslacht in jaar X} \\
 \times \text{ de overlevingskansen binnen de leeftijdscategorie en per geslacht} \\
 + \text{ het aantal geboorten bij vrouwen tussen 15 en 45 jaar} \\
 \hline
 = \text{ het aantal inwoners volgens leeftijd en geslacht in jaar X+5}
 \end{array}$$

12.1.2. GESLOTEN BEVOLKINGSSCENARIO

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de bevolkingsprognose en een overzicht van de bevolkingsstructuur naar leeftijd tot 2015 voor de ganse gemeente. Hierbij wordt een opsplitsing gemaakt naar geslacht.

Tabel 34: Gesloten bevolkingsprognose 2000-2005-2010-2015

Prognose totale bevolking tot 2015						
gesloten scenario (basisjaar 2000)						
JAAR	POPULATIE			BEVOLKINGSINDEX		
	mannen	vrouwen	totaal	mannen	vrouwen	totaal
2000	16.476	17.174	33.650	100	100	100
2005	16.394	17.084	33.478	99,5	99,5	99,5
2010	16.240	16.915	33.155	98,6	98,5	98,5
2015	15.998	16.651	32.649	97,1	97,0	97,0
Evolutie	-478	-523	-1001			
Index	97,10%	96,95%	97,03%			

Bron : verwerking gegevens NIS : Bevolking van het Rijksregister 2000

⁷² Volgende gegevens werden overgenomen uit: Woningbehoeftestudie Stad Halle, D+A Consult, Halle, 2003.

⁷³ In een open bevolkingsscenario bekijkt men hoe de bevolking zal evolueren indien alle demografische invloedsfactoren (ook migratiebewegingen) mee in rekening worden gebracht.

⁷⁴ Omzendbrief RO 97/03 in verband met het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en het opmaken van een woningbehoeftestudie.

⁷⁵ Bron: NIS Bevolkingsvooruitzichten 1995-2050

⁷⁶ Bron: NIS Bevolkingsvooruitzichten 1995-2050

Uit de resultaten van de gesloten bevolkingsprognose blijkt dat Groot-Halle een daling van het aantal inwoners mag verwachten naar het jaar 2015 toe. Volgens de prognose zal het bevolkingsaantal de komende 15 jaar afnemen met 1001 personen tot 32.649. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse afname van ongeveer 67 personen. Deze dalende trend verloopt evenwel niet gelijkmatig in tijd. De eerste 5 jaar (tot 2005) mag een jaarlijkse afname van 34 eenheden verwacht worden. In de daaropvolgende periode (2005-2010) vermindert de bevolking jaarlijks met ongeveer 65 personen. In de laatste periode van 5 jaar (2010-2015) zal de bevolking afnemen met een jaarlijks gemiddelde van 101 personen. De vrouwelijke en mannelijke bevolking zal ongeveer in dezelfde mate afnemen (-3%).

Twee andere fenomenen van de Halse bevolking zijn de lichte ontgroening en de verdere vergrijzing. Ontgroening betekent een daling van het aantal jongeren (jonger dan 15 jaar), vergrijzing daarentegen betekent een toename van de oudste bevolkingsgroep. De jongste bevolkingsgroep zal in het jaar 2015 afgenomen zijn met 4% of 214 eenheden. Hun aandeel in de totale bevolking zal echter licht afgenomen zijn. De te verwachten evolutie van de oudste bevolkingsgroep is net andersom. Hier wordt een (kleine) aandeeltoename verwacht van 17,5% (5908 ouderen) in 2000 tot 18,2% (5937 ouderen) in 2015.

Deze gegevens geven slechts een trend mee voor de ganse gemeente.

Besluit

Het aantal inwoners in Groot-Halle (berekend volgens het gesloten bevolkingsscenario overeenkomstig de richtlijnen van Arohm voor de opmaak van woningbehoefte studies) neemt naar het jaar 2015 af met 1001 eenheden, wat staat voor een afname van bijna 3% ten opzichte van 2000. Toch is deze daling niet in elke deelgemeente even sterk. In deelgemeente Buizingen zal het aantal inwoners het sterkst afnemen, namelijk met ruim 4%, terwijl dit voor deelgemeente Halle een ruime 3% zal zijn en voor Lembeek slechts iets meer dan 1%.

Trends als vergrijzing en ontgroening manifesteren zich in verschillende mate, en de afname van de mannelijke en vrouwelijke bevolking gebeurt ook niet steeds aan hetzelfde tempo.

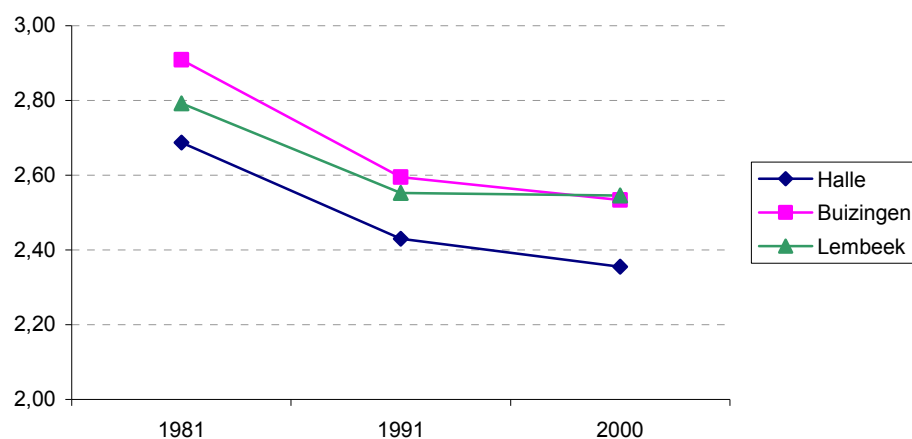
12.2. Prognose gezinnen binnen het gesloten bevolkingsscenario

De prognose van het aantal gezinnen wordt verrekend binnen het gesloten bevolkingsscenario. Dit betekent dat de prognose van het absoluut aantal gezinnen binnen de verschillende deelgemeenten wordt berekend door de prognose van het bevolkingsaantal per deelgemeente binnen het gesloten bevolkingsscenario te delen door de prognose van de gemiddelde gezinsgrootte per deelgemeente.

12.2.1. PROGNOSE VAN DE GEMIDDELDE GEZINSGROOTTE

De prognose van de gemiddelde gezinsgrootte voor elke deelgemeente kan worden berekend aan de hand van een lijngrafiek die het best de evolutie weergeeft van de gemiddelde gezinsgrootte zoals die werd vastgesteld uit de cijfers van het NIS over de periode 1981-2000.

Evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte per deelgemeente



Bron : verwerking gegevens NIS : Volks- en woningtelling 1981 – 1991 en Bevolking van het Rijksregister 2000

Deze cijfers (NIS), die als uitgangsbasis genomen werden voor de prognose, tonen aan dat de gemiddelde gezinsgrootte tussen 1981 en 2000 in elke deelgemeente een dalende trend vertoont. Onderstaande tabel

en figuren laten toe een vergelijking te maken tussen de prognoses volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (R.S.V.) voor Vlaanderen, de Provincie⁷⁷ en het arrondissement.

Tabel 35: Prognose gemiddelde gezinsgrootte voor de hogere echelons (in absolute cijfers)

	gemiddelde gezinsgrootte				
	1981	1991	1997	2002	2007
Vlaanderen	2,86	2,62	2,48	2,39	2,31
Vlaams-Brabant	2,51	2,59	2,47	2,38	2,31
Arr.Halle-Vilvoorde	2,86	2,63	2,51	2,41	2,34

Bron : Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, deel 1B – Prognoses, pg. 242

Bemerkingen

- Het aantal gezinnen in Vlaanderen is gestegen van 1.370.531 naar 2.203.038 tussen 1947 en 1991. Hierbij hebben zich een aantal bestaande trends doorgezet, maar er hebben zich ook nieuwe ontwikkelingen voorgedaan⁷⁸:
 - jonge mannen verlaten op latere leeftijd de familiale woning. Zowel de verlenging van de schoolplicht, de toename van het aantal jongeren dat een hogere opleiding volgt, de moeilijkheden bij het vinden van een stabiele betrekking of gewoon de moeilijkheid om een betaalbare woonruimte te vinden, hebben hiertoe geleid. Jonge vrouwen verlaten eveneens de familiale woning iets later dan voorheen maar wonen in vergelijking met vroeger steeds meer zelfstandig als alleenstaande of als referentiepersoon van een gezin;
 - toenemende versnippering van gezinnen ten gevolge van echtscheiding;
 - ongehuwden, zowel mannen als vrouwen, gaan meer zelfstandig wonen;
 - het fenomeen van de vergrijzing van de bevolking: de toenemende levensverwachting die gepaard gaat met een hoge zelfstandigheid tot op hogere leeftijd, maakt dat ook het aantal oudere gezinnen sterk is toegenomen.
- Het RSV maakt gebruik van verschillende methodieken en gaat uit van een viertal mogelijke ontwikkelingen. Voor deze ramingen wordt rekening gehouden met verschillende evoluties in de vorming van nieuwe huishoudens. De prognoses volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormen dan ook het ideale referentiekader voor de evolutie van het aantal gezinnen binnen Groot-Halle.
- De figuur toont aan dat de gemiddelde gezinsgrootte binnen het arrondissement Halle-Vilvoorde ongeveer even snel daalt als het gemiddelde voor Vlaanderen.

12.2.2. PROGNOSE VAN HET AANTAL GEZINNEN

Onderstaande tabel geeft de prognose weer van het aantal gezinnen in het jaar 2005, 2010 en 2015. Deze werden bekomen door de prognoses van het aantal inwoners te delen door de prognoses van de gemiddelde gezinsgrootte.

Tabel 36: Prognose van het aantal gezinnen per deelgemeente tot 2015 (in absolute cijfers)

	2000			2005			2010			2015		
	gezins grootte	inwoners	gezinnen	gezins grootte	inwoners	gezinnen	gezins grootte	inwoners	gezinnen	gezins grootte	inwoners	gezinnen
Halle	2,36	22035	9355	2,27	21877	9632	2,19	21659	9878	2,12	21343	10083
Buizingen	2,53	5377	2122	2,44	5343	2191	2,35	5268	2241	2,27	5154	2275
Lembeek	2,55	6238	2450	2,48	6258	2522	2,42	6228	2572	2,36	6152	2604
Groot-Halle	2,42	33650	13927	2,33	33478	14345	2,26	33155	14691	2,18	32649	14962

Bron : Prognose gebaseerd op NIS, Volks- en woningtelling 1981,1991 en Bevolking van het Rijksregister 2000

Bemerkingen

- Ondanks het feit dat de prognose een daling van de totale bevolking voorspelt, zal het aantal gezinnen in Groot-Halle naar het jaar 2015 stijgen met 1035 eenheden of 7,4%. Dit is het gevolg van gezinsverdunding;

⁷⁷ Voor 1981 verwezen de cijfers voor de provincie Vlaams-Brabant naar de unitaire provincie Brabant, het huidige Brusselse Hoofdstedelijke Gewest inbegrepen.

⁷⁸ Bron : Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – Deel 1B : Prognoses – informatief gedeelte – p 233.

2. De absolute en relatieve toename van het aantal gezinnen is het grootst in deelgemeente Halle, namelijk een stijging met 7,8% tussen 2000 en 2015 (of 728 bijkomende gezinnen);
3. Deelgemeente Lembeek zal de minst sterke relatieve toename van het aantal gezinnen kennen, namelijk een toename van 6,3%, wat staat voor 154 bijkomende gezinnen.
4. Voor deelgemeente Buizingen zouden er evenveel gezinnen bijkomen als in Lembeek (153), maar dit betekent wel een grotere relatieve toename, namelijk + 7,2%.

12.3. Demografische behoefte

Bij de raming van de demografische woningbehoefte dient voor de gezinnen voor 2000 en het aantal bijkomende gezinnen tijdens elk van de periodes 2000-2005, 2005-2010, 2010-2015 een bijkomende woningmutatiereserve of frictieleegstand⁷⁹ in rekening gebracht te worden. Deze leegstand heeft tot doel voldoende mobiliteit op de huisvestingsmarkt te waarborgen, de frictie van verhuizingen op te vangen, de keuzevrijheid van de kandidaat-bewoners te verzekeren en de opwaartse prijsdruk op de vastgoedmarkt in te tomen.

In de volgende berekeningen wordt een woningmutatiereserve van 3,5% aangehouden. Deze reserve wordt door de administratie van huisvesting gehanteerd voor het arrondissement Halle-Vilvoorde⁸⁰.

De 5-jaarlijkse aangroei van de gezinnen, de daarop berekende woningmutatiereserve en de som van beide voorgaande resulterende demografische behoeften worden voor het gesloten bevolkingsscenario aangegeven in onderstaande tabel.

Tabel 37: Prognose demografische behoefte 2000-2015 (in absolute cijfers)

gemeente	2000-2005			2005-2010			2010-2015		
	aangroei i gezin	woning - mutatie	demogr. behoefte	aangroei gezin	woning - mutatie	demogr. behoefte	aangroei gezin	woning - mutatie	demogr. behoefte
Halle	277	10	287	246	9	255	205	7	212
Buizingen	69	2	71	50	2	52	34	1	35
Lembeek	72	3	75	50	2	52	31	1	33
Groot-Halle	418	15	433	346	12	358	270	9	280

Bron :verwerking gegevens prognoses aantal gezinnen

Bemerkingen

De vraag naar woonegelegenheden of demografische behoefte bereikt haar maximum in de eerste periode van 5 jaar (2000-2005). Deze vraag bedraagt 433 woonegelegenheden. Gedurende de tweede periode (2005-2010) bedraagt de demografische behoefte 358 eenheden.

Tijdens de laatste periode van 5 jaar daalt de demografische behoefte verder tot 280 eenheden.

In deelgemeente Halle is de vraag naar woonegelegenheden het grootst. Buizingen en Lembeek zullen ongeveer dezelfde demografische behoefte hebben.

Deze resultaten werden bekomen door toepassing van een gesloten bevolkingsscenario.

⁷⁹ Frictieleegstand : de leegstand die nodig is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren.

⁸⁰ Bron : Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, deel 1B : Prognoses, p. 273.

13. Prognoses sectorale ontwikkelingen

13.1. Huisvesting

13.1.1. AANBOD AAN BIJKOMENDE WOONGELEGENHEDEN

Voor gegevens omtrent het aanbod aan bijkomende woongelegenheden zoals de sociale woningen, leegstand, herbestemming van panden, onbebouwde percelen en perceelsmogelijkheden wordt verwezen naar hoofdstuk 6 waarin de kenmerken van de bestaande ruimtelijke nederzettingsstructuur worden besproken. Voor een gedetailleerde bespreking wordt verwezen naar de woningbehoeftestudie maart 2003 (D+A Consult).

13.1.2. DE GLOBALE WONINGBEHOEFTE BINNEN HET GESLOTEN BEVOLKINGSSCENARIO

In de gesloten bevolkingsprognose gaat de vraag naar woongelegenheden enkel uit van de actueel aanwezige bevolking, haar evolutie doorheen de bestudeerde jaren en de nieuwe gezinnen die daarbij in de loop van de plantermijn eventueel ontstaan. Alle immigratie- en emigratiebewegingen worden dus niet in rekening gebracht. Dit gegeven sluit slechts gedeeltelijk aan bij de bevolkingsevolutie van het laatste decennium van Groot-Halle (het migratiesaldo maakte 54% uit van de loop van de bevolking). Aldus mag aangenomen worden dat de vraag naar woongelegenheden in werkelijkheid hoger zal liggen.

Onderstaande tabellen geven de globale woningbehoefte weer. De woningbehoefte wordt berekend aan de hand van de vraag naar woningen (aangroei van gezinnen vermeerderd met de frictieleegstand) verminderd met het aanbod aan leegstaande te vervangen en leegstaande te verbeteren woningen.

Tabel 38: Globale woningbehoefte per deelgemeente voor de periode 2005-2010

	VRAAG			AANBOD leegstand	BEHOEFTE
	aangroei gezinnen	frictie	totaal	totaal	bijkomende nieuwbouw
Halle	246	9	255	23	232
Buizingen	50	2	52	3	49
Lembeek	50	2	52	6	46
Groot-Halle	346	13	359	32	327

Tabel 39: Globale woningbehoefte per deelgemeente voor de periode 2010-2015

	VRAAG			AANBOD leegstand	BEHOEFTE
	aangroei gezinnen	frictie	totaal	totaal	bijkomende nieuwbouw
Halle	205	7	212	23	189
Buizingen	34	1	35	2	33
Lembeek	31	1	32	5	27
Groot-Halle	270	9	279	30	249

13.1.3. CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

Bij confrontatie van de woonbehoeften met het perceelsaanbod kunnen we vaststellen of er nog voldoende ruimte in Halle beschikbaar is binnen de huidige juridische bestemmingsplannen.

Onderstaande tabel geeft een omstandige vergelijking van de vraag en het aanbod, in functie van het gesloten bevolkingsscenario en plantermijn, voor elke deelgemeente. De berekening is gespreid over een 10-jaarlijkse planperiode. De samenvatting geeft cumulatieve aantallen, zodat op elk moment de "resultaatsituatie" gekend is.

In de berekening van het mogelijke aanbod aan bouwgelegenheden wordt de omzendbrief RO/2002/03 gehanteerd waarbij uitgegaan wordt dat 30% van de bouwgelegenheden op onbebouwde percelen langs uitgeruste weg in een periode van 10 jaar gerealiseerd wordt zonder specifieke maatregelen van de overheid. Dit betekent het aandeel percelen langs een uitgeruste weg die ongeforceerd vrijkomen onder een

'natuurlijk' verloop. Voor de berekening werd gewerkt met periodes van 10 jaar waarbij telkens 30% gerekend werd ten opzichte van het aanvankelijk aanbod.

Dit impliceert dat er wordt vanuit gegaan dat zeker 30% van de onbebouwde percelen gelegen langs uitgeruste infrastructuur op de markt komt in een periode van 10 jaar. Na 10 jaar wordt dan het saldo berekend van de resterende percelen. Dit saldo is het aanvangsaanbod voor de volgende periode.

De periodes vertrekken vanaf 2000 (overeenkomstig de berekeningen van woningbehoeftestudie van 2003). De eerste periode loopt tot 2010 en is momenteel lopende. De periode van 2006 – 2010 wordt verder in het structuurplan gehanteerd als de korte termijn.

Vanuit de woningbehoeftestudie werd ook de periode tot 2015 uitgewerkt. Hier wordt – gezien het een periode van 5 jaar in de plaats van 10 jaar betreft – gewerkt met 15% van de bouwpercelen.

Tabel 40: Vergelijking perceelsvraag-perceelsaanbod 2000-2015

Overzicht perceelsaanbod onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur van 2000 tot 2015				
Perceelsbestand	Halle	Buizingen	Lembeek	Groot-Halle
aantal onbebouwde percelen bij aanvang van de periode 2000 - 2010	1084	272	329	1685
30% langs uitgeruste infrastructuur 2000-2010	325,2	81,6	98,7	505,5
aantal resterende percelen voor 2010-2015	758,8	190,4	230,3	1179,5
15% langs uitgeruste infrastructuur 2010-2015	162,6	40,8	49,35	252,75
aantal resterende percelen na 2015	596,2	149,6	180,95	926,75

Confrontatie vraag en aanbod				
Periode 2000-2010	Halle	Buizingen	Lembeek	Groot-Halle
vraag (behoefte)	495	117	115	727
aanbod: 30% van de percelen langs uitgeruste infrastructuur	325,2	81,6	98,7	505,5
saldo	-169,8	-35,4	-16,3	-221,5
Periode 2010-2015	Halle	Buizingen	Lembeek	Groot-Halle
vraag (behoefte)	189	33	27	249
aanbod: 15% van de percelen langs uitgeruste infrastructuur	162,6	40,8	49,35	252,75
saldo	-26,4	7,8	22,35	3,75

Synthese 2000-2015				
	Halle	Buizingen	Lembeek	Groot-Halle
vraag (behoefte)	684	150	142	976
aanbod van de percelen langs uitgeruste infrastructuur (som van periode 2000 – 2010 en 2010 – 2015)	487,8	122,4	148,05	758,25
Saldo absoluut aantal resterende percelen	-196,2	-27,6	6,05	-217,75

Perceelsmogelijkheden

Indien percelen herverkaveld worden zodanig dat grootschalige percelen opgedeeld worden in meerdere kavels, kunnen ook terreinen die niet aan uitgeruste infrastructuur gelegen zijn ontwikkeld worden. Tevens kunnen zo woondichtheden van 15 en 25 (of meer) woningen per ha gerealiseerd worden. Op deze wijze heeft Halle een voldoende ruim potentieel. Hierna volgt een overzicht van de evolutie van deze perceelsmogelijkheden. Voor de gedetailleerde berekening van het aanvangsaantal van de perceelsmogelijkheden verwijzen we naar de nederzettingsstructuur en concreet naar tabel 8 in 6.3.5.2. Perceelsmogelijkheden. Bij deze perceelsmogelijkheden werd voor respectievelijk de periode 2000-2010 en de periode 2010-2015 het tekort aan aanbod (cf. supra tabel 40 – saldo absoluut aantal resterende percelen of concreet tekort in geval van negatief saldo) voor elke periode in mindering gebracht.

Overzicht bijkomende perceelsmogelijkheden 2000-2015 in relatie tot de evolutie van actuele onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur				
Bijkomende perceelsmogelijkheden aanvang periode 2000-2010	2456	253	355	3064
Resterende perceelsmogelijkheden na periode 2000-2010	2286,2	217,6	338,7	2842,5
Resterende perceelsmogelijkheden na periode 2010-2015	2259,8	209,8	316,35	2785,95

Vaststellingen

1. Groot-Halle beschikt in totaal over 1685 actueel onbebouwde percelen voor de periode tot 2010. Daarnaast heeft Groot-Halle ook nog 3064 bijkomende perceelsmogelijkheden, wat het totaal aantal

potentiële perceelsmogelijkheden (actueel onbebouwde percelen + bijkomende perceelsmogelijkheden) op 4749 brengt (als aanvangssituatie 2000).

2. Gedurende de periode 2000-2010 is het aanbod voor Groot-Halle indien uitsluitend getoetst aan 30% van de onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur onvoldoende. Er zijn minstens 221 percelen te kort om aan de vraag van de eigen bevolking te voldoen.
3. Deze trend zet zich in mindere mate voort in de periode 2010-2015. Hier kent Groot-Halle wel een positief saldo maar deelgemeente Halle heeft nog steeds een tekort.
4. De actueel onbebouwde percelen die normaal ongeforceerd op de markt komen (30%) zijn dus theoretisch onvoldoende om op middellange termijn (tot 2015), uitgaande van de dynamiek van de eigen bevolking, de vraag naar nieuwbouw op te vangen.

Nuancering

De prognose van vraag en aanbod inzake perceelsaanbod staat los van de stedelijk projecten die vandaag gepland of uitgevoerd worden evenals van mogelijke herverkaveling. Deze projecten voorzien elk in hun programma een sterke aangroei van het aanbod aan woonegelegenheden. Binnen de uitwerking van de gewenste nederzettingsstructuur zullen zij mee in rekening worden gebracht opdat een duidelijk beeld van de behoefte en van het aanbod kan worden afgeleid.

Twee soorten projecten kunnen onderscheiden worden:

- projecten die voorzien in herbestemmingen naar woongebied. Deze projecten zijn als zodanig niet opgenomen in de huidige aanbodberekeningen en betekenen een surplus in het woonaanbod
 - BPA 't Parkske;
 - BPA Nederhem.
- projecten die een geforceerde toevoer van woonegelegenheden voorzien in bestaand woongebied, al dan niet aan hogere dichtheden. Deze projecten zorgen voor een merkelijk hoger aanbod dan de 30% waarmee in de berekeningen rekening werd gehouden. Daarnaast worden ook hogere dichtheden mogelijk gemaakt dan de 25 wo/ha zoals in de berekeningen aangehaald:
 - Project Arkenvest (herziening BPA Parklaan-Zenne-Vondel);
 - BPA Dynastiewijk;
 - BPA Nachtegaallaan;
 - BPA Stroppen.

In het richtinggevend deel worden deze projecten mee in rekening gebracht.

Tevens moet rekening gehouden worden met het feit dat deze prognoses geconfronteerd werden binnen een gesloten bevolkingsscenario. De eigenlijke vraag – binnen het open scenario waarin niet alleen de behoeften van de eigen bevolking maar ook deze van inwijking worden opgevangen – zal merkelijk hoger zijn met een groter tekort als gevolg.

Bij de uitwerking van het woonaanbod binnen de gewenste ruimtelijke structuur moet hier zeker rekening mee gehouden worden.

13.1.4. PROVINCIALE TAAKSTELLING INZAKE WONINGBOUW

In het kader van het RSV werd voor Vlaanderen de behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 1997 – 2002 geraamd op 400.000 eenheden en een renovatie- en vernieuwbouwbehoefte van ongeveer 300.000 woningen⁸¹. deze woningen bevinden zich in hoofdzaak in de centrale delen van de stedelijke gebieden. Voor Vlaams-Brabant stelt het RSV een verdeling voor van 65.919 eenheden waarvan de helft te realiseren in stedelijk gebied en de helft in de kernen van het buitengebied. Het is een taakstelling van de provincie de bijkomende woonegelegenheden te verdelen over de gemeente.

De provincie Vlaams-Brabant opteert evenwel voor een sterkere heroriëntatie van de bijkomende woonegelegenheden naar de stedelijke gebieden.

Van het berekend pakket, met name 1.980 voor Halle, moeten de reeds gerealiseerde woonegelegenheden sinds 1992 in mindering worden gebracht. Dit leidt tot een afzwakking van de provinciale taakstelling inzake de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden.

Bron provincie Vlaams-Brabant	
Provinciale taakstelling: (1992 – 2007)	1980
Reeds gerealiseerde woonegelegenheden stedelijk gebied (1992 – 2007)	1808
Resterend pakket	172

⁸¹ RSV, pp. 354-355.

13.1.5. ZONEVREEMDE WONINGEN

Een inventaris en analyse van de zonevreemde woningen werd op heden nog niet uitgevoerd. Vanuit het terreinonderzoek kan worden afgeleid dat Halle met belangrijke oppervlakte agrarisch gebied ook haar problematiek zonevreemdheid kent.

13.2. Bedrijvigheid

13.2.1. AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

13.2.1.1. Vrij- en braakliggende percelen op de bedrijventerreinen

In de volgende tabel wordt een raming gemaakt van de vrije oppervlakte en de te verwachten vrije oppervlakte (in BPA's in opmaak).

De effectief bruikbare vrije oppervlakte is de aanwezige (of in nabije toekomst te verwachten) oppervlakte aan bedrijventerreinen, die niet reeds in het bezit is van een bedrijf (voor uitbreiding) en waar geen andere ruimtelijke claims op rusten (zoals ontginningsgebied, voorbehouden voor watergebonden bedrijvigheid in eigendom van NV Zeekanaal) of door een omgevingsfactor (voorbeeld: topografie, reeds volledig bebouwd met woningen) niet aangesneden kunnen worden.

Binnen de bestaande bedrijventerreinen en binnen de te verwachten bedrijventerreinen (in BPA's in opmaak) in Halle is er nog een beschikbaar aanbod van ongeveer **8,6 ha** voor de vestiging van bedrijven. Deze cijfers werden berekend op basis van de inventaris in het Bedrijvenstructuurplan, juli 2001 en werden aangepast aan de gekende informatie (d.d. juli 2004).

Ter vergelijking worden hieronder de gegevens van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij⁸² i.v.m. de bedrijventerreinen in Halle weergegeven. De gegevens over de bedrijventerreinen zijn oorspronkelijk afkomstig van de digitale gewestplannen. Van deze terreinen (excl. de zeehavengebieden) wordt de bijkomende inhoud (de interne infrastructuur, de bezetting en beschikbaarheid) continu bijgehouden door de vijf Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappijen (GOM's) van Vlaanderen. Deze informatie wordt jaarlijks overgemaakt aan de Administratie Economie van de Vlaamse Gemeenschap die instaat voor de bundeling van de gegevens. De gegevens geven een momentopname weer van de stand van zaken 2003.

Tabel 41: Raming van de vrije oppervlakte (o.b.v. gegevens van GOM)

Locatie	Oppervlakte (ha)	Bijkomende informatie
Lembeek – Noord, langs Zenne	4,3288	(Terreinen van NV-zeekanaal) Beheer van overheid
Lembeek – Noord, ten zuiden van toegangsweg	1,5969	Beheer van overheid
Lembeek – Zuid, ten oosten van Bergensesteenweg, tegenover de Veroonslinder	0,1034	Beheerder: projectontwikkeling
Lembeek – Zuid, ten oosten van Bergensesteenweg, ten noorden van Zuiderstraat	0,9131	Beheerder: projectontwikkeling
Roggemanskaai – terrein gelegen langs de Zenne	2,1397	Gedeeltelijk leegstaand *
Roggemanskaai – terrein gelegen ten zuiden van de straat Nederhem, tussen kanaal en spoorlijn.	0,2918	Leegstaand bedrijf *
Totaal	9,3737	

* In het kader van het BPA Roggemanskaai en van het BPA Nederhem zullen aanpassingen aan de oppervlaktegegevens moeten gemaakt worden. Bron: <http://www.gisvlaanderen.be> + eigen verwerking

De totale beschikbare oppervlakte, die in bovenstaande tabel berekend werd o.b.v. de gegevens van het GOM, wijkt lichtelijk af van de voorgaande berekening. De beide resultaten liggen echter in dezelfde grootteorde (8,6 ha \approx 9,4 ha).

Als redenen voor het kleine verschil kunnen de volgende elementen aangereikt worden:

- er wordt bij de berekening o.b.v. de cijfers van de GOM enkel rekening gehouden met de te verwachten bijkomende oppervlakte aan bedrijventerreinen binnen de BPA's Nederhem en Roggemanskaai en andere plannen in opmaak;
- de terreinen van NV - Zeekanaal worden bij de berekening o.b.v. de gegevens van het GOM wel meegerekend, hoewel hier een duidelijke eis naar watergebonden bedrijvigheid gesteld wordt;
- de gegevens uit het bedrijvenstructuurplan zijn gebaseerd op de gegevens van het jaar 2000-2001 en werden nadien aangepast; terwijl de gegevens van de GOM dateren van 2003.

⁸² Bron: <http://www.gisvlaanderen.be>

De cijfers van de GOM geven echter wel een zeer nauwkeurig beeld weer van de aanwezige bruikbare oppervlakte:

- zo worden de oppervlaktes die in het bezit zijn van een bepaald bedrijf om hier een uitbreiding te realiseren, niet als beschikbare oppervlakte in kaart gebracht;
- de bedrijventerreinen die reeds door een andere functie worden ingenomen en dus ook niet direct beschikbaar zijn, worden aangeduid als 'niet-bedrijfsinname' en werden niet meegerekend in de bovenstaande tabel;
- ook de leegstand is in kaart gebracht, volgens de gegevens van GOM zijn er twee (gedeeltelijk) leegstaande bedrijventerreinen.

13.2.1.2. Conclusie

Algemeen mag gesteld worden dat Halle over een 9-tal ha onmiddellijk beschikbare bedrijventerreinen beschikt. De beschikbare oppervlakte aan bedrijventerreinen houdt echter een bruto-oppervlakte in: er wordt geen rekening gehouden met ontsluitingswegen (indien nodig), buffers, enz.

De vrije oppervlakte is echter verspreid gelegen over meerdere gebieden. Er is dus nog ruimte voor bedrijvigheid in Halle, maar deze ruimte kan gezien de grootte van de vrije percelen hoofdzakelijk met meer kleinschalige bedrijven ingevuld worden.

13.2.2. TAAKSTELLING VANUIT DE PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

De selectie van Halle als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied impliceert dat Halle inzake bedrijvigheid vanuit de provincie een hogere taakstelling kan krijgen dan de strikt lokale behoefte voor de stad. Voor Halle wordt een economische taakstelling van 15 ha (30 ha als streefcijfer) vooropgesteld. Deze economische taakstelling is echter een gedifferentieerde taakstelling, die naast een belangrijk gedeelte regionale bedrijventerreinen ook het aandeel lokale bedrijventerreinen en eventuele oppervlaktes kleinhandelszones omvatten.

Binnen het economisch netwerk van de Zuidelijke Zennevallei stelt de provincie in het RSVB, buiten het kleinstedelijk gebied Halle, een oppervlakte van 50 ha (streefcijfer 100 ha) aan nieuwe bedrijventerreinen voorop. In dit kader schuift de provincie de kanaalzone in Lembeek samen met andere zones naar voor.

13.2.3. BEHOEFTERAMING VANUIT HET BEDRIJVENSTRUCTUURPLAN

In het bedrijvenstructuurplan (D+A Consult, juli 2001) werd onderzoek gedaan naar de zonevremde bedrijven in Halle.

Vanuit deze bedrijven bestaat er een behoefte om de zonevremde oppervlakte te bestemmen als ruimte voor bedrijvigheid. Deze zonevremde oppervlakte geeft een raming van de behoefte aan bedrijfsgronden voor deze bedrijven. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de zonevremde oppervlakte van de zonevremde bedrijven. In de voorlaatste kolom wordt weergegeven of de bedrijven al dan niet een behoefte aan uitbreiding hebben. De gegevens werden geactualiseerd dd. 2007 als volgt:

- nieuwe projecten die gerealiseerd werden zodanig dat bedrijven effectief werden geherlokaliseerd werden mee verwerkt;
- goedgekeurde BPA's werden mee in rekening gebracht.

In beide gevallen werden de zonevremde (of gedeeltelijke zonevremde bedrijven) niet langer in de tabellen opgenomen.

Tabel 42: Oppervlakte volledig zonevremde bedrijven en gewenste uitbreiding van de zonevremde bedrijven

Nr.	Naam bedrijf	Oppervlakte (ha)	Uitbreiding gewenst?	Opmerkingen
026	Heymans J. bvba	0,2547		
048	BVBA Roels	0,1948	Ja	
061	Café – Restaurant – Vijvers Margaille	2,7339		
069	Schrijnwerkerij Rooselaer & Claes	0,0650		
078	Budex bvba	0,2960		
079	Arte Color bvba	0,1050	Ja	
089	't Kriekske	0,1908	Ja	Kleinschalige uitbreiding ivf optimalisatie van het functioneren van het bedrijf
094	Debremaeker en Maichlé	0,4558		
106	Studio Termeren	0,6163		
110	Phyto De Coster	0,3788	Ja	
117	F.R.A. Belgium	0,1603		

128	Alcatel Cable Benelux NV	0,0560	Ja	Grensoverschrijdend met Beersel
144	Studex	0,0192		
158	Heremans Koen	0,5100	Ja	
159	Hall Horses Farm bvba	11,7880		
171	Inelmatec nv	0,1268	Ja	

Tabel 43: Oppervlakte gedeeltelijk zonevreemde bedrijven en gewenste uitbreiding van de zonevreemde bedrijven

Nr.	Naam bedrijf	oppervlakte	Uitbreiding gewenst?
003	BioAGRICO	1,1798	
009	Green Concept	0,0478	Ja
016	BVBA Marcellis	0,9489	
027	Destrycker	0,1408	
034	Schrijnwerkerij Gremmelprez Patrick	0,0589	
043	Garage Furnari Antonio	0,1152	
064 (*)	Vervoer De Boeck R.	1,3277	
076	NV Houthandel Belsack	2,7494	
084	BVBA Devogeleer Construct	0,1799	Ja
087	Art-DS	0,1020	
109	Annenduyck Lucien	0,5340	
116	Denayer NV	2,0691	Ja
134	Bouwonderneming Vierendeel V. bvba	0,0586	
138	Garage Maillard	0,3057	Ja
140	Versyck Harry	0,1625	Ja
146	BVBA Debast	0,2786	Ja
148	't Maesdal	0,3132	Ja
150	BVBA Vandenbrande	0,6689	
166	Herinckx Jean	1,5878	
167	Hergé	0,0407	
169	Assu-Tech BVBA	0,1388	

Uit bovenstaande tabellen kan afgeleid worden dat de (volledig en gedeeltelijk) **zonevreemde bedrijven** een oppervlakte beslaan van **ongeveer 37 ha**. Sommige bedrijven hebben nog een bijkomende uitbreidingsbehoefte kenbaar gemaakt. Hiervoor hebben zij echter geen cijfers kenbaar gemaakt. Bijgevolg kan nu niet besloten worden hoe reëel deze behoefte is. Tevens dient bedrijf per bedrijf geanalyseerd of de bedrijven op hun huidige – zonevreemde – locatie nog kunnen uitbreiden (cf. richtinggevend deel).

De oppervlaktes die in deze inventaris opgegeven worden, dienen bijgevolg gerelativeerd te worden. Diverse bedrijven zullen immers op hun bestaande locatie kunnen behouden blijven. Een BPA of RUP dient dan te worden opgemaakt wat effectief in de ruimtebalans een grotere oppervlakte aan bedrijfsterreinen zal opleveren. Maar dit impliceert geen nieuw ruimtebeslag. Deze bedrijven bestaan immers nu al ook al liggen zij niet in een daartoe bedoelde bestemming. Er dienen dus zeker geen nieuwe grootschalige bedrijvzones voorzien te worden voor een totale oppervlakte van bijna 60 ha.

Wel zal er in diverse gevallen moeten overgegaan worden tot de opmaak van een BPA of RUP met als gevolg een stijging van de oppervlakte aan bestemmingen voor bedrijven in de ruimtebalans, doch niet effectief op het terrein.

13.2.4. CONCLUSIE

De (volledig en gedeeltelijk) zonevreemde bedrijven beslaan een oppervlakte van ongeveer 37,6 ha. De zonevreemde bedrijven die geen uitbreiding vragen en op hun huidige locatie kunnen behouden blijven, zullen uiteraard geen nieuw ruimtebeslag voor economische functies inhouden. Sommige zonevreemde bedrijven hebben te kennen gegeven dat zij behoefte hebben aan uitbreidingsmogelijkheden. De effectieve oppervlakte voor uitbreiding is echter niet gekend. In het richtinggevend gedeelte worden uitspraken gedaan omtrent de zonevreemde bedrijven en hun mogelijk behoud op hun huidige locatie.

Er is wel een duidelijke vraag van hogerhand naar bijkomende bedrijventerreinen in Halle.

- Voor de Zuidelijke Zennevallei stelt de provincie richtinggevend een minimum te realiseren oppervlakte van 50 ha voorop en een streefcijfer van 100 ha. De provincie schuift de kanaalzone te Lembeek samen met andere zones naar voor.
- Voor het kleinstedelijk gebied Halle stelt de provincie richtinggevend een minimum te realiseren oppervlakte van 15 ha voorop (streefcijfer 30ha)

Daarnaast is er een vraag vanuit de bedrijfswereld:

- aanvragen voor vestiging van KMO's. Dit dient genuanceerd te worden. Er werd duidelijk vastgesteld dat de KMO-zone van Dassenveld traag werd ingevuld. Dit wijst op een genuanceerde interesse van bedrijven in een vestigingsplaats in Halle. Vaak wordt door de bedrijven wel aangegeven dat de perceelsoppervlakte op Dassenveld te groot is. Ondertussen is Dassenveld quasi volledig ingevuld en wordt met de herziening van het BPA kleinere perceelsoppervlakte mogelijk gemaakt. De stad heeft momenteel geen concrete aanvragen van KMO's;
- De Groep Colruyt zoekt blijvend uitbreiding in Halle, bij voorkeur een grootschalig terrein op een goed ontsloten locatie.

13.3. Recreatieve behoeften

13.3.1. ALGEMEEN

In Vlaanderen zijn de recreatieve activiteiten steeds in belangrijker mate ruimtestructurerend. De reden hiervan is niet alleen het toenemende ruimtebeslag van de verschillende voorzieningen, maar ook het feitelijk ruimtegebruik van recreanten. Deze vaststelling hangt samen met het toenemende belang van de vrije tijd, van de patronen in de vrijetijdsbesteding en van de mobiliteit in de vrije tijd.

Tevens wordt recreatie, evenals toerisme, in toenemende mate een activiteit met grote economische potenties. De groeiverwachtingen van de toeristisch-recreatieve sector liggen beduidend hoger dan het gemiddelde van de globale economie.

13.3.2. VERWACHTINGEN

Demografische ontwikkelingen zullen het toeristisch-recreatieve gebeuren sterk beïnvloeden. Onder meer de toenemende vergrijzing en de tendens tot gezinsverdunding (een groot aantal kleinere gezinnen en vooral de éénpersoonsgezinnen) zullen een impact hebben op het recreatieve gebeuren. Deze trends zullen, evenals in andere dienstensectoren, aanleiding geven tot nieuwe marktvormen.

Als gevolg van de gewijzigde maatschappelijke omstandigheden tekenen zich binnen het recreatieve gebeuren nieuwe trends af. Hierbij staat onder meer een grotere individualisering voorop, waarbij steeds meer recreanten hun vrije tijd op een creatieve, natuurvriendelijke wijze willen besteden. Dit vertaalt zich naar minder gestructureerde vormen van recreatie. Tevens wordt er steeds meer waarde gehecht aan de kwaliteit en de belevingswaarde van vrije-tijdsactiviteiten. De 'vrije tijd' is een kostbaar goed en moet in die zin ook 'rendabel' worden ingevuld; rendabel in de zin van een intensieve en positieve belevingswaarde in verhouding tot investering in tijd en (financiële) middelen.

Vermits de beschikbare vrije tijd voor de meeste bevolkingsgroepen niet spectaculair zal toenemen, zal de 'intensiteit' van het gebruik ervan wel toenemen. Dit gaat wellicht gepaard met een meer consumptieve ingesteldheid ten aanzien van de vrijetijdsbesteding. In een prognose waarbij het besteedbaar inkomen vermoedelijk blijft toenemen, leidt dit tot meer bestedingen per tijdseenheid en niet zozeer tot meer dagtochten.

Zowel voor de sportieve als voor de culturele recreatie wordt een niet te verwaarlozen groei verwacht. Met betrekking tot de landgebonden recreatie moet worden vermeld dat de belangstelling voor het wandelen in Vlaanderen sterk toeneemt, zowel wat de georganiseerde vormen (bv. gordelen rond Brussel) als de niet-georganiseerde vormen betreft. Ook de lange afstandswandelroutes krijgen steeds meer belangstelling. Eveneens wordt vastgesteld dat het fietsen, een activiteit die eveneens past in de trend van de gezonde vrijetijdsbesteding, steeds meer gewaardeerd wordt. Naast de beroeps- en quasi professionele paardensport (wedrennen), ontwikkelt het paardrijden zich daarenboven van een sportieve ontspanning tot een zelfstandige activiteit binnen het openluchtrecreatiegebeuren.

Naast de hierboven vermelde 'routegebonden' vormen van recreatie zijn er meerdere 'plaatsgebonden' vormen van recreatie die vaak als recreatief medegebruik van zowel de open als van de stedelijke ruimte bijzondere aandacht verdienen omwille van een toenemende vraag. Voorbeelden hiervan zijn: hengelsport, plankzeilen, golf, ...

13.3.3. RECREATIEBEHOEFTE VAN HALLE

13.3.3.1. Vanuit de demografische ontwikkeling

Uit de resultaten van de gesloten bevolkingsprognose blijkt dat Groot-Halle een daling van het aantal inwoners mag verwachten naar het jaar 2015 toe. Volgens de prognose zal het bevolkingsaantal tot in 2015 afnemen met 1001 personen tot 32.649. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse afname van ongeveer 67 personen. Daar Halle echter stedelijk gebied is, dient het gesloten bevolkingsscenario hier gerelativeerd te worden. Inwijking wordt in stedelijke gebieden vooropgesteld. Bijgevolg zal het huidige bestaande aanbod aan sportvoorzieningen zeker minimaal op peil moeten gehouden worden.

Daarnaast zet ook de vergrijzing van de bevolking zich in Halle door. De behoefte aan passieve recreatie zal dus zeker toenemen.

13.3.3.2. Halle als stedelijk gebied

Voor Groot-Halle als geheel, evenals voor de invulling van de stedelijke functies van Halle, dringt zich een uitbreiding van de recreatieve infrastructuur op. In Halle kunnen recreatievoorzieningen op bovenlokaal niveau worden ingeplant om andere behoeften op te vangen dan enkel die van de eigen bevolking. Daarnaast worden aanvullende voorzieningen voor Groot-Halle in Halle gevestigd.

13.3.3.3. Enquêteresultaten

Uit een enquête onder de sportverenigingen die gehouden werd in kader van de deelstudie recreatie blijkt dat 12 verenigingen een uitbreidingsbehoefte hebben en dat 8 verenigingen nood hebben aan een nieuwe locatie. Uit de bezettingsgraad van de gemeentelijke sporthallen blijkt dat de huidige capaciteiten niet meer voldoen om aan de verschillende sportverenigingen en particuliere sporters plaats te bieden. Naast optimaliseren van de bestaande voorzieningen dient ook nieuwe ruimte te worden voorzien.

Uit de bevolkingsenquête en de rechtstreekse vragen bij de sportdienst worden volgende behoeften afgeleid:

- expliciete vraag van de plaatselijke bevolking (alle leeftijdscategorieën) naar een volwaardig zwembad in Halle;
- vraag naar bijkomende (indoor)sportinfrastructuur vanuit sportverenigingen en individuen. De bouw van een omnisportzaal (type sportschuur) kan een oplossing bieden voor deze tekortkoming;
- de boogschuttersclub Arrow Star gilde is op zoek naar een terrein waar zij een boogschietstand kunnen oprichten met een lengte van 70 à 80 meter en dit op een locatie die geen gevaar kan opbrengen voor derden;
- er is vraag naar extra ontmoetingsruimten voor de jeugd en naar een mogelijk nieuwe ontwikkeling van cultureel centrum in Halle.

13.3.3.4. Juridisch-planologische randvoorwaarden

Een aantal van de recreatievoorzieningen bevinden zich op een daartoe niet-geëigende bestemming volgens het gewestplan en zijn dus zonevreed. De oppervlakte zonevreedde recreatie wordt op een 8-tal ha geraamd. Waar deze voorzieningen een duidelijk negatief effect hebben op de draagkracht van de omgeving en de gewenste ruimtelijk structuur van de gemeente zal herlokalisatie worden voorgesteld. Elders dienen dan nieuwe oppervlakten te worden voorzien.

Waar de huidige en toekomstige activiteiten in overeenstemming zijn met de draagkracht en de gewenste ruimtelijke structuur van de omgeving kan een bestemmingswijziging worden voorgesteld.



richtinggevend deel

INHOUDSOPGAVE - RICHTINGGEVEND DEEL

1.	<i>Een globale ruimtelijke visie voor de stad Halle</i>	1
1.1.	Visie voor Halle, ‘stevige stad met bovenlokale uitstraling op de drempel van Vlaanderen’	1
1.2.	Doelstellingen	2
1.2.1.	Basisdoelstellingen	2
1.2.2.	Sectorale doelstellingen.....	2
1.2.2.1.	<i>Nederzettingsstructuur</i>	2
1.2.2.2.	<i>Open ruimte structuur</i>	2
1.2.2.3.	<i>De ruimtelijk-economische structuur</i>	2
1.2.2.4.	<i>De verkeersinfrastructuur</i>	2
1.2.2.5.	<i>Toeristisch-recreatieve structuur</i>	3
1.3.	Ruimtelijke concepten	3
1.4.	Afbakening van het stedelijke gebied binnen Halle	5
1.4.1.	Inleiding.....	5
1.4.2.	Kadering in het RSV	5
1.4.3.	Kadering in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)	5
1.4.4.	Voorstel afbakening kleinstedelijk gebied.....	6
1.4.4.1.	<i>Grensstellende elementen vanuit de nederzettingsstructuur</i>	6
1.4.4.2.	<i>Grensstellende elementen vanuit de open ruimtestructuur</i>	7
1.4.4.3.	<i>Afbakening</i>	7
1.4.4.4.	<i>De Verstedelijkte Zennevallei – geen synoniem voor stedelijk gebied – suggestie aan de provincie</i>	7
2.	<i>Gewenste ruimtelijke structuur: meso-niveau en deelstructuren</i>	9
2.1.	Gewenste nederzettingsstructuur	9
2.1.1.	Stedelijk gebied versus buitengebied	9
2.1.2.	De Verstedelijkte Zennevallei	10
2.1.3.	Ontwikkelen van een compacte stad met bovenlokale uitstraling	10
2.1.4.	Woonbeleid voor het stedelijk gebied	11
2.1.4.1.	<i>Algemeen</i>	11
2.1.4.2.	<i>Dichtheden</i>	11
2.1.4.3.	<i>Sociaal, kwalitatief en gedifferentieerd woonaanbod</i>	11
2.1.5.	Kwantitatieve invulling van het woonbeleid in het stedelijke gebied	13
2.1.5.1.	<i>Invulling van de bestaande woongebieden</i>	13
2.1.5.2.	<i>Herbestemming in functie van een leefbare stad</i>	15
2.1.5.3.	<i>Toetsing aan de stedelijke behoeften en de provinciale taakstelling</i>	16
2.1.6.	Maatregelen tot stimuleren van het aanbod in stedelijk gebied	17
2.1.6.1.	<i>BPA’s al dan niet gekoppeld aan onteigeningsplannen</i>	17
2.1.6.2.	<i>Verkavelingsprojecten in beheer van de overheid</i>	18
2.1.6.3.	<i>Maatregelen om het wonen in de binnenstad te versterken</i>	18
2.1.7.	Woonbeleid in buitengebied	18
2.1.7.1.	<i>Algemeen</i>	18
2.1.7.2.	<i>Dichtheden</i>	19
2.1.7.3.	<i>Invulling van het woongebied in het buitengebied</i>	19
2.1.7.4.	<i>Herbestemming in functie van een leefbaar buitengebied met zuinig ruimtegebruik</i>	20
2.1.7.5.	<i>Toetsing aan de behoeften in buitengebied</i>	21
2.1.7.6.	<i>Reservegebieden</i>	21
2.1.7.7.	<i>Lintbebouwing</i>	21
2.1.7.8.	<i>Maatregelen tot stimuleren van het aanbod in buitengebied</i>	22
2.1.8.	Monumenten- en erfgoedbeleid	22
2.1.8.1.	<i>Halle-centrum</i>	22
2.1.8.2.	<i>Kernen buiten Halle-centrum</i>	22
2.1.8.3.	<i>Erfgoed van het buitengebied</i>	22
2.1.9.	Zonevreemde woningen	22

2.1.10.	Woonwagens	22
2.1.11.	Centrale begraafplaats.....	23
2.2.	Gewenste open ruimtestructuur	23
2.2.1.	Afstemming op de elementen van de bovenlokale open ruimtestructuur.....	23
2.2.2.	De lokale indeling van de grote samenhangende Halse open ruimtegebieden met eigen specifieke klemtonen	24
2.2.3.	Elementen van de agrarische structuur.....	26
2.2.3.1.	<i>Landbouwgebied voor de professionele landbouw</i>	<i>26</i>
2.2.3.2.	<i>Gecompartimenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur</i>	<i>29</i>
2.2.4.	Elementen van de natuurlijke structuur	30
2.2.4.1.	<i>Gecompartimenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur – verweavingsgebied landbouw-natuur</i>	<i>30</i>
2.2.4.2.	<i>Parkgebieden</i>	<i>31</i>
2.2.4.3.	<i>Natuurgebieden – bosgebieden</i>	<i>31</i>
2.2.4.4.	<i>Natuurgebieden-valleigebieden.....</i>	<i>33</i>
2.2.4.5.	<i>Corridors.....</i>	<i>34</i>
2.2.5.	Een natuurbeleid binnen het woonweefsel	35
2.2.6.	Elementen van de landschappelijke structuur	36
2.2.6.1.	<i>Gewenst landschapsbeeld</i>	<i>36</i>
2.2.6.2.	<i>Markant erfgoed binnen de open ruimtestructuur</i>	<i>38</i>
2.2.6.3.	<i>RUP landelijk erfgoed.....</i>	<i>39</i>
2.2.7.	Werk maken van waterbeheer.....	39
2.3.	Gewenste ruimtelijk-economische structuur.....	40
2.3.1.	Ruimte voor bedrijvigheid – ruimte voor bedrijfsbeleid en tewerkstelling.....	40
2.3.2.	Bundelen van economische activiteiten.....	40
2.3.3.	Regionale bedrijvenzones	41
2.3.4.	Lokale bedrijvenzones	43
2.3.5.	Kantoorontwikkeling en dienstverlening	43
2.3.6.	Grootschalige detailhandel	44
2.3.7.	Grootschalige en gemengde voorzieningen	44
2.3.8.	Stroppen en Nederhem - strategische projecten voor een nieuw Halle	44
2.3.9.	Zoekzones voor windturbinepark.....	45
2.3.10.	Zonevreemde bedrijvigheid	45
2.3.11.	Nieuwe grootschalige bedrijventerreinen – onderzoek voor het afbakenings-proces – suggestie aan de provincie.....	45
2.4.	Gewenste verkeers- en vervoersstructuur.....	46
2.4.1.	Verkeersleefbaar Halle	46
2.4.2.	Uitbouwen en inrichten van een hiërarchisch wegennet als basis voor leefbare mobiliteit.....	49
2.4.3.	Selectie van wegen.....	49
2.4.4.	Optimaliseren van het openbaar vervoer.....	50
2.4.5.	Creëren van een langzaam verkeersnetwerk.....	51
2.4.6.	Locatiebeleid voor de verschillende activiteiten	51
2.4.7.	Gepaste ontsluiting voor bedrijvenzones.....	52
2.5.	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	52
2.5.1.	Gewenste toeristisch – recreatieve structuur op bovenlokaal niveau	52
2.5.1.1.	<i>Structuurbepalende elementen van de bovenlokale toeristisch- recreatieve structuur</i>	<i>52</i>
2.5.1.2.	<i>Cultuurcentrum 't Vondel -uitbreiding.....</i>	<i>54</i>
2.5.1.3.	<i>Nationaal voetbalcentrum.....</i>	<i>54</i>
2.5.2.	Recreatieve structuur op lokaal niveau.....	54
2.5.2.1.	<i>Lokale recreatieve knooppunten</i>	<i>54</i>
2.5.2.2.	<i>Lokale recreatieve verzamelpunten</i>	<i>55</i>
2.5.2.3.	<i>Overige elementen van de lokale recreatieve structuur.....</i>	<i>55</i>
2.5.3.	Onderzoek voor herbestemmingen	56
2.5.4.	Aanpak van zonevreemde lokale recreatie-infrastructuur	57
2.5.5.	Ruimtebalans voor het lokale netwerk.....	57

2.6.	Aanpak van zonevreemde entiteiten	59
2.6.1.	Toetsingskader vanuit de open ruimte – algemeen afwegingskader	59
2.6.2.	Aanpak zonevreemde woningen	66
2.6.2.1.	Inleiding	66
2.6.2.2.	Ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen die verspreid liggen in de open ruimtegebieden	67
2.6.2.3.	Markant erfgoed	67
2.6.2.4.	Ontwikkelingsperspectieven op niveau woongebied	68
2.6.2.5.	Woningen in gebieden die onderhavig zijn aan ruiloperaties	68
2.6.2.6.	Woningen in gebieden die bestemd zijn voor bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen	69
2.6.3.	Zonevreemde bedrijven	69
2.6.3.1.	Algemeen	69
2.6.3.2.	Aftoetsing van de zonevreemde bedrijven aan de gewenste open ruimtestructuur	69
2.6.3.3.	Bedrijven gelegen in de woongebieden en woonlinten van de gewenste ruimtelijke structuur	69
2.6.4.	Zonevreemde recreatie	70
2.6.4.1.	Algemeen	70
2.6.4.2.	Aftoetsing van de zonevreemde recreatie aan de gewenste open ruimtestructuur	70
2.6.4.3.	Visvijvers	70
2.6.4.4.	Zonevreemde recreatie niet gelegen in de open ruimte	70
3.	Gewenste ruimtelijke structuur op micro-niveau: Deelruimten	71
3.1.	Gewenste ruimtelijke structuur - Deelruimte 'Westelijke open ruimte'	72
3.1.1.	Een open ruimte voor open ruimtelfuncties	72
3.1.2.	Een nederzettingsstructuur afgestemd op het buitengebied	72
3.1.2.1.	Wonen in Lembeek Dorp	73
3.1.2.2.	Steenwegontwikkeling aan banden	73
3.1.2.3.	Breedhout	73
3.2.	Gewenste ruimtelijke structuur - Deelruimte 'het stedelijke gebied Halle in de verstedelijkte Zennevallei'	74
3.2.1.	Algemeen	74
3.2.2.	Het gewenste stedelijk gebied Halle	74
3.2.2.1.	Halle-centrum, een kloppend hart in de compacte stad	74
3.2.2.2.	Halle centrum, ruimte om te wonen	77
3.2.2.3.	Rivier en openbaar domein als ademruimte in het stedelijke weefsel	78
3.2.2.4.	Een nieuwe ring voor Halle-centrum	78
3.2.2.5.	Een goed bereikbaar station met nieuwe ontwikkelingen	78
3.2.2.6.	De Demaeghtlaan als "stedelijke activiteitenas"	79
3.2.2.7.	Halle – goed bereikbaar	79
3.2.2.8.	Het stedelijke gebied rond het centrum	79
3.2.2.9.	Aansnijding woongebieden en verdichting binnen planningstermijn	80
3.2.2.10.	Aansnijding reservegebieden na planningstermijn (10 jaar)	81
3.2.2.11.	Ruimte voor de Groebengracht – ruimte in de Grote Weide	81
3.2.2.12.	Stedelijke begraafplaats Kerkhoflaan	81
3.2.3.	De Verstedelijkte Zennevallei	82
3.2.3.1.	Bundeling van de vele activiteiten in het noorden	82
3.2.3.2.	Meer ruimte voor groen en wonen in het zuiden	82
3.3.	Gewenste ruimtelijke structuur - Deelruimte 'open ruimte oost'	83
3.3.1.	Essenbeek	83
3.3.2.	Aansnijding woongebieden en verdichting in planningstermijn (10 jaar)	83
3.3.3.	Het 'Hallerbos' als recreatieve groene attractiepool	84
4.	Bijlagen	85
4.1.	Bijlage 1: Locatieonderzoek voor bijkomende bedrijventerreinen	86
4.1.1.	Overzicht van de locaties	86
4.1.2.	Beknorte selectieanalyse en besluit	89

LIJST VAN KAARTEN

Kaart 1:	Voorstel tot hypothetische afbakening stedelijk gebied Halle	6
Kaart 2:	Gewenste ruimtelijke structuur op meso-niveau.....	9
Kaart 3:	Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur.....	9
Kaart 4:	Voorstel fasering aansnijding bouwmogelijkheden.....	9
Kaart 5:	Gewenste open ruimtestructuur.....	23
Kaart 6:	Gewenste agrarische structuur.....	23
Kaart 7:	Gewenste natuurlijke structuur	23
Kaart 8:	Gewenst landschapsbeeld.....	36
Kaart 9:	Gewenste economische structuur + aanpak zonevreemde bedrijven.....	40
Kaart 10:	Overzicht onderzochte locaties voor bijkomende bedrijventerreinen	45
Kaart 11:	Gewenste verkeers- en vervoersstructuur.....	46
Kaart 12:	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur op bovenlokaal niveau	52
Kaart 13:	Gewenste recreatieve structuur op lokaal niveau.....	54
Kaart 14:	Gewenste ruimtelijke structuur van deelruimte 'westelijke open ruimte'	72
Kaart 15:	Gewenste ruimtelijke structuur van deelruimte 'verstedelijkte Zennevallei en het stedelijke gebied Halle'	74
Kaart 16:	Gewenste ruimtelijke structuur van de binnenstad.....	74
Kaart 17:	Gewenste ruimtelijke structuur van deelruimte 'open ruimte oost'	83

LIJST VAN TABELLEN

tabel 1:	Bevolkingsprognose naar leeftijd.....	12
tabel 2:	Bevolkingsprognose naar inkomen.....	12
tabel 3:	Invulling grootschalige woongebieden op korte tot middellange termijn in stedelijk gebied	14
tabel 4:	bijkomende woonmogelijkheden door herbestemming van gebieden in stedelijk gebied.....	15
tabel 5:	Invulling woongebieden in buitengebied, niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur.....	20
tabel 6:	Bijkomende woonmogelijkheden door herbestemming van gebieden in buitengebied.....	20
tabel 7:	Vergelijking van behoefte met aanbod in buitengebied.....	21
tabel 8:	Totale te behouden vrije oppervlakte in lokale knooppunten	58
tabel 9:	Ruimtebalans binnen de lokale recreatieve structuur.....	58

1. Een globale ruimtelijke visie voor de stad Halle

1.1. Visie voor Halle, 'stevige stad met bovenlokale uitstraling op de drempel van Vlaanderen'

Rekening houdend met de volgende aspecten kan Halle voor de Zennevallei en de omliggende regio van Pajottenland en de Brabantse Ardennen een belangrijke rol spelen als compacte stad in een overwegend open ruimtegebied:

- de ligging van Halle aan de grens van het Vlaamse Gewest met Wallonië;
- de nabijheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de aanwezigheid van de Verstedelijkte Zennevallei;
- de goede ontsluiting door hoofdverkeerswegen op internationaal en Vlaams niveau;
- het relatief hoog eigen voorzieningenniveau;
- het belangrijke aandeel open ruimte.

De kerngedachte doorheen de visie voor de gewenste ruimtelijke structuur bestaat dan ook uit de opwaardering en de versterking van de stad in al haar stedelijke functies. Halle heeft potentieel om de stedelijke pool te zijn waarnaar het Pajottenland en de ruime omgeving van Zenne, Zuun en Zoniën zich richten. 'Structuurplan Halle, 'stevige stad met bovenlokale uitstraling op de drempel van Vlaanderen' dient het ruimtelijk kader te bieden waarbinnen Halle zijn gewenste toekomstontwikkeling kan realiseren.

Halle zet volgende *krachtlijnen* uit als basis van de gewenste ruimtelijke structuur:

- de creatie van een integraal, leefbaar en aangenaam woonklimaat;
- vrijwaren en versterken van de open ruimtestructuur in al zijn facetten;
- het bewerkstelligen van een duurzame en kwalitatieve stedelijke structuur met sterke, bovenlokale tot regionale uitstraling en dit in al zijn functies;

Halle wenst als stedelijk gebied een belangrijke woonfunctie in te vullen voor de bevolking van de Vlaamse regio tussen Wallonië en Brussel. Een gedifferentieerd en kwalitatief woningaanbod in het centrum, de stedelijke en de landelijke kernen van de stad Halle staat borg dat alle bevolkingsgroepen hun gading kunnen vinden in een aantrekkelijke (woon)omgeving.

Het winkelapparaat en het voorzieningenniveau van de stadskern wordt verder uitgebouwd, een stedelijke uitstraling waardig, met respect voor de draagkracht van de stad en de behoeften van de regio. Wat de overige kernen en wijken betreft, wordt gestreefd naar de uitbouw van een lokaal voorzieningennet op het niveau van de kern of wijk.

Halle bevestigt zijn belangrijke plaats in de Vlaamse economische structuur voor de regio ten zuiden van Brussel. De aanwezige bedrijventerreinen worden geoptimaliseerd door inbreiding, sanering en renovatie. Daarbij richt de stad zich in de eerste plaats naar de bestaande bedrijventerreinen rond de belangrijke infrastructuurbundel in de Zennevallei met het vernieuwde station als motor voor nieuwe ontwikkelingen. Hier kan een voldoende gedifferentieerd aanbod gecreëerd worden. Nieuwe grootschalige aansnijdingen van de open ruimte zijn niet zondermeer aan de orde.

Halle benut de potentie om uit te groeien tot een multimodaal knooppunt voor zowel personen- als goederenvervoer. In kader van het optimaliseren van het station van Halle als vervoersknooppunt voor reizigers moet vooral gewerkt worden aan het afstemmen en uitbouwen van de verschillende vormen van openbaar en collectief vervoer. Hierbij is de uitbouw van een voorstedelijk vervoersnet rond Brussel prioritair. Ook haltes in Lembeek, Buizingen en nieuwe stopplaatsen aan belangrijke concentraties van bedrijvigheid ondersteunen dit multimodaal gegeven.

De goede ontsluiting op het hoofdwegennet en de hoofdwegenstructuur doorheen het Halse grondgebied is een potentie die kan benut worden voor de opwaardering van de stad. Deze potentie kan slechts worden benut tegen de achtergrond van de leefbaarheid van de verschillende kernen en stadsdelen. Bijgevolg zullen initiatieven moeten genomen worden om het (doorgaand) autoverkeer in het centrum, de wijken en kernen terug te dringen. Het optimaliseren van het gebruik van de hoofdwegenstructuur is de sleutel voor het verkeersleefbaar maken van de verblijfsgebieden.

De vallei- en bosgebieden en de grote open ruimten ten westen en ten oosten van de stad kaderen het compact stedelijk gegeven in de rust en de kwaliteit van een grootse open ruimte. In dit buitengebied wordt gestreefd naar het behoud en de versterking van de open ruimtestructuren landbouw, natuur en bos met

specifieke aandacht voor de landschappelijke waarden. Daarom vragen deze gebieden bijzondere aandacht. Tevens wordt in het stedelijk gebied de nodige aandacht besteed aan het indringen van de open ruimte in het bebouwd weefsel, naast de uitbouw van stedelijke groenentiteiten zoals de parkstroken en natuurgebiedjes rond de Zenne.

1.2. Doelstellingen

1.2.1. BASISDOELSTELLINGEN

Voor Halle gelden volgende basisdoelstellingen:

- differentiatie in beleid tussen stedelijk gebied en buitengebied;
- het versterken van de bovenlokale rol van Halle voor de ruime regio in al zijn stedelijke functies en met het centrum als zwaartepunt;
- het versterken van de overige kernen voor wonen, werken en voorzieningen op hun eigen (lokale) niveau met een duidelijk bewaren eigenheid;
- het versterken van de werkgelegenheid op basis van de economische potenties van Halle;
- landelijkheid bewaren van het buitengebied;
- het behoud van de grote open ruimte en bosgebieden met evenwaardige ontwikkeling van de buitengebiedfuncties;
- het optimaliseren van de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid met in acht name van de bereikbaarheid;
- ruimte voor recreatie met bovenlokaal en lokaal karakter;
- bescherming van het historische- en erfgoedkarakter van de stad.

1.2.2. SECTORALE DOELSTELLINGEN

1.2.2.1. Nederzettingsstructuur

- versterken van het wonen in het stedelijke gebied;
- bundeling in de kernen van het buitengebied;
- versterking en uitbouw van het voorzieningenniveau;
- rol van de stadskern opwaarderen;
- aandacht voor een kwalitatief monumenten- en erfgoedbeleid.

1.2.2.2. Open ruimte structuur

- behoud en versterking van de bosstructuur;
- versterking van vallei- en depressiestructuren;
- vrijwaren van de open ruimtegebieden;
- Halle als landbouwgemeente;
- versterking van het landschapsbeeld;
- het uitbouwen en versterken van het natuurlijk netwerk op basis van de bestaande en potentiële natuurgebieden.

1.2.2.3. De ruimtelijk-economische structuur

- bundeling en verweving van bedrijvigheid binnen het stedelijke gebied;
- verstevigen van de handelsfunctie van Halle-centrum;
- afremmen van de ongewenste ontwikkelingen langs de N6;
- versterken plaatselijke tewerkstelling;
- nieuwe bijkomende grootschalige regionale bedrijvzones kunnen slechts na de invulling en afweging van het bestaande aanbod in nauw overleg met de provincie;
- gedifferentieerde aanpak van zonevreemde bedrijven;
- efficiënt en duurzaam gebruik van de beschikbare bedrijventerreinen dient de vraag naar bijkomende bedrijventerreinen af te remmen.

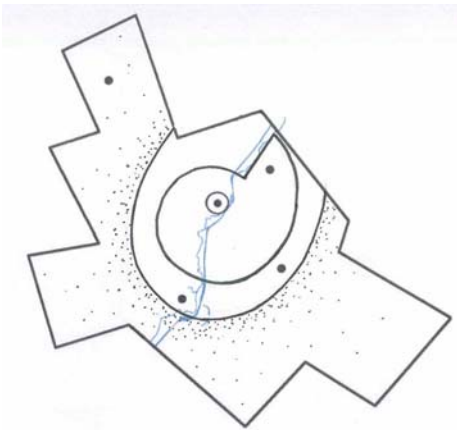
1.2.2.4. De verkeersinfrastructuur

- uitbouwen en inrichten hiërarchisch wegennet;
- een kleine ring voor een leefbaar Halle-centrum;
- optimaliseren van het openbaar vervoer;
- locatiebeleid voor de verschillende activiteiten;
- creëren van een langzaam verkeerswegennet.

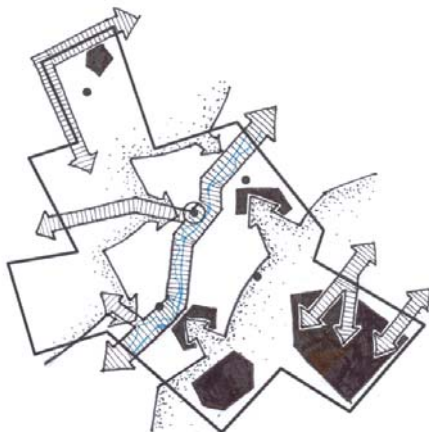
1.2.2.5. Toeristisch-recreatieve structuur

- de recreatieve uitstraling op bovenlokaal niveau versterken en inspelen op de potenties;
- uitbouw van een kwalitatief monumenten- en erfgoedbeleid;
- bundelen en uitwerken van een recreatief netwerk op lokaal niveau;
- bundelen van de sport- en jeugdinfrastructuur;
- uitbouw van een passief wandel- en fietstoerisme;
- recreatief medegebruik van open ruimtestructuren.

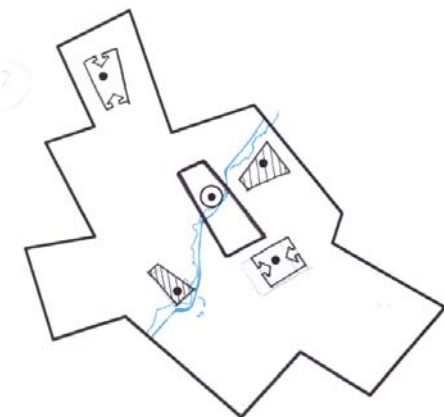
1.3. Ruimtelijke concepten



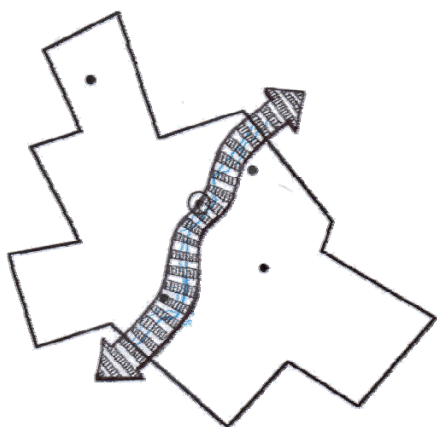
Stevige stad in een open ruimte jas



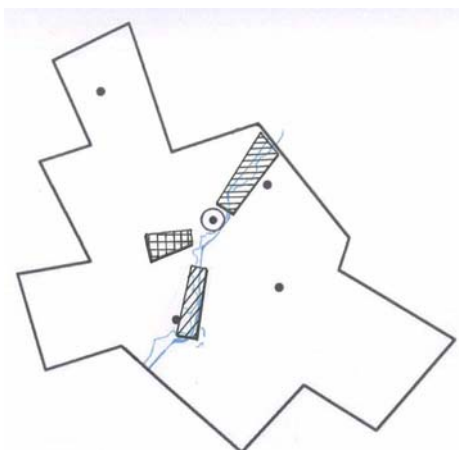
Coherente open ruimte met grote agrarische gehelen, samenhangende boscomplexen en performante valleistructuren



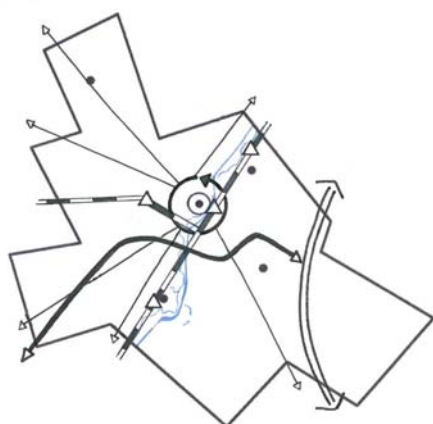
Differentiatie in kernen en wijken



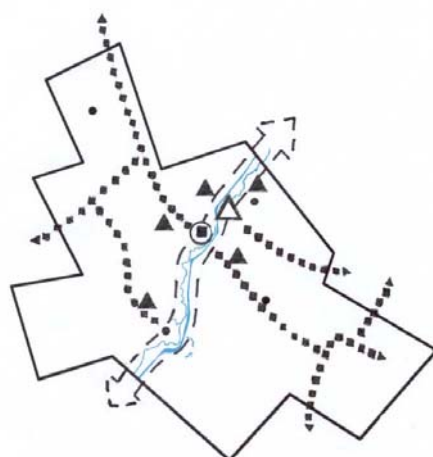
Gedifferentieerde verstedelijkte Zennevallei met N6, kanaal, spoorlijn en Zenne als dragers van verschillende activiteiten



Drie gedifferentieerde lobben bedrijvigheid



Hiërarchische wegenstructuur, ringstructuur en aantakking openbaar vervoer voor een leefbaar, bereikbaar Halle



Uitbouw van recreatief netwerk gekoppeld aan een integraal langzaam verkeersnetwerk

1.4. Afbakening van het stedelijke gebied binnen Halle

1.4.1. INLEIDING

Halle wordt gekenmerkt door compacte stedelijkheid te midden van een sterke en gedifferentieerde open ruimte. Binnen Halle dringt zich de afbakening op tussen stedelijk gebied en buitengebied. Deze afbakening zal gebruikt worden als basis voor het gedifferentieerd beleid voor het stedelijk gebied en het buitengebied. Het RSV selecteert Halle als kleinstedelijk gebied. Een afbakening van dit stedelijk gegeven wordt niet aangegeven. Dit afbakingsproces is een bevoegdheid van de provincie Vlaams-Brabant. Dit hoofdstuk wordt dan ook aangereikt als richtinggevende suggestie aan de hogere overheden.

De provincie heeft het afbakingsproces pas opgestart. De stad heeft – per collegebesluit van 24/04/09 – een intentieverklaring met bijhorende projectfiche goedgekeurd aangaande de opstart van dit afbakingsproces. Verder zijn er nog geen concrete documenten die als leidraad kunnen dienen voor de gewenste ruimtelijke structuur. Evenmin zijn de taakstellingen op dit ogenblik voldoende gedefinieerd of ruimtelijk geduid om deze als bindend gegeven bij een afbakening te kunnen gebruiken..

De provincie doet in haar structuurplan een voorstel van selectie van de kernen op Hals grondgebied. Halle, Buizingen en Sint-Rochus worden beschouwd als stedelijke kernen. 'Halle' omvat hierbij ook Stroppen, Don Bosco en Grote Weide. Essenbeek en Lembeek worden beschouwd als woonkern; Hondzocht, Breedhout, Kesterbeekbos en Wolvendries als kernen in buitengebied. De concrete afbakening dient nog te gebeuren. Nochtans is deze afbakening noodzakelijk om een gedifferentieerd beleid te kunnen voeren. Daarom formuleert de stad Halle nu zelf een eigen voorstel van afbakening van stedelijk gebied op eigen grondgebied. Dit voorstel vertrekt vanuit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en de opties voor de verdere ontwikkeling van de woonkernen en zones voor bedrijvigheid. Dit voorstel wordt als leidraad gebruikt voor de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur voor de stad.

1.4.2. KADERING IN HET RSV

Voor de afbakening van het stedelijk gebied Halle wordt vertrokken vanuit de ontwikkelingsperspectieven van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (cf. deel 1.2.). In het RSV wordt Halle geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het RSV biedt volgende structuren op Vlaams niveau aan als grensstellende elementen vanuit de open ruimte:

- ⇒ Halle ligt aan de rand van het grote open ruimtegebied ten zuiden van Gent;
- ⇒ tussen Brussel en Halle wordt een open ruimtecridor voorzien.

1.4.3. KADERING IN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAAMS-BRABANT (RSVB)

Vanuit de ontwikkelingsperspectieven uit het RSVB kan een beeld worden gevormd van de mogelijke afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle.

Het RSVB biedt volgende structuren op provinciaal niveau aan als grensstellende elementen vanuit de open ruimte.

- ⇒ Halle maakt deel uit van het glooiend landbouwlandschap (ten zuiden van de Zuunbeek en aansluitend bij het Waals Gewest). In het glooiend landbouwlandschap dient het unieke 'openveldlandschap' maximaal te worden bewaard.
- ⇒ Specifiek worden op grondgebied Halle volgende natuurverbingsgebieden geselecteerd:
 - de Zuidelijke Zennevallei als belangrijk element naar boscomplex Brabants Plateau;
 - de Bovenlopen van de Zuun als verbingsgebied naar Kesterheide-Den Daal en vallei van de Zuun;
 - de Groebengracht en beekvalleities.
- ⇒ Voor de bosgebonden natuurlijke gebieden (droge sfeer), met daarin het Hallerbos, het Lembeekbos en de vele kleine(re) bosfragmenten ten noorden en noordoosten van deze beide bossen, wordt gestreefd naar een onderlinge verbinding tussen de grote en kleine boscomplexen.
- ⇒ Binnen de landschapsstructuur vormen de rivier- en beekvalleien de landschappelijke basisstructuur. De Zenne is hierin één van de belangrijkste componenten. De structuurbepalende bosgebieden zoals de grote en kleine boscomplexen van het Brabants plateau (met o.a. het Hallerbos) worden versterkt.
- ⇒ In Halle worden volgende gave landschappen geselecteerd:
 - de Brabantse Ardennen met het Lembeekbos en Hallerbos-Zevenbronnen geselecteerd;
 - de Kastelengordel Vlaamse rand rond Brussel (zuid) rond Halle, Beersel en Dworp;

- het kleinschalige landschap van het Pajottenland met zijn holle wegen wordt behouden en versterkt.

⇒ de Diestiaanrug in de zuidelijke rand van Brussel (ten oosten van Halle) wordt geselecteerd als structuurbepalende reliëfcomponent.

Het RSVB biedt volgende elementen op provinciaal niveau aan als richtinggevend elementen vanuit de nederzettingsstructuur en de vervoersstructuur voor de afbakening:

- ⇒ binnen het kleinstedelijk gebied selecteert de provincie **Halle** (met inbegrip van Don Bosco, Stroppen en Grote Weide), **Buizingen** en **Sint-Rochus** als stedelijke kernen;
- ⇒ in kader van het afbakingsproces van het kleinstedelijk gebied kunnen bijkomende stedelijke kernen worden aangeduid;
- ⇒ Halle wordt geselecteerd als interregionaal knooppunt voor het openbaar vervoer. Dergelijke knooppunten zijn gericht op het ontsluiten van het kleinstedelijk gebied en de ruimere regio waarvoor het kleinstedelijk gebied als centrum fungeert.

1.4.4. VOORSTEL AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED

Kaart 1: Voorstel tot hypothetische afbakening stedelijk gebied Halle

Waar het RSV en het RSVB een aanzet geven tot elementen voor afbakening, levert de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur meer concrete en grensstellende elementen voor de afbakening van het stedelijk gebied. Deze elementen worden – bij gebrek aan exact kwantitatieve en ruimtelijk gekoppelde taakstellingen vanuit het provinciaal niveau - als onderlegger gebruikt voor de hypothese van afbakening. De hypothese laat voldoende ruimte om nog te definiëren taakstellingen op te nemen.

1.4.4.1. Grensstellende elementen vanuit de nederzettingsstructuur

Halle heeft een sterk verstedelijkt grondgebied. De bebouwing is van oudsher gesitueerd in de vallei van de Zenne en verspreidt zich langzaam over de plateaus. De bebouwing is grotendeels geconcentreerd in dichte kernen. Sinds de 18^e eeuw tot heden, is er een voortdurende verdichting van de bebouwing vast te stellen tussen Buizingen en Halle waarbij het Kluisbos gespaard bleef van de oprukkende bebouwing. Deze opvulling is niet zo uitgesproken tussen Halle en Lembeek waar de bochtige Zenne en de kanaalbocht een voldoende hindernis bleken om de uitdeining binnen de perken te houden. Lembeek groeide langs de Bergensesteenweg (N6) en maakt een kortsluiting met Hondzocht. Lembeek dorp zelf en Essenbeek behielden hun historisch patroon. De zuidelijke ring die de A8/E429 verbindt met de E19/A7 autosnelweg werkt als een fysieke barrière te midden Essenbeek. Aan de Nijvelsesteenweg is een historische aaneengroeiing nog herkenbaar. Ten westen groeide de oude stadskern van Halle buiten de wallen, eerst naar het noordwesten met de sociale woonwijk 'Windmoleken' als beëindiging van de bebouwing, en onlangs naar het westen met openbare voorzieningen (ziekenhuis, rijkswacht) die aantakken op de Demaeghtlaan (N6). Deze Bergensesteenweg wordt gekenmerkt door een afwisselende lintbebouwing van groot- en kleinhandelszaken, bedrijven en woningen en kan samen met de stadskern gezien worden als centrum voor handel en voorzieningen. De stadskern vormt ruimtelijk een markante onderbreking van de noordoost-zuidwestelijke corridor van industrie en natuurgebieden. De binding van Halle met de Zenne, zijn oorsprong, is grotendeels verloren gegaan. Naast de bestaande lineaire industriegebieden langs het kanaal en de Zenne werd een nieuw grootschalig industriegebied aangesneden in de corridor tussen de A8 autosnelweg en spoorlijn 94, met name Dassenveld.

Vanuit de analyse van de ruimtelijke nederzettingsstructuur en de ruimtelijke economische structuur worden duidelijk elementen meegegeven voor de afbakening van het stedelijk gebied:

- de bebouwing van Halle-centrum, Sint-Rochus en Buizingen is meer dens en gesloten dan in de overige kernen of omgeving. De bebouwing in Buizingen wordt doorsneden door het Kluisbos en spreidt zich verder uit over de gemeentegrens tot in Huizingen. In Halle-centrum, Sint-Rochus en Buizingen is het voorzieningenniveau van hogere orde dan in de overige kernen;
- Essenbeek behield zijn historisch patroon. De zuidelijke ring die de A8/E429 verbindt met de E19/A7 autosnelweg werkt als een fysieke barrière te midden Essenbeek en biedt ook de nodige potenties voor een harde afbakening van het stedelijk gebied;
- noordwestelijk vormt het Windmoleken een dense sociale woonwijk die een duidelijke ruimtelijke breuk vormt met het meer westelijke, zeer open gebied;
- zuidwestelijk de grootschalige bedrijfsontwikkelingen te Dassenveld, Wilgenveld en Hellebroek. Deze concentraties gaan bijna naadloos langsheen de Edingensesteenweg over in het stedelijke weefsel van Halle centrum;
- de overgang naar Lembeek geeft een duidelijke fysieke breuk in het stedelijke weefsel. Alleen langs de steenweg vloeit de bebouwing in aard en densiteit over van het stedelijk gebied richting Lembeek. Lembeek dorp zelf is naar aard en bebouwingstypologie van een totaal ander niveau dan

de stedelijke bebouwing van Halle centrum en deze langs de steenweg, met name meer kleinschalig met historisch stratenpatroon en meer landelijke uitstraling;

- Grote Weide met de ontwikkelingen rond het ziekenhuis en de aanwezige woonreservegebieden, die hun bestemming blijven behouden;
- in het noorden de ontwikkelingen te Stroppen, Bilkensveld, langs het kanaal Charleroi-Brussel en spoorweg met de aanwezige en geplande bedrijvigheid, recreatie en de steenwegontwikkelingen bij de Bergensesteenweg.

1.4.4.2. Grensstellende elementen vanuit de open ruimtestructuur:

Het verstedelijkte Halle blijft omgeven door een gordel van gave landschappen die de stadskern binnendringen via een aantal open ruimtecorsidors. Deze gave landschappen maken een groot deel uit van de oppervlakte van Halle. Ze bestaan uit open plateau- en hellinggronden, in gebruik door de landbouw, met groenere smalle valleien voorzien van opgaande, meestal lijnvormige landschapselementen, afgewisseld met (beboste) blokvormige elementen en de grotere bossen van Lembeek en het Hallerbos in het zuiden en het oosten. Dit Hallerbos krijgt een verlenging naar Buizingen toe via het Kluisbos. Deze landschappen zijn wel in min of meerdere mate aangetast door de bestaande lintbebouwing langs de in- en uitvalswegen. Westwaarts ligt de landelijke kern van Breedhout waar de bebouwing een lint vormt langs de Lenniksesteenweg.

Vanuit de open ruimtestructuur bepalen enkele structurende elementen mee de afbakening van het stedelijk gebied:

- belangrijke landbouwgebieden met gronden waar professionele landbouw prioritair is:
 - o ten noorden het landbouwgebied te Stroppen;
 - o ten westen de landbouwgebieden te Wolvendries en Elbeek;
 - o ten zuidwesten het landbouwgebied tussen de N203a, de Bergensesteenweg en de Edingensesteenweg;
 - o ten zuidoosten het landbouwgebied te Berendries;
- de bosstructuur van het Kluisbos en de belangrijke open ruimte net ten zuiden hiervan.

Vanuit deze analyse kan de volgende afbakening worden voorgesteld.

1.4.4.3. Afbakening

De voorgestelde grens van het stedelijk gebied loopt langsheen het stadscentrum met Don Bosco, Stroppen, Sint-Rochus en het hieraan gekoppelde stedelijk weefsel tot aan de N203a, de steenwegontwikkeling ten Noorden van Lembeek, de bedrijvzones rond Dassenveld-Hellebroek en de omgeving van het ziekenhuis. Binnen dit stedelijk gebied worden Halle-centrum, Buizingen en Sint-Rochus als stedelijke kernen weerhouden.

De overige delen van Halle behoren tot het buitengebied door hun agrarisch landschappelijk karakter, en hun rijke bos- en valleistrukturen en de fragmentarische bebouwing (dorpen, linten,...). Bovendien sluiten deze aan bij het homogeen open agrarisch gebied in Pepingen en Sint-Pieters-Leeuw en de bosrijke omgevingen in Beersel (Begijnenbos, Gasthuisbos...) en Braine l'Alleud (uitlopers Zoniënwood).

De stad Halle duidt Essenbeek en Lembeek aan als woonkern in het buitengebied en sluit zich hierbij aan bij de selectie van de provincie (RSVB). De stad Halle duidt verder Breedhout, Kesterbeekbos, Hondzocht en Wolvendries aan als kernen in het buitengebied.

1.4.4.4. De Verstedelijkte Zennevallei – geen synoniem voor stedelijk gebied – suggestie aan de provincie

De stad heeft een duidelijke visie ontwikkeld over de ontwikkelingsmogelijkheden van de stad en de Verstedelijkte Zennevallei in relatie tot de draagkracht van het stedelijk weefsel en de leefbaarheid van de woonomgeving en de groenstructuren. De stad vraagt de provincie hier mee rekening te houden bij het afbakeningsproces voor het stedelijk gebied. De Verstedelijkte Zennevallei doorsnijdt van noord naar zuid het stedelijk gebied en het buitengebied van Halle. De dense aanwezigheid van bedrijvzones vormt de gemeenschappelijke noemer in dit gebied. Dit aspect draagt bij tot de connotatie 'stedelijkheid' van de Zennevallei. De bedrijvigheid is voornamelijk van bovenlokaal niveau en situeert zich in grootschalige bedrijvzones bij het kanaal Brussel-Charleroi, de Zenne, de Brusselsesteenweg en Bergensesteenweg.

Gezien de aanwezigheid van de structuurbepalende vallei van de Zenne en gezien het prioritair gegeven van het centrale woongebied van de stad, kiest de stad resoluut voor de ondersteuning van deze functies in de Zennevallei boven de verdere ontwikkeling van regionale bedrijvigheid. Concreet impliceert dit dat:

- in het buitengebied: de aanwezige voorzieningen en bestaande zones verder worden ingevuld en afgewerkt doch dat er geen nieuwe harde functies worden ingeplant ten koste van de open

ruimtefuncties of de aanwezige woongebieden. Specifiek dient ook in Lembeek het woonkarakter een duidelijk lokaal niveau aan te houden;

- in het stedelijk gebied ter hoogte van het stadscentrum worden industriegebieden herbestemd voor woonfuncties, gemeenschapsfuncties en bedrijvigheid die verweefbaar is met de woonfunctie.

Het stedelijke gebied wordt dus ingericht binnen de hoger aangegeven grenzen. Het buitengebied wordt maximaal gevrijwaard van verdere aansnijding ten behoeve van grootschalige bedrijvigheid. De Zenne wordt zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied maximaal opgewaardeerd. Daarom worden geen nieuwe grootschalige bedrijventerreinen ingeplant ten koste van de resterende natuurgebieden. Ook de resterende agrarische gebieden blijven zoveel mogelijk gevrijwaard.

2. Gewenste ruimtelijke structuur: meso-niveau en deelstructuren

Kaart 2: Gewenste ruimtelijke structuur op meso-niveau

De ruimtelijke concepten worden samengebracht en verder uitgewerkt in de gewenste ruimtelijke structuur op meso-niveau (GRS). Daarnaast geeft de GRS de samenhang weer tussen de verschillende deelstructuren en deelruimten in de gemeente.

2.1. Gewenste nederzettingsstructuur

Kaart 3: Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

Kaart 4: Voorstel fasering aansnijding bouwmogelijkheden

2.1.1. STEDELIJK GEBIED VERSUS BUITENGEBIED

De stad Halle heeft een aanzienlijke oppervlakte open ruimtegebied. De aanwezigheid van zowel stedelijkheid als landelijkheid, vereist een gedifferentieerde benadering voor de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur. De afbakening van stedelijk gebied versus buitengebied vormt een belangrijke onderlegger voor de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur.

Stedelijke ontwikkelingen en functies dienen geconcentreerd te worden binnen het stedelijk gebied. In het buitengebied wordt gestreefd naar het behoud van het kleinschalige karakter van de landelijke kernen, naast prioritaire aandacht voor de open ruimte functies landbouw en natuur.

Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied van Halle wordt gevormd door Halle-centrum met Don Bosco, het grootste deel van Buizingen (uitgezonderd Kluisbos en omgeving), Sint-Rochus, de concentratie aan bedrijvenszones Dassenveld – Hellebroek - Wilgenveld. Ook de steenwegontwikkeling ten noorden van Lembeek behoort tot het stedelijk gebied van Halle.

Aan de **stadskern van Halle** wordt een speciale rol toebedeeld in de toekomstige ontwikkeling. Deze kern vormt als het ware de motor van de stedelijke ontwikkeling. Daarom moet de stadskern verder worden uitgebouwd tot een leefbaar en krachtig **stedelijk kerngebied met bovenlokale uitstraling**. De woonfunctie staat centraal. Maar een stad wordt gemaakt door een goede verwevenheid van de diverse centrumfuncties. Daartoe moet de uitbouw van de woonfunctie op evenwichtige wijze worden verweven met:

- de integratie van niet-commerciële functies zoals cultuur, onderwijs, openbare dienstverlening, gezondheidszorg;
- de versterking en het optimaliseren van het handelsapparaat en de horeca;
- het uitbreiden van het aanbod aan recreatieve voorzieningen;
- het ontwerp van een kindvriendelijke publieke ruimte door de uitbouw van een volwaardig speelruimtetweefsel;
- een kwalitatief monumenten- en erfgoedbeleid;
- een kwalitatief aanbod aan groene ruimte.

Een goede verwevenheid tussen deze diverse functies verhoogt de belevingswaarde van de stedelijke kern. Halle dient er over te waken dat deze functies in of onmiddellijk nabij het centrum behouden blijven en verder worden uitgebouwd. De bereikbaarheid van het gebied wordt maximaal gegarandeerd door goede ontsluitingswegen, de verdere uitbouw van stadsrandparkings en de optimalisatie van de stationsomgeving. Dit multimodale knooppunt is de uitgelezen plaats om kantoorontwikkelingen en andere personenintensieve stedelijke functies in te planten.

De overige woongebieden binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle worden als woongebied met residentieel karakter (stedelijk residentieel woongebied) en een lokaal tot primair voorzieningenniveau verder ingevuld. Hieronder vallen de **stedelijke kernen van Buizingen en Sint-Rochus en de wijk van Don Bosco**. Zij vormen tevens de overgang van het kleinstedelijk gebied naar het buitengebied.

Voor alle kernen en wijken wordt een beleid gevoerd gericht op kernversterking, inbreiding en de afwerking van de bebouwingsrand met oog voor het specifieke karakter van de kernen of wijken en met aandacht voor het creëren van een kwalitatief woonmilieu. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar het integreren van een kindgerichte publieke ruimte. Inbreidingsprojecten dienen het behoud van de nodige speelruimte te garanderen en - in verhouding tot de schaal van het project - bij te dragen aan de inrichting van gemeenschappelijke speelruimte.

Buitengebied met zijn kernen

In het buitengebied staat de verdere versterking van de open ruimtestructuur voorop. De karakteristieken van de grootschalige agrarische gebieden, doorsneden met valleistructuren en aangevuld met bosgebieden, worden veilig gesteld en versterkt. In het buitengebied zijn Essenbeek en Lembeek aangeduid als woonkernen; Breedhout als kern. Voor deze kernen wordt gestreefd naar het behoud van het kleinschalige karakter. De ontwikkeling van de voorzieningen wordt afgestemd op de lokale bevolking.

2.1.2. DE VERSTEDELIJKTE ZENNEVALLEI

In de Verstedelijkte Zennevallei wordt de ontwikkeling van bovenlokale bedrijvigheid ondersteund, zodat Halle een rol kan vervullen als tewerkstellingspool van bovenlokaal belang. De verdere ontwikkeling wordt echter ondergeschikt aan de woonkwaliteit van de kernen en aan de open ruimtiefuncties. Voor de bedrijvzones komt dit erop neer dat optimalisatie en versterking van hun gebruik gerealiseerd wordt door inbreiding. Ter hoogte van het stadscentrum worden industriegebieden herbestemd voor woonfuncties, gemeenschapsfuncties en bedrijvigheid die verweefbaar zijn met de woonfunctie. De Zenne moet zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied maximaal tot haar recht kunnen komen waarbij voldoende ruimte voor waterbeheer en voor natuurontwikkeling voorzien wordt. Daarom worden er geen nieuwe grootschalige terreinen ingeplant ten koste van de resterende natuurgebieden. Ook de resterende agrarische gebieden blijven gevrijwaard.

2.1.3. ONTWIKKELEN VAN EEN COMPACTE STAD MET BOVENLOKALE UITSTRALING

De verdere uitbouw van stedelijk Halle zal gebeuren door intensiever ruimtegebruik en kernversterking. Er wordt gestreefd naar de uitbouw van een compacte stad binnen een nog grootse open ruimte. Het verder uitdeinen van het stedelijk gebied, de dense bebouwing en de stedelijke centrumfuncties wordt ingedamd. De ontwikkeling zal uitgewerkt worden op basis van volgende krachtlijnen.

Centrumfuncties concentreren in de binnenstad

Centrumfuncties worden in de historische stadskern en haar stedelijke randzone geconcentreerd. Hierbij wordt in de eerste plaats Halle-centrum beoogt, samen met de stationsomgeving en Sint-Rochus. Aandacht voor het commerciële gebeuren, een goede mix van stedelijke functies in combinatie met het duidelijk toewijzen van diverse functies aan specifieke locaties zal het centrumgebied versterken en meer uitstraling geven (zie Gewenste ruimtelijke structuur - Deelruimte 'het stedelijke gebied Halle in de verstedelijkte Zennevallei')

De verschillende wijken van de stad Halle terug met elkaar in contact brengen

Een compacte stad wordt niet alleen gekenmerkt door een concentratie aan stedelijke functies in en rond het centrum van deze stad. Ook een interne samenhang in het stedelijke weefsel is vereist. Momenteel wordt het stedelijke weefsel van Halle door meerdere fysische barrières doorsneden: de N6-Bergensesteenweg, het kanaal en de spoorweg en de N203a /A8. Hierdoor is de samenhang tussen de verschillende wijken verloren gegaan. Gerichte stedenbouwkundige en verkeerskundige ingrepen zullen de samenhang bevorderen en het compacte geheel van de stad versterken. Specifiek zal de stad inzetten op:

- de verdichting van Sint-Rochus rond het station;
- de herinrichting van de N203a/A8 tot volwaardige hoofdweg waarbij de barrière tussen Essenbeek en Sint-Rochus, en zo ook Halle-centrum, ruimtelijk-functioneel wordt weggewerkt;
- Nederhem, de nieuwe Halle-poort als nieuwe stadslob om het weefsel van Buizingen te laten aansluiten bij het stadscentrum.
- de Demaeghtlaan (N6) door een aangepaste herinrichting als stedelijke boulevard;
- de Bospoortbrug: voor een vlotte doorstroming van het verkeer naar het centrum.

Leefbare samenhang in de stad door de historische band met het water te herstellen

De stad heeft ook ademruimte nodig. De aanwezige waterlopen kunnen hier een belangrijke rol bij spelen. De historische kern van Halle heeft zich ontwikkeld rond de Zenne. De historische activiteiten als groeide langs het kanaal. Het herstel van deze historische banden met het water en het stadsweefsel zal een meerwaarde bieden voor de uitbouw van een compacte en leefbare stad.

Niet alleen worden de stadsdelen over het kanaal heen terug met elkaar verbonden (cf. Gewenste ruimtelijke structuur - Deelruimte 'het stedelijke gebied Halle in de verstedelijkte Zennevallei') maar door de ontwikkeling van groene ruimtes en stedelijke ontmoetingsplaatsen langs het water en een fijnmazig netwerk van trage wegen, krijgt het stedelijke weefsel een verhoogde (be)leefbaarheid. Halle investeert in een kwalitatieve publieke ruimte. Door de realisatie van een volwaardig speelruimtwefsel, waarbij de aangegeven elementen worden geïntegreerd, wordt aan die doelstelling bijgedragen.

Hierbij aansluitend zal de stad de nodige inspanningen leveren om het historisch karakter van het stadscentrum en van de architecturale waarden van de stad te bewaren en te versterken.

Deze elementen zijn in detail uitgewerkt in de deelruimte Verstedelijkte Zennevallei en het stedelijk gebied Halle en op de kaarten:

- Nr. 15: gewenste ruimtelijke structuur van deelruimte 'Verstedelijkte Zennevallei en het stedelijke gebied Halle'
- Nr. 16: gewenste ruimtelijke structuur van de binnenstad.

2.1.4. WOONBELEID VOOR HET STEDELIJK GEBIED

2.1.4.1. Algemeen

De stad wenst haar buitengebied maximaal te vrijwaren van verdere aantasting. Daarom worden bijkomende woonprojecten in eerste instantie in het stedelijke gebied ontwikkeld. Het gefaseerd vrijmaken van bouw mogelijkheden en het realiseren van inbreidingsprojecten moeten in eerste instantie ook gezien worden in functie van de eigen bevolking. Daarnaast zal de stad een bijkomend pakket aan ruimte voor woongelegenheden vrijmaken in het stedelijke gebied voor inwijking in kader van de provinciale taakstelling. Bij het invullen van dit pakket moet het stedelijke huisvestingsbeleid gevolgd worden.

De stad zal in deze woonbehoeften voorzien door:

1. invulling van het woongebied in het stedelijke gebied;
2. herbestemming van voor wonen strategisch gelegen gebieden naar een woonfunctie;
3. aansnijden van reservegebieden in functie van de niet ingevulde vraag.

2.1.4.2. Dichtheden

In het stedelijke gebied zal een hogere bouwdichtheid (meer dan 25 wo/ha) worden nagestreefd. De draagkracht van de omgeving zal hierbij evenwel de normerende factor vormen. De hogere bouwdichtheid zal bekomen worden door het realiseren van inbreidingsprojecten en renovatieprojecten in het stedelijke weefsel. In het stadscentrum, aan de rand van het centrum en in de stationsomgeving kan het aantal bouwlagen op hiertoe geschikte locaties worden opgetrokken. Dit impliceert niet dat de globale skyline in Halle wordt verhoogd, doch wel dat op hiertoe geschikte locaties puntsgewijs meer bouwlagen kunnen worden toegelaten. In het stadscentrum zullen de bestaande gabarieten en bouwhoogtes richtinggevend zijn. De leefbaarheid van aanpalende percelen en straten mogen in ieder geval niet in het gedrang komen. Een hogere bebouwingsdichtheid voor het stedelijke gebied mag niet leiden tot een 'verstening' van de ruimte. De huidige gemiddelde groen/terrein-index van het stedelijke gebied dient minstens behouden te blijven. Voor de realisatie van een goede woonomgeving zullen inbreidingsprojecten en renovatieprojecten te allen tijde, in verhouding tot de omvang van het project en de woondichtheid van de omgevende percelen, voldoende groene ruimte waarborgen. Het gebruik van 'groene daken', 'groene terrassen', 'verticaal groen', van semi-publieke en toegankelijke groene ruimtes worden in deze context gepromoot.

2.1.4.3. Sociaal, kwalitatief en gedifferentieerd woonaanbod

Halle ondersteunt projecten die tegemoet komen aan de noden en de behoeften van de eigen bevolking. De prijsevolutie op de vastgoedmarkt vraagt om prijsregulerende initiatieven. Uit de bestaande situatie volgt een ruime vraag naar sociale woonvoorzieningen. Het bestaande aanbod blijft ook ontoereikend omwille van het hoge percentage aan gesettelde huurders die niet tot het eigenlijke doelpubliek van de sociale huisvestingsmaatschappijen behoren en door het gebrek aan sociale woningen in de omliggende gemeenten. In de mate van het mogelijke zal Halle maatregelen nemen die hieraan kunnen verhelpen. Daarom steunt de stad initiatieven die het huidige sociale huurwoningenbeleid uitbreiden naar sociale koopwoningen, sociale kavels, sociale woningen met aankoopmogelijkheid, kangoeroewoningen, serviceflats. Gezien de prijsevoluties op de lokale woningmarkt, zal de stad Halle ook actief initiatieven als VLABINVEST ondersteunen die instaan voor de realisatie van een betaalbaar woningaanbod voor de middenklasse. Buurgemeenten worden aangemoedigd om hun taakstellingen aan sociale wooncreatie in te vullen.

Halle heeft een deels verouderd woningenpatrimonium. De stad zal initiatieven nemen die leegstand / de afwezigheid van comfort / het gebrek aan comfort van woningen kunnen verhelpen. Halle ondersteunt - ondermeer door premieverlening- steun aan het renoveren van woningen / energiezuinig maken van woningen / het inrichten van woningen boven winkels. In de toekomst zal Halle ook uitbreiding maken van de steuninitiatieven die het historische karakter van het patrimonium in de kijker zetten.

De huidige diversiteit aan woontypologieën is een garantie op de gezonde sociale samenstelling van de stad. Bovenop de traditionele woontypologieën, verdienen eigentijdse sociale fenomenen (vergrijzing, wedersamengestelde gezinnen, verdunning van de gezinsgrootte,...) aangepaste woontypologieën. Met het oog op de instandhouding en versterking van de sociale mix, dient Halle erop toe te zien dat de verhouding van woontypologieën niet eenzijdig toeneemt ten voordele van kleine (sociale) woningen / kleine kavels en

(sociale) appartementen (seviceflats).¹ De differentiatie dient gelijkmatig verdeeld te worden over het totaal van de stad evengoed als over het totaal van grootschalige projectontwikkelingen. De concreet na te streven doelstellingen worden belicht in de volgende paragrafen:

- **De bestaande bevolking als uitgangspunt**

Bij het uitzetten van haar kwalitatief woonbeleid vertrekt de stad van de huidige en toekomstige bevolkingssamenstelling naar leeftijd en inkomen.

tabel 1: Bevolkingsprognose naar leeftijd

leeftijdscategorie	2001	Prognose 2015
0-14 jaar	17%	16,85%
15-64 jaar	65%	64,96%
65 en ouder	18%	18,18%

De stad heeft een duidelijk aandeel (gezinnen met) jonge kinderen en tieners samen met bijna 1/5^{de} 65-plussers. Samen vormen zij ongeveer 35% (meer dan 1/3^{de}) van de bevolking. Deze groepen verdienen dan ook bijzondere aandacht binnen het huisvestingsbeleid.

Op korte tot lange termijn worden er geen significante verschillen vastgesteld in de leeftijdsspreiding en de bevolkingssamenstelling.

Het woonaanbod dient ook te worden afgestemd op de vraag vanuit de verschillende inkomensklassen.

tabel 2: Bevolkingsprognose naar inkomen

inkomensklasse	2000
Lagere inkomens	26%
Middel inkomens	41,5%
Hogere inkomens	32,5%

Halle kent een significante groep lagere en middelinkomens, samen bijna 70% van het aantal gezinnen. Het woonbeleid dient zich in eerste instantie op deze twee groepen te richten. Er dienen dus woonmogelijkheden voor deze inkomensklasse voorzien te worden. Dit impliceert een bijsturing naar beter betaalbare woningen voor de middenklasse en voor sociale woonegelegenheden. Hieronder vallen meestal ook weer de jonge gezinnen met kleine kinderen en tieners en de 65-plussers. Deze groepen verdienen dan ook bijzondere aandacht.

Halle heeft momenteel ongeveer 7% sociale huur- en koopwoonegelegenheden in haar geheel woningpatrimonium. Daarmee zit de stad iets hoger dan de streefcijfers van de provincie Vlaams-Brabant. Dit percentage kan dus aangehouden worden als streefcijfer binnen nieuw te ontwikkelen projecten.

Naar invulling van nieuwe projecten toe zal volgend globaal woonbeleid voor Groot-Halle worden vooropgesteld:

1. het beleid zal zich richten naar de behoeften van een bevolking vergelijkbaar met de huidige bevolkingssamenstelling;
2. het beleid wordt licht gecorrigeerd naar een hoger aanbod voor de middenklassen;
3. het beleid zal licht gecorrigeerd worden naar aanbod voor jonge gezinnen en 65-plussers, inclusief de zorgbehoevende personen.

Verder wordt er uitgegaan van eenzelfde gemiddelde woningbezetting en eenzelfde aandeel sociale woningen.

De mix van woonegelegenheden bij nieuwe projecten en grotere stedelijke verkavelingen dient in ieder geval te voorzien in:

- ⇒ 7% sociale woonegelegenheden, specifiek gericht op de lagere inkomensklasse en bestaande uit huur- en koopwoningen;
- ⇒ 60% woonegelegenheden voor de middenklasse;
- ⇒ een hoger aanbod aan appartementen voor 65-plussers (tot 10%);
- ⇒ een hoger aanbod aan voorzieningen voor bejaarden en zorgbehoevende personen (tot 10%).

Deze verdeling is richtinggevend (grootteorde). Van deze verdeling kan worden afgeweken indien in de onmiddellijke omgeving van het te realiseren project reeds grote concentraties van sociale

¹ De huidige verhouding bestaat uit 20% woningen in open bebouwing, 20% in halfopen bebouwing, 40% in gesloten bebouwing en 20% appartementen.

woongelegenheden voorkomen. Er moet gestreefd worden naar een evenwichtige verdeling over het globale stedelijke grondgebied.

- **Een gedifferentieerd woningaanbod**

Bij de realisatie van nieuwe woonprojecten in de stad moet de nodige aandacht besteed worden aan nieuwe woonvormen. Dit komt erop neer dat er naargelang de kenmerkende structuur van de bevolking en de gezinnen (inkomen, gezinsgrootte, ...) andere eisen gesteld worden aan een woning. Deze nieuwe trends (behoeften) vragen naar andere woningtypologieën. De woningen moeten op maat van specifieke bevolkingsgroepen (bejaarden, jongeren, alleenstaanden, ...) ontworpen worden. Om sociale segregatie tegen te gaan dient geopteerd voor een 'mix' van woningtypologieën (sociale en private woningen, één- en meergezinswoningen, appartementen, studio's, ...) binnen eenzelfde gebied. Bij projectontwikkeling vormt dit een uitgangspunt. De stad streeft zo om een woningaanbod te creëren dat voldoet aan de verwachtingen van alle Hallenaren. Er zullen kleine en grotere gezinnen wonen, met één, twee of meer inkomens, kinderen, jongeren en ouderen, elk met hun eigen behoeften. Deze kunnen ingevuld worden met een gemengd aanbod van appartementen en verschillende types van ééngezinswoningen. Voor gezinnen tot twee personen kan voor groepswoonbouw worden gekozen en voor grotere gezinnen voor grondontsloten woningen. In het stedelijke gebied wordt alleszins de voorkeur gegeven om een voldoende hoog aanbod aan grondontsloten woningen aan te bieden en dit zeker in de stadskern. Zo kan men centraal in de stad, waar de bevolking doorgaans ouder is, meer jonge gezinnen met kinderen aantrekken.

Binnen de ontwikkeling van projecten en verkavelingen blijft er toch nog ruimte voor keuzes. Bij een gelijk aantal inwoners kan het aandeel grondontsloten woningen, dus grotere en naar verwachting jongere gezinnen met kinderen, groter of kleiner gekozen worden. Deze keuze is niet zonder invloed op het grondgebruik. Meer grondontsloten woningen zullen uiteraard voor een grotere grondinname zorgen. In ieder geval dient in stedelijk gebied gestreefd naar minimaal 25 woningen per ha en in buitengebied naar minimaal 15 woningen per ha (cf. supra).

De algemene trend naar vergrijzing van de bevolking laat zich ook in Halle voelen. Naar het woningaanbod toe betekent dit dat er een groter aanbod aan kleinere woningen, meer appartementen, serviceflats en rusthuizen moet komen. De stad wenst hier zeker aandacht aan te besteden en in haar ruimtelijk beleid locaties voor serviceflats en rusthuizen te voorzien. Deze worden bij voorkeur in of nabij de stadskern in geplant zodat de 65-plussers in contact blijven met alle voorzieningen evenals met het sociale leven van de stad. Potentiële locaties: project Nederhem, Stationsomgeving, de omgeving van de kliniek, omgeving van de Bres,...

- **Wonen aan het water – een aanvulling op het gedifferentieerd aanbod**

Tot slot kan in Halle zeker een nieuwe woontypologie toegevoegd worden en met name het 'wonen aan het water' langs het kanaal en in mindere mate langs de Zenne. De inrichting van de ongestructureerde stadsrand tussen centrum en kanaal (zie ook project Nederhem) biedt hiervoor grote potenties.

2.1.5. KWANTITATIEVE INVULLING VAN HET WOONBELEID IN HET STEDELIJKE GEBIED

2.1.5.1. Invulling van de bestaande woongebieden

De invulling van het woongebied in het stedelijke gebied krijgt prioriteit voor de opvang van woonbehoeften van Halle, Buizingen en Sint-Rochus. Daarnaast worden in het stedelijke gebied locaties aangeduid waar de provinciale taakstelling kan worden opgevangen. Voor de opvang van deze woonbehoeften wordt gestart in het hart van de stadskern. Restgebieden worden ingevuld en de bebouwingsranden van de stadskern worden afgewerkt. Vervolgens wordt concentrisch gewerkt naar de rand van het stedelijke gebied toe.

Dit impliceert in eerste instantie de invulling van de actueel onbebouwde percelen. In het stedelijke gebied zijn **1.367** actueel onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur voorradig². Deze percelen liggen verspreid over het stedelijke gebied en maken meestal geen deel uit van grotere gehelen die in hun totaliteit kunnen ontwikkeld worden. Deze percelen kunnen theoretisch wel bebouwd worden waarbij kan gerekend worden aan ongeveer 30% van de percelen die per 10 jaar op de markt komt. Een hoger perceelsaanbod kan gestimuleerd worden door beleidsmaatregelen zoals opmaak van RUP's al dan niet gekoppeld aan onteigeningsplannen.

Daarnaast zijn er nog bijkomende perceelsmogelijkheden. Deze mogelijkheden impliceren herverkaveling van de actuele percelen en het inrichten van grotere gebieden al dan niet in reservegebieden gelegen. Langs uitgeruste infrastructuur zijn zo **548** bijkomende perceelsmogelijkheden beschikbaar. Daarnaast

² De perceelsmogelijkheden werden geteld binnen de contour van het hypothetische stedelijk gebied zoals aangeduid op kaart 1 in het richtinggevend deel van de kaartenbundel. D+A Consult, 2005.

kunnen in het stedelijke gebied nog minimaal **579** percelen voor woonbebouwing voorzien worden in de woongebieden, woongebieden met landelijk karakter en de woonparken die op dit ogenblik niet aan uitgeruste infrastructuur gelegen zijn.

Deze 579 percelen zijn verspreid over de meer grootschalige woongebieden die in onderstaande tabel zijn samengevat.

tabel 3: Invulling grootschalige woongebieden op korte tot middellange termijn in stedelijk gebied

naam gebied	opp. (ha)	te hanteren theoretische dichtheid	aantal woningen op korte tot middellange termijn	voorstel	ligging
W1	1,00	25	0	De kloostertuin blijft behouden als groene ruimte in het stedelijk weefsel	HALLE
W2	0,66	25	17	invulling binnengebied, niet prioritair	HALLE
W3	0,68	25	17*	prioritair, korte termijn, BPA Dynastiewijk	ST.ROCHUS
W4	1,15	25	29*	prioritair, korte termijn, BPA Dynastiewijk	ST.ROCHUS
W6	0,71	25	18	prioritair, korte termijn, invulling binnengebied	HALLE
W8	0,91	25	23	prioritair, korte termijn, binnengebied	ST.ROCHUS
W9	3,10	25	77	korte termijn, gefaseerd aansnijden	HALLE
W10	2,92	25	151*	prioritair, korte tot middellange termijn BPA Nachtegaallaan	HALLE
W11	0,43	25	11	invulling binnengebied, niet prioritair	BUIZINGEN
W12	0,27	25	7	prioritair, korte termijn, invulling binnengebied	BUIZINGEN
W13	0,64	25	16	prioritair, korte termijn, invulling binnengebied	BUIZINGEN
W14	3,70	25	92	prioritair, korte tot middellange termijn, Verkaveling Langeveld (voormalige Suzy-site)	BUIZINGEN
W15	2,12	25	26	korte termijn	BUIZINGEN
W16+WU4	2,95	25	74	Prioritair korte termijn	BUIZINGEN
W19	0,83	25	21	prioritair, korte termijn, invulling binnengebied	HALLE
W25	0,51	25	13	invulling restruimte, niet prioritair	HALLE
WLK1	1,18	25	30	invulling restruimte, niet prioritair	HALLE
WLK4	0,42	25	11	invulling restruimte, niet prioritair	HALLE
WP1	0,71	15	11	invulling restruimte, niet prioritair	BUIZINGEN
totaal			644**		

Toelichting bij de tabel

Deze tabel voorziet een theoretische benadering a rato van een dichtheid van 25 wo/ha. Een aantal zones zullen echter met een aanzienlijk hogere dichtheid worden ingevuld. Concreet gaat het hier ondermeer om de gebieden gelegen binnen de bij ministerieel besluit goedgekeurde BPA's Dynastiewijk en Nachtegaallaan. Deze gebieden zijn in de tabel gemarkeerd met *.

Binnen BPA Dynastiewijk zijn zeer hoge dichtheden mogelijk (tot meer dan 100 woningen per ha). Dit overschrijdt ruim de 25 woningen per ha. Daar er nog geen concreet project is ingediend worden deze cijfers echter niet mee verrekend.

BPA Nachtegaallaan hanteert een dichtheid van meer dan 50 woningen per ha. Deze cijfers zijn al verwerkt in hogerstaande tabel.

Binnen het woongebied kunnen dus minstens 579 woningen (excl. de hoge dichtheden van BPA Dynastiewijk) ontwikkeld worden.

Daarbij dient dan nog het gebied WU4 gerekend te worden. Dit gebied dient immers samen met W16 ontwikkeld te worden. Deze gebieden kennen immers een dusdanige samenhang dat dit vereist is voor een optimale invulling. In WU4 kunnen 65 woningen gerealiseerd worden. Deze werden in de tabel mee in rekening gebracht: 579 + 65 = 644(zie ** in tabel).

Besluit

Los van het gefaseerd op de markt brengen van deze gebieden is er dus in de geëigende zones minimaal ruimte om 1.367 + 548 + 579 = 2.494 percelen en ook wooneenheden te voorzien. Dit vereist wel een sturend optreden van de stad met de intentie om momenteel niet uitgeruste woongebieden te herverkaveling, in te richten en te ontwikkelen. Door sturend op te treden slaagt de stad erin om een veel hoger aanbod aan woonmogelijkheden vrij te maken.

2.1.5.2. Herbestemming in functie van een leefbare stad

In het kader van de kernversterking en specifiek het uitbouwen van de compacte stad worden enkele bestemmingswijzigingen doorgevoerd. Het gaat om bestemmingen bedoeld voor bedrijvigheid en/of gemeenschapsvoorzieningen die op strategische plaatsen aan de rand van de stadskern of nabij het station gelegen zijn. Deze gebieden kennen leegstand en verval. Omwille van hun goede locatie in aansluiting met het stadscentrum en zijn voorzieningen opteert de stad om deze gebieden in te vullen met wonen en met wonen verweefbare functies zoals gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en niet hinderlijke lokale bedrijvigheid. **Binnen het stedelijk gebied worden zo minimaal 803 bijkomende wooneenheden voorzien. Het betreft hier wel degelijk wooneenheden en geen percelen.**

BPA 't Parkske

De huidige bestemming op het gewestplan is gebied voor KMO en ambachten. Het BPA beoogt een herinrichting en herstructurering van de terreinen. In het BPA 't Parkske worden *242 woonegelegenheden* voorzien. Het BPA is goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 21/05/2006. Het project werd recent opgestart.

RUP Parklaan-Zenne-Vondel

De stad heeft de herziening van BPA Parklaan-Zenne-Vondel opgestart. Binnen het op te maken RUP zal ruimte voorzien worden voor de realisatie van een nieuw woonproject met 96 appartementen in de Arkenvest. Deze worden gerealiseerd op korte tot middellange termijn.

BPA Stroppen

Enerzijds door de gerichte aanpassing van het aantal bouwlagen, anderzijds door de herbestemming van agrarisch gebied, ontstaan bijkomende woonmogelijkheden. Op korte tot middellange termijn tussen de 18 tot 32 woonegelegenheden, op lange termijn bijkomend nog 37 tot 119.

RUP E. Ysayelaan-F. Chopinlaan

Door de herbestemming van een recreatiegebied (opp. 1,32 ha) naar woongebied komt ruimte vrij voor de realisatie van ca. 33 bijkomende woonegelegenheden.

BPA Nederhem

Het gewestplan voorziet industriegebied. Het BPA Nederhem vult de herbestemming in voor de realisatie van een stadsvernieuwingsproject met een nieuw woonwijk, zones voor kantoren, ambachten en KMO's en gemeenschapsvoorzieningen. Het strategisch project "Nederhem" kan op middellange termijn uitgevoerd worden en biedt minimaal *300 nieuwe woonegelegenheden*. In een eerste fase worden 150 woonegelegenheden voorzien. Dit project is weerhouden om gesubsidieerd te worden als stadsvernieuwingsproject. Het BPA is ondertussen definitief goedgekeurd door de bevoegde minister.

BPA PCB - Vandenpeereboomstraat

De oorspronkelijke bestemming op het gewestplan was gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Het BPA herbestemde de voormalige PCB-site tot zone voor gezamenlijk ontwerp met als belangrijkste invulling woningen, dienstverlening en kantoren. In het kader van dit project kunnen nog *77 bijkomende woonegelegenheden* op korte termijn in rekening gebracht worden. Deze zijn bijna allemaal reeds ingevuld.

tabel 4: bijkomende woonmogelijkheden door herbestemming van gebieden in stedelijk gebied

Project / BPA	Bijkomende woonegelegenheden	Korte termijn (tot 2010)	Middellange tot lange termijn
BPA 't Parkske	242	242	
BPA Nederhem	300	150	150
Strategisch project PCB	77	77	
BPA Stroppen	55 tot 151	18 tot 32	37 tot 119
BPA Parklaan-Zenne-Vondel (project Arkenvest)	96	96	0
RUP E. Ysayelaan-F. Chopinlaan	33	0	33
Totaal	803-899	583-597	220-302

2.1.5.3. Toetsing aan de stedelijke behoeften en de provinciale taakstelling

Stedelijke behoeften

Voor de toetsing aan de stedelijke behoeften wordt geopteerd om de theoretische benadering vanuit de omzendbrief te verlaten.

De theoretische berekening volgens de omzendbrief impliceert dat voor de berekening van het aanbod rekening gehouden wordt met het gefaseerd op de markt brengen van de onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur. De omzendbrief schrijft voor om te rekenen met ongeveer 30% van de percelen die per 10 jaar op de markt komen (30% van 1.367 = 410). Deze theoretische benadering levert een duidelijk tekort op voor het stedelijk gebied Halle. Dit aanbod volstaat niet om de behoeften binnen het stedelijk gebied voor de eigen bevolking (612) te dekken. Sturend optreden vanuit de stad, zoals nu reeds door de hoger beschreven herbestemmingen wordt aangegeven, is dus duidelijk vereist.

Mits dit doordacht en sturend optreden vanuit de stad, is het niet noodzakelijk vereist om reservegebieden aan te snijden. Los van het gefaseerd op de markt brengen van deze onbebouwde percelen is er in het stedelijk gebied en concreet in de geëigende zones en in de zones die voor de woonfunctie herbestemd worden, minimaal ruimte om $1367 + 548 + 644 + 803 = 3.362$ wooneenheden te realiseren (toelichting en berekening cf. supra). Concreet samengevat:

- 1367 = het aanbod aan onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur in stedelijk gebied;
- 548 = het aanbod aan bijkomende perceelsmogelijkheden langs uitgeruste infrastructuur indien er verkaveld wordt;
- 644 = het aanbod aan bijkomende perceelsmogelijkheden indien de gebieden die niet aan uitgeruste infrastructuur liggen doch wel in woongebied gelegen zijn ontwikkeld worden;
- 803 = het aanbod aan wooneenheden bij ontwikkeling van de projecten zoals beschreven in punt 2.1.5.2. herbestemming in functie van een leefbare stad. Wij merken op dat deze projecten in reeds goedgekeurde BPA's gelegen zijn en dat een aantal van deze projecten recent werden opgestart.

De behoefte aan nieuwe wooneenheden in het stedelijk gebied (Halle³ en Buizingen) voor de periode 2000-2010 ligt op 612 woningen. Dit wil zeggen dat op voor de periode tot 2010 612 nieuwe wooneenheden vereist zijn in stedelijk gebied om de groei van de lokale bevolking op te vangen (periode tot 2005 werd ondertussen gerealiseerd⁴). Voor de volledige periode (2000-2015) zijn in het stedelijk gebied 834 wooneenheden nodig om in de behoefte van de lokale bevolking te voorzien.

Indien behoefte en aanbod ten opzichte van elkaar worden afgewogen waarbij men het globale potentiële woonaanbod (dus los van het gefaseerd op de markt brengen van uitsluitend 30% van de onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur) in rekening brengt, zullen er wel voldoende bouwgronden en wooneenheden aangeboden worden. Deze kunnen echter uitsluitend ontwikkeld worden indien de stad sterk sturend blijft optreden met diverse planningsinitiatieven en de ondersteuning van diverse nieuwe woonprojecten.

Concreet kunnen we gezien de stand van zaken van concrete planningsinitiatieven minimaal rekenen met een totaal aanbod aan wooneenheden van 938. Concreet berekend:

410 (30% van 1367 onbebouwde percelen voor de periode tot 2010)

+

528 (nieuwe wooneenheden ingevolge lopende initiatieven tot 2010)

= 938.

Provinciale taakstelling

Voor het stedelijk gebied Halle werd de taakstelling in aantal bijkomende wooneenheden tot 2007, opgelegd door de provincie Vlaams-Brabant vastgelegd op 1980 wooneenheden⁵. Gezien er in de periode tot 2007 reeds 1808 wooneenheden werden gerealiseerd kunnen deze in mindering worden gebracht wat resulteert in een resterende taakstelling van 172 wooneenheden. Indien dit cijfer vergeleken wordt met het resterend

³ gemeente Halle als geheel genomen. Dit impliceert dat ook een stukje buitengebiedbehoefte hier in opgenomen is. De behoeften voor het stedelijk gebied zijn dus licht overschat.

⁴ In de woningbehoeftestudie werd de korte termijn bepaald van 2000 – 2005 en de middellange van 2005-2010. Gezien de korte termijn tot 2005 verstreken is, wordt de periode 2005 – 2010 nu als korte termijn genomen. De middellang termijn tot 2015 en de lange termijn vanaf 2015.

⁵

Bron provincie Vlaams-Brabant	
Provinciale taakstelling: (1992 – 2007)	1980
Reeds gerealiseerde wooneenheden stedelijk gebied (1992 – 2007) ⁵	1808
Resterend pakket	172

potentieel aanbod kan gesteld worden dat, na afweging van aanbod en behoefte, het potentieel aanbod nog steeds toereikend zal zijn zonder de reservegebieden aan te snijden.

Gezien de taakstelling in het stedelijk gebied wordt opgevangen waar vaak meergezinswoningen en hogere dichtheden dan 25 woningen/ha worden (en reeds zijn) gerealiseerd, is het eerder aangewezen om te rekenen met vereist aantal wooneenheden in vraag en aanbod dan met onbebouwde percelen.

Zowel bij het op de markt brengen van het totaal aanbod als bij het gefaseerd aansnijden van het perceelsaanbod zijn er voldoende mogelijkheden in stedelijk gebied zonder dat woonreservegebieden of woonuitbreidingsgebieden op grootschalige wijze dienen aangesneden te worden.

In kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle, stelt de stad dan ook voor om samen met de provincie initiatieven te nemen om het potentieel aanbod daadwerkelijk te realiseren. Daarbij wordt gedacht aan de realisatie van diverse woonprojecten zoals reeds omschreven, verdichting, optrekken van aantal bouwlagen enz...In dit structuurplan neemt de stad reeds een aantal initiatieven voor haar stadskern. Diverse van die initiatieven zijn opgenomen in BPA's en maken voorwerp uit van nog op te maken RUP's. De stad merkt op dat de provincie vanuit haar functie steeds nauw betrokken was en is bij deze processen.

De stad is zich er van bewust dat de provincie zich het recht wenst voor te behouden om de uitspraken over de woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken vast te leggen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle. De stad herhaalt dat zij wel degelijk haar taakstelling wil opvangen maar door een geleidelijke en gecontroleerde groei. Dit impliceert dat tenzij een nieuwe behoefte daadwerkelijk wordt aangetoond, de reservegebieden zo lang mogelijk worden gevrijwaard. Concreet: vraagt de stad alle reservegebieden (met name de reservegebieden voor woonwijken en de woonuitbreidingsgebieden volgens het gewestplan) in het stedelijk gebied:

1. niet aan te snijden binnen de looptijd van dit structuurplan;
2. tot nader aantonen van de behoeften te bestemmen voor gebruik op zeer lange termijn.

Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor:

- reservegebieden voor woonwijken en woonuitbreidingsgebieden die reeds grotendeels zijn ingevuld en die nog enkele kavels verspreid gelegen ter beschikking hebben. Indien deze kavels aan uitgeruste infrastructuur liggen, mogen zij wel worden ingevuld los van het verder aantonen van de woonbehoeften en zonder dat hiertoe een RUP moet worden opgemaakt;
- het woonreservegebied WR1 te Stroppen. Een deel van het reservegebied wordt omgezet in landbouw en recreatie en een deel blijft woonreservegebied niet prioritair aan te snijden. De rest wordt echter opgenomen in de afwerking van de bebouwingsrand aan de Brusselsesteenweg en kan prioritair op korte termijn worden afgewerk om mee invulling te geven aan de stedelijke functies die langsheen de steenweg voorzien worden;
- het woonuitbreidingsgebied WU4. Dit gebied is gelegen in de kern van Buizingen binnen het voorgestelde stedelijke gebied. Het aanpalende woongebied W16 kan alleen valabel gerealiseerd worden indien WU4 mee wordt aangesneden. Daar het een inbreidingsproject in potentieel stedelijk gebied betreft wil de stad deze invulling ondersteunen. De invulling kan binnen de looptijd van dit structuurplan gebeuren.

De stad wenst de finale uitspraken over de reservegebieden deel te laten uitmaken van het overleg bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle. Binnen dit proces wil de stad in nauw overleg met de provincie nagaan of en hoe de reservegebieden verder kunnen worden aangesneden of juist gevrijwaard worden.

2.1.6. MAATREGELEN TOT STIMULEREN VAN HET AANBOD IN STEDELIJK GEBIED

De stad stelt een aantal maatregelen voorop om het vrijkomen van bouw mogelijkheden te stimuleren.

2.1.6.1. BPA's al dan niet gekoppeld aan onteigeningsplannen

BPA Dynastiewijk met onteigeningsplan (MB - in uitvoering);
 BPA Nachtegaallaan met onteigeningsplan (MB – in uitvoering);
 BPA PCB-Vandenpeerenboomstraat (project in uitvoering);
 BPA Nederhem (MB. 17.04.2007);
 BPA 't Parkske (MB. 21.05.06 – project opgestart);
 RUP Parklaan-Zenne-Vondel (BPA in herziening)

2.1.6.2. Verkavelingsprojecten in beheer van de overheid

- Verkaveling Langeveld (Suzysite Buizingen - project in uitvoering).

2.1.6.3. Maatregelen om het wonen in de binnenstad te versterken

De stad Halle wil met andere actoren zoals de huisvestingsmaatschappij Huisvesting Zennevallei – Halle, de intercommunale Haviland en de provincie Vlaams-Brabant een actief beleid te voeren om volgende maatregelen uit te voeren.

Renovatie, vernieuwbouw en herbestemming van bestaande gebouwen in de kernen

Renovatie, vernieuwbouw en zo nodig herbestemming van leegstaande gebouwen krijgt prioriteit in kader van kernversterking en zuinig ruimtegebruik. In eerste instantie wordt vertrokken van de leegstandlijst en dient een strikte toepassing van de belasting op leegstand en verwaarlozing te worden uitgevoerd. Daarnaast kunnen renovatiesubsidies worden toegekend en kan de stad de coördinatie op zich nemen bij gezamenlijke renovatie van meerdere nabijgelegen panden.;

Inbreidingsprojecten

De stad investeert in inbreidingsprojecten zoals 't Parkske (raming 242 wooneenheden). De stad zal ook het project Arkenvest (raming 96 wooneenheden) ondersteunen. De stad herziet momenteel het BPA Parklaan–Zenne–Vondel om de nodige randvoorwaarden vast te leggen waarbinnen het project moet kaderen. Het traject van de Zenne wordt daarbij gewaarborgd en verder uitgebouwd als groene as in het stedelijke weefsel van de stad.

Optrekken van het aantal bouwlagen

Concreet voorziet de stad nu al in BPA Stroppen dat het aantal bouwlagen kan worden opgetrokken (stand van zaken BPA: voorlopig aanvaard in gemeenteraad – oktober 2006).

Door toelaten van 3de en 4de bouwlaag zullen maximaal 119 en minimaal 37 bijkomende wooneenheden in bestaand woongebied gerealiseerd worden, overwegend op middellange tot lange termijn

Wonen boven winkels

Wonen boven winkels moet actief worden gepromoot. Het wonen boven de handelszaken kan de leeglopende stad bij avond (en nacht) nieuw leven inblazen en het onveiligheidsgevoel van verlaten winkelstraten wegwerken. Voor de bevordering van het wonen boven winkels moet de aandacht gevestigd worden op:

- Waar de locatie het toelaat, wordt bij renovaties de afzonderlijke ontsluiting van de bovenliggende verdiepingen nagestreefd;
- strikte toepassing van de belasting op leegstand en verwaarlozing ook voor verdiepingen;
- toekennen van renovatiesubsidies, ondermeer voor de ontsluiting van verdiepingen boven winkelruimtes;
- ruimte voor bewonersparkeren;
- coördinatie van de stad bij gezamenlijke renovatie van meerdere nabijgelegen panden.

Belastingen

Daarnaast kunnen nog een aantal bijkomend eerder negatief getinte maatregelen worden voorgesteld:

- ⇒ Belasting op leegstand (zie Vlaams Gewest);
- ⇒ Overeenkomsten met projectontwikkelaar: de stad zal met private ontwikkelaars overeenkomsten afsluiten opdat in de projecten de sociale mix wordt nagestreefd en opdat een % van de kavels of woongelegenheden aan Hallenaars wordt verkocht.

2.1.7. WOONBELEID IN BUITENGEBIED

2.1.7.1. Algemeen

De stad Halle duidt Essenbeek en Lembeek aan als woonkernen in het buitengebied en Breedhout Hondzocht, Kesterbeekbos en Wolvendries als kernen in het buitengebied.

In alle woonkernen en kernen van het buitengebied kunnen alleen de woonbehoeften van de eigen bevolking van deze kernen worden opgevangen. Hierbij kan alleen nog nieuwbouw voorzien worden in de bestaande woongebieden of reeds vergunde nog geldige verkavelingen. Aansnijden van reservegebieden voor wonen kan alleen in de woonkernen en uitsluitend na aantonen van de behoeften. Bij de invulling van de woongebieden staat het behoud van het landelijke woonkarakter voorop.

De stad wil ook in de woonkernen en in Breedhout dezelfde sociale mix die gehanteerd wordt voor het stedelijk gebied, nastreven met als doel een homogene spreiding over haar globale grondgebied te bekomen

van alle woontypes. Dit impliceert dat voor nieuwbouwprojecten (verkavelingen en meer grootschalige herbestemmingsprojecten) gestreefd wordt naar:

- ⇒ 7% sociale woonegelegenheden, specifiek gericht op de lagere inkomensklasse en bestaande uit huur- en koopwoningen;
- ⇒ 60% woonegelegenheden voor de middenklasse;
- ⇒ een hoger aanbod aan appartementen voor 65-plussers (tot 10%);
- ⇒ een hoger aanbod aan voorzieningen voor bejaarden en zorgbehoevende personen (tot 10%).

Deze verdeling is wederom richtinggevend (grootteorde). Van deze verdeling kan worden afgeweken indien in de onmiddellijke omgeving van het te realiseren project reeds grote concentraties van sociale woonegelegenheden voorkomen.

Voor de kernen van het buitengebied Hondzocht, Kesterbeekbos en Wolvendries stelt de stad dat deze duidelijk van een lager niveau⁶ zijn dan Breedhout. De stad wenst de toekomstige ontwikkeling van deze kernen dan ook anders te sturen. Gezien het gebrek aan voorzieningen en het sterke open ruimtekarakter van de omgeving is de verdere uitbouw van deze locaties niet gewenst. Er zijn op het gewestplan hiertoe ook geen aangepaste bestemmingen voorzien. De stad schuift voor deze kernen lagere ontwikkelingsperspectieven naar voren dan voor Breedhout en wenst het 'stand-still' principe te hanteren. Dit impliceert dat er geen verdere verkaveling wordt ondersteund noch het optrekken van meergezinswoningen.

- Het stand-still principe voor Wolvendries zal een halt roepen aan de verlinting langs de Ninoofsesteenweg en zal hierdoor de waardevolle open ruimtejas rond Halle-centrum beschermen.
- Het stand-still principe voor Kesterbeekbos zal ervoor zorgen dat de waardevolle open ruimte rondom dit gehucht niet verder wordt aangesneden en beschermt bijgevolg het Hallerbos van verdere aantasting.
- Het stand-still principe voor Hondzocht zal de verdere verlinting rond de Edingensesteenweg, de Wittendreef en de Kruiskensheide voorkomen. De open ruimtejas wordt hierdoor niet verder aangetast en het gehucht Hondzocht dreigt hierdoor niet te versmelten met de woonkern Lembeek. Het dorpschooltje van Hondzocht (kleuterschool en lager onderwijs) kan beperkt uitbreiden in functie van de lokale behoeften. Een inplantingsstudie dient aan te tonen dat dit gebeurt zonder aantasting van het markante dorpsgezicht en de kwaliteit van de open ruimte. Indien nodig zal in functie van de gewenste uitbreiding van de school een RUP worden opgemaakt.

2.1.7.2. Dichtheden

Voor projecten in de woonkernen van het buitengebied en in Breedhout wordt een minimale bruto woningdichtheid vooropgesteld van 15wo/ha. Hiervan kan worden afgeweken indien de draagkracht van de omgeving dit niet toestaat zoals wanneer de reeds bebouwde omgeving een veel lagere dichtheid kent. In de overige kernen van het buitengebied mag de bestaande dichtheid niet worden verhoogd.

2.1.7.3. Invulling van het woongebied in het buitengebied

De invulling van het woongebied in het buitengebied gebeurt fasegewijs en in functie van de lokale behoeften van elke kern. In eerste instantie dient kernversterkend ontwikkeld te worden (aaneengesloten woongebied), pas daarna komen meer excentrisch gelegen gebieden (residentieel woongebied) aan bod. Restgebieden worden ingevuld en de bebouwingsranden van de landelijke kernen worden afgewerkt. Dit impliceert in eerste instantie de invulling van de actueel onbebouwde percelen. In het buitengebied zijn 318 actueel onbebouwde percelen voorradig⁷. Deze percelen liggen verspreid over het buitengebied en maken meestal geen deel uit van grotere gehelen die in hun totaliteit kunnen ontwikkeld worden. Deze percelen kunnen theoretisch wel bebouwd worden waarbij kan gerekend worden aan ongeveer 30% van de percelen die per 10 jaar op de markt komt. Een hoger perceelsaanbod kan gestimuleerd worden door beleidsmaatregelen zoals opmaak van BPA's en RUP's al dan niet gekoppeld aan onteigeningsplannen (cf. infra).

Daarnaast zijn er nog bijkomende perceelsmogelijkheden. Deze mogelijkheden impliceren herverkaveling van de actuele percelen en het inrichten van grotere gebieden al dan niet in reservegebieden gelegen. Langs uitgeruste infrastructuur zijn zo 76 bijkomende perceelsmogelijkheden beschikbaar. Daarnaast kunnen in het buitengebied nog minimaal 79 perceelsmogelijkheden voorzien worden in de woongebieden,

⁶ In de bestaande ruimtelijke structuur wordt Wolvendries (ter hoogte van Ninoofsesteenweg) als lintbebouwing aangeduid. Ook Hondzocht (ten westen van Lembeek) wordt enkel als lintbebouwing herkend. Kesterbeekbos bestaat slechts uit enkele zeer verspreid gelegen woningen. De gehuchten beschikken niet over eigen voorzieningen en zijn bijgevolg volledig aangewezen op andere kernen en wijken. Enkel Hondzocht heeft één voorziening, namelijk een dorpschooltje. De grootte en het aantal inwoners van de gehuchten zijn aanzienlijk lager. In Breedhout is een kerk(plein) terug te vinden, wat wijst op een (historisch) belangrijkere kern dan Wolvendries, Kesterbeekbos of Hondzocht. Kesterbeekbos, Hondzocht en Wolvendries hebben geen begraafplaats.

⁷ woningbehoeftestudie – hoofdstuk 6 en kaart 3.1 tot 3.10

woongebieden met landelijk karakter en de woonparken die op dit ogenblik niet aan uitgeruste infrastructuur gelegen zijn.

Los van het gefaseerd op de markt brengen van deze gebieden is er dus in de geëigende zones minimaal ruimte om $318 + 76 + 79 = 473$ wooneenheden te voorzien. Concreet:

- 318 = aantal onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur;
- 76 = aantal bijkomende percelen in geval van verkaveling onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur;
- 79 = aantal te realiseren perceelsmogelijkheden of wooneenheden bij ontwikkeling van onbebouwde percelen in woongebied die niet aan uitgeruste infrastructuur gelegen zijn (zie tabel 5).

tabel 5: Invulling woongebieden in buitengebied, niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur

naam gebied	opp. (ha)	te hanteren dichtheid	aantal woningen op korte tot middellange termijn	aantal woningen op lange termijn	Voorstel	ligging
W17	0,20	15		4	niet prioritair, lange termijn	ESSENBEEK
W18	1,24	15		25	niet prioritair, lange termijn	ESSENBEEK
W20	0,65	15	10		korte termijn, BPA Lembeek Dorp	LEMBEEK
W21	0,11	-			in BPA Lembeek Dorp geen woningen voorzien	LEMBEEK
W22	0,50	15		7	niet prioritair, lange termijn, buitengebied	LEMBEEK
W23	1,59	15		24	niet prioritair, lange termijn, buitengebied	LEMBEEK
WLK2	0,08	-			niet prioritair, te behouden bestemming	LEMBEEK
WLK3	0,58	15		9	niet prioritair, lange termijn	LEMBEEK
totaal W+WLK+WP			10	69		

2.1.7.4. Herbestemming in functie van een leefbaar buitengebied met zuinig ruimtegebruik

Zeker in het buitengebied is een zuinig ruimtegebruik een conditio sine qua non. Daarom streeft de stad naar hergebruik van bestaand leegstaand patrimonium in het buitengebied, ook buiten de kernen van het buitengebied. De gebouwen die in aanmerking komen moet in voldoende goede staat zijn en een duidelijke cultuurhistorische en/of architectonisch meerwaarde hebben. Daartoe is de stad ook bereid de nodige bestemmingswijzigingen door te voeren. Beperkte nieuwbouw in functie van de haalbaarheid van dergelijke renovatieprojecten wordt toegestaan. Weliswaar dient elk project op zijn eigen waarde te worden afgetoetst met respect voor de draagkracht van het buitengebied.

Daarnaast zal de stad ook herbestemmingen voorzien van gebieden voor bedrijvigheid en/of gemeenschapsvoorzieningen die in de kernen of op strategische plaatsen aan de rand van de kernen gelegen zijn. Deze gebieden kennen leegstand en verval. Omwille van hun locatie in aansluiting met de landelijke woonkernen of hun ligging in buitengebied is een woonfunctie te verkiezen op nijverheid of industrie.

BPA Kindersana

In het BPA Kindersana werd een voormalig kindersanatorium omgevormd door middel van een renovatieproject. In dit project worden 46 nieuwe wooneenheden gerealiseerd in het bestaande gebouw. Het oude schoolgebouw wordt eveneens afgebroken en waarschijnlijk vervangen door een 15-tal woningen. In totaal geeft dit ongeveer 60 nieuwe wooneenheden.

BPA Lembeek Dorp

In het BPA Lembeek Dorp worden in totaal 120 nieuwe wooneenheden voorzien. Hiervan zitten reeds een 60-tal mogelijkheden vervat in de perceelstellingen van de woningbehoefte studie. De overige 60 nieuwe wooneenheden worden gesitueerd in zones die voor een woonfunctie herbestemd worden.

tabel 6: Bijkomende woonmogelijkheden door herbestemming van gebieden in buitengebied

Project / BPA	Bijkomende wooneenheden
BPA Kindersana	60
BPA Lembeek Dorp	60
Totaal	120

2.1.7.5. Toetsing aan de behoeften in buitengebied

Los van het gefaseerd op de markt brengen van deze gebieden is er dus in het buitengebied, in de geëigende zones en in de zones die voor de woonfunctie herbestemd worden, minimaal ruimte om $318 + 76 + 79 + 120 = 593$ wooneenheden te voorzien.

De *behoefte* aan nieuwe woningen in het buitengebied (LembEEK⁸) voor de periode 2000-2010 ligt op 115 woningen. Dit wil zeggen dat voor de periode tot 2010 115 nieuwe woningen vereist zijn in buitengebied om de groei van de lokale bevolking op te vangen (periode tot 2005 werd ondertussen gerealiseerd). Bijkomend zijn op lange termijn nog 27 nieuwe woongelegenheden vereist. Voor de volledige periode (2000-2015) zijn in het buitengebied bijgevolg 142 nieuwe woongelegenheden nodig om in de behoefte van de lokale bevolking te voorzien.

Indien *behoefte en aanbod* ten opzichte van elkaar worden afgewogen (los van het gefaseerd op de markt brengen van de gebieden) is er voor de periode van 2000-2010 een overschot van $593 - 115 = 478$ percelen voor woonbebouwing in buitengebied. Voor de periode 2000-2015 is er een overschot van $593 - 142 = 451$ percelen voor wonen in buitengebied.

Voor het aanbod moet echter rekening gehouden worden met het *gefaseerd op de markt brengen* van de onbebouwde percelen. Normaal gezien komen slechts ongeveer 30% van de percelen per 5 jaar op de markt (30% van $593 = 178$). Op deze manier komen er voor de periode 2000-2010 178 percelen op de markt in buitengebied. Dit resulteert in $178 - 115 = 63$ resterende percelen voor wonen in buitengebied.

tabel 7: Vergelijking van behoefte met aanbod in buitengebied

Periode	Totaal aanbod	Gefaseerd aanbod (30%/10jaar)	behoefte	Saldo Aanbod/vraag	Resterend # percelen totaal aanbod t.o.v. behoefte	Resterend # percelen bij gefaseerd aanbod van 30%/10 jaar
2000-2010	593	178	115	63	478	415
2010-2015		89*	27	62	451	326
2000-2015		267	142	125	451	326

* 15% op 5 jaar

Er zijn nog voldoende percelen aanwezig om in de behoefte in het buitengebied te voorzien zonder dat grootschalige woonreserve- en woonuitbreidingsgebieden dienen te worden aangesneden. Zelfs bij een aanbod van slechts 30% van de onbebouwde percelen per 10 jaar volstaat dit aanbod om de behoeften van de eigen bevolking te dekken.

2.1.7.6. Reservegebieden

De reservegebieden blijven zo lang mogelijk gevrijwaard. Bijgevolg worden alle reservegebieden (met name de reservegebieden voor woonwijken en de woonuitbreidingsgebieden volgens het gewestplan) in het buitengebied:

- niet aangesneden binnen de looptijd van dit structuurplan;
- tot nader aantonen van de behoeften bestemd voor gebruik op zeer lange termijn.

Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor reservegebieden voor woonwijken en de woonuitbreidingsgebieden die reeds grotendeels zijn ingevuld en die nog enkele kavels verspreid gelegen ter beschikking hebben. Indien deze kavels aan uitgeruste infrastructuur liggen, mogen zij wel worden ingevuld los van het verder aantonen van de woonbehoeften en zonder dat hiertoe een RUP moet worden opgemaakt.

2.1.7.7. Lintbebouwing

In het buitengebied dient de lintbebouwing maximaal te worden afgeremd. Een verdere uitdeining of versterking van deze lintstructuren moet vermeden worden en maximaal beperkt tot de juridische woonbestemmingen volgens het gewestplan. Het al of niet afwerken van de bebouwingsrand binnen een 'lint' moet gezien worden in functie van de open ruimte. Hierbij moet er gestreefd worden naar een transparante woontypologie die de relatie met de achterliggende open ruimte behoudt. Daartoe zal de stad geen verdere verkaveling van de bestaande percelen met als doel bijkomende perceelsmogelijkheden te creëren, toelaten.

Onbebouwde percelen die in een concentratie van zonevreemde woonbebouwing liggen, mogen **niet** worden opgenomen in het RUP Zonevreemde woningen om te worden bebouwd.

⁸ voor het stedelijk gebied werd de gemeente Halle als geheel genomen. Dit impliceert dat ook een stukje buitengebiedbehoeften hier in opgenomen is. De behoeften voor het buitengebied zijn dus licht onderschat.

2.1.7.8. Maatregelen tot stimuleren van het aanbod in buitengebied

De stad gebruikt het instrument van BPA/RUP, al dan niet gekoppeld aan onteigeningsplannen, om het vrijkomen van bouwmogelijkheden te stimuleren:

- BPA Kindersana;
- BPA Lembeek Dorp met onteigeningsplan.

2.1.8. MONUMENTEN- EN ERFGOEDBELEID

(zie ook gewenste open ruimtestructuur –markant erfgoed)

2.1.8.1. Halle-centrum

Halle beschikt met de *Inventaris van het stedenbouwkundig en architecturaal erfgoed van de historische stadskern* (studie uitgevoerd door Sint-Lukasarchief vzw) over een actueel en grondig wetenschappelijk instrument voor de uitbouw van een samenhangend monumenten- en erfgoedbeleid. Voor een kwalitatieve omgang met zijn patrimonium, verbindt de stad zich tot een consequente naleving van de aanbevelingen in dit document.

Voor de stadskern van Halle identificeert de studie 14 stedenbouwkundige clusters met eigen kenmerkende bouwkundige specificaties. Aan iedere zone koppelt de studie stedenbouwkundige principes die als handleiding kunnen dienen voor een toekomstig ruimtelijk beleid gericht op respect voor het historisch erfgoed. Voor de opmaak van nieuwe ruimtelijke beleidsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en in het kader van de stedenbouwkundige vergunningverlening zal Halle zich tot de aanbevelingen verbinden tenzij bij grondig gemotiveerde uitzondering in het voordeel van het openbaar belang.

2.1.8.2. Kernen buiten Halle-centrum

De beschikbare inventaris beperkt zich tot het stedenbouwkundig en architecturaal patrimonium van de stadskern. Vooral het bouwpatrimonium van Sint-Rochus (inter-bellum) verdient het om aanvullend in kaart gebracht te worden. De samenhang en de waarde van het patrimonium vragen hier om een dringende (h)erkenning. Dit dient bevestigd en gestimuleerd te worden in het stedenbouwbeleid. Het patrimonium van Sint-Rochus kan beklemtoond worden om de identiteit van het stadsdeel kwalitatief te onderscheiden. Ook de kernen van Essenbeek en Lembeek komen in aanmerking voor een geactualiseerde analyse van het stedenbouwkundig en architecturaal patrimonium. De stad zal deze inventarissen vervolgens hanteren bij het beoordelen van vergunningen.

In afwachting van het gewenste onderzoek, bieden ook de inventarissen van *Bouwen door de eeuwen heen* en de beschermingsbesluiten van monumenten, landschappen en dorpsgezichten belangrijke oriënterende gegevens voor een kwalitatief monumentenbeleid.

2.1.8.3. Erfgoed van het buitengebied

De stad neemt initiatieven om het erfgoed (monumenten, landschappen en dorpsgezichten) van het buitengebied grondig in kaart te brengen. Aan dit erfgoed wordt een ondersteunend beleid gekoppeld dat de initiële functies ervan veiligstelt en dat het toelaat om de woonfunctie, de toeristische en culturele potenties verder te ontwikkelen. Op basis van de opname in de inventaris van het landelijk erfgoed, kan voor gebouwen waarvan de functie niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, een respectvolle herbestemming gemotiveerd worden. Dit kan aan de hand van een RUP landelijk erfgoed waarin de erfgoedwaarden van het landschap worden verankerd. De Vlaamse administratie voor Monumenten en Landschappen verleent advies bij de inventaris en de stedenbouwkundige vergunningen die in relatie staan tot het vernoemde erfgoed.

2.1.9. ZONEVREEMDE WONINGEN

De aanpak van de zonevreemde woningen wordt behandeld binnen 2.6 Aanpak van zonevreemde entiteiten

2.1.10. WOONWAGENS

De stad Halle moet een potentiële locatie voor de huisvesting van woonwagenbewoners zoeken. De stad zoekt één locatie waar een vijftiental standplaatsen op residentiële terreinen kunnen voorzien worden. Dit terrein kan in samenspraak met de provincie ontwikkeld worden en met de nodige faciliteiten worden uitgerust. De stad zal hiertoe een zoekzone aanduiden. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt de verblijfsrecreatiezone aan de Alsebergsesteenweg naar voren geschoven als potentiële zoekzone. Dit gebied kent een goede ontsluiting en ligt voldoende kort bij de stadskern om beroep te kunnen doen op de stedelijke voorzieningen.

2.1.11. CENTRALE BEGRAAFPLAATS

De stad zoekt een locatie voor een centrale begraafplaats. Deze locatie dient:

- bij voorkeur aan te sluiten bij een bestaande begraafplaats zodat de reeds aanwezige voorzieningen kunnen benut worden;
- voldoende ruim te zijn om op termijn de behoeften van gans de stad op te vangen.

Eerst dienen de mogelijkheden op de bestaande gedecentraliseerde begraafplaatsen in elke kern wel integraal te worden uitgeput. De stad is momenteel bezig met een gedetailleerde inventaris van de diverse begraafplaatsen zodat de behoeften cijfermatig zal kunnen onderbouwd worden.

Als locatie voor de centrale begraafplaats schuift de stad de locatie van de bestaande begraafplaats aan de Kerkhoflaan in Buizingen naar voor. Deze kan worden uitgebreid en als centrale begraafplaats voor de gehele stad Halle worden gebruikt. Deze locatie ligt in de open ruimte en concreet in het gecompartmenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur (cfr. infra). In dit gebied gaat prioriteit naar de verspreide natuur- bos en landbouwentiteiten die verweven worden met elkaar en met de woonfunctie. Optimale afstemming bos-natuur en landbouw staat voorop waarbij de verdere versnippering als gevolg van bebouwing of infrastructuur wordt tegen gegaan. In principe worden geen nieuwe harde functies toegelaten. Dit geldt in globo echter ook voor de overige open ruimtegebieden.

Een begraafplaats is echter geen harde functie zonder meer. Dergelijke voorzieningen kunnen met de nodige aandacht voor landschap en ecologie ontwikkeld worden zodat zij perfect in de omgeving kunnen geïntegreerd worden en de impact op de omgeving te verwaarlozen is. De begraafplaats kan als een ecologisch - landschapspark aangelegd en ingevuld worden. De bufferende werking van de omringende open ruimte biedt garantie dat voldoende sereniteit bewaard blijft. De begraafplaats zal zodanig worden ingericht dat zij maximaal in de omgeving geïntegreerd wordt en een meerwaarde biedt in de gecompartmenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur.

2.2. Gewenste open ruimtestructuur

Kaart 5: Gewenste open ruimtestructuur

Kaart 6: Gewenste agrarische structuur

Kaart 7: Gewenste natuurlijke structuur

De gewenste open ruimtestructuur voor Halle wordt globaal geformuleerd voor het ganse grondgebied van de stad. Indien uitspraken betrekking hebben op structuren van bovenlokaal belang dienen deze door de hogere overheid te worden beschouwd als suggestie vanuit de stad.

2.2.1. AFSTEMMING OP DE ELEMENTEN VAN DE BOVENLOKALE OPEN RUIMTESTRUCTUUR

De open ruimte te Halle is rijk aan natuurlijke, landschappelijke en agrarische kwaliteiten. Vaak maken deze elementen deel uit van bovenlokale selecties van de open ruimtestructuur. De stad Halle wenst zijn open ruimtebeleid optimaal af te stemmen op deze bovenlokale selecties en/of initiatieven. De bovenlokale open ruimtestructuur te Halle omvat volgende elementen:

- **De Habitatrichtlijngebieden:** op 21 mei 1992 werd de Europese richtlijn 92/43/EEG betreffende de instandhouding van de natuurlijke habitats, wilde flora en fauna - beter bekend als de Habitatrichtlijn - uitgevaardigd. Hiertoe werden speciale beschermingszones afgebakend, de zogenaamde habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden maken deel uit van het Europese 'Natura2000' netwerk. De aanwijzing van een gebied tot SBZ-H betekent dat er een speciale beschermingsstatus van toepassing is. In de gemeente Halle is volgend habitatrichtlijngebied aanwezig:
 - *BE 240009 Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden (deelgebieden 1, 5 en 9)*
- **Het Vlaams Ecologisch Netwerk of VEN:** Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is een selectie van de waardevolste en gevoeligste natuurgebieden in Vlaanderen. Het zijn die gebieden waar natuurbehoud en natuurontwikkeling op de eerste plaats moeten komen om een representatief staal van de Vlaamse natuur duurzaam in stand te kunnen houden. Het VEN bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). In de gemeente zijn volgende Grote Eenheden Natuur aanwezig:
 - *VEN nr. 507 GEN-gebied: Vallei van de Zuunbeek en zijlopen;*
 - *VEN nr. 508 GEN-gebied: Grote Zenne-Berendries-Maaldalbos;*

- VEN nr. 509 GEN-gebied; Lembeekbos;
 - VEN nr. 510 GEN-gebied Hallerbos en omgeving.
- **Operationeel uitvoeringsprogramma voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur:** In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland. Op 24 april 2009 keurde de Vlaamse Regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. Voor de stad Halle zijn volgende geplande acties van belang (zie ook informatief deel) :
- *Gebied 75. Landbouwgebied Mussenberg:* bevestigen van de bestemmingen op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos;
 - *Gebied 77. Hallerbos-Lembeekbos-Maasdalbos:* op korte termijn wenst het Gewest een RUP op te maken voor de versterking van de natuur- en bosstructuren, voor bosuitbreiding en het hernemen van de agrarische bestemming voor de aansluitende landbouwgebieden
 - *Gebied 83. Kluisbos-Krabbos:* na verder onderzoek wenst het Gewest een RUP op te maken voor de verweving landbouw, natuur, bos en recreatie⁹.
 - *Gebied 98. Landbouwgebied Herfelingen-Bogaarden-Bellingen-Pepingen-Beert:* bevestigen van de bestemmingen op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos.
 - *Gebied 100. Landbouwgebied Breedhout-Sint-Pieters-Leeuw-Halle:* bevestigen van de bestemmingen op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos.
 - *Gebied 105. Vallei van de Zuunbeek-Bosbeek:* op korte termijn wenst het gewest een RUP op te maken voor het versterken van de natuurwaarden in de vallei van de Zuunbeek in combinatie met de erfgoedwaarden, de waterbergingsfunctie en de opties van de ruilverkaveling Oudenaken-Elingen.
 - *Gebied 116. Beekstructuren van het Pajottenland met oa. de Groebengracht-Rollebeek te Halle:* Het gewest wenst voor dit gebied een RUP op te maken.
- **De Provinciale natuurverbindingengebieden:** de provinciale natuurverbindingengebieden vormen aaneengesloten gebieden waar de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies (zoals landbouw). Natuur vormt er wel een belangrijk aspect. Het beleid is er op gericht om de bestaande kleine landschapselementen te versterken en uit te breiden. Zo dienen verbindingen gecreëerd te worden tussen de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk. De stad Halle zal in zijn beleid de opties van de provincie ondersteunen. Het betreft de uitwerking van de volgende natuurverbindingengebieden:
- *NVG 4c: de Groebengracht en haar beekvalleities;*
 - *NVG 4e: de bovenlopen van de Zuun als verbindingengebied naar de Kesterheide-Den Daal en de Vallei van de Zuun;*
 - *NVG 9a: onderlinge verbinding tussen grote en kleine boscomplexen.*

2.2.2. DE LOKALE INDELING VAN DE GROTE SAMENHANGENDE HALSE OPEN RUIMTEGEBIEDEN MET EIGEN SPECIFIEKE KLEMTONEN

De afstemming van de gemeentelijke open ruimtestructuur krijgt een eigen indeling in grote samenhangende open ruimtegebieden met specifieke klemtone. Binnen de open ruimte worden gebieden onderscheiden met de volgende gewenste ontwikkelingen:

Elementen van de agrarische structuur

I. Landbouwgebied voor professionele landbouw

- professionele landbouw met prioriteit voor de grondgebonden landbouw en de familiale bedrijven;
- behoud en versterking open landschap met bodemgebruik en landelijkheid;
- geen nieuwe niet-agrarische bebouwing toelaten;
- aandacht voor erosiebestrijding;
- aangepast beleid inzake vertuining en hobbylandbouw;
- ruimte voor recreatief medegebruik en plattelandstoerisme;
- versterking van landschapsvormende elementen, KLE's, holle wegen en taluds;
- integratie in het landschap van bestaande grootschalige bebouwing;
- landschappelijke integratie door middel van erfbeplantingen;

⁹ voor het gebied Kluisbos-Krabbos is verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Hierbij zal een gevoeligheidsanalyse opgemaakt worden voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied en gemeentelijke planningsinitiatieven voor de stad Halle.

- vrijwillige ecologische versterking vb. door wildakkers en bermbeheer;
- aandacht voor het behoud en de uitbouw van het trage wegennetwerk.

II. A. Gecompartimenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur

- behoud en versterking van de open ruimte in het gecompartimeerde gebied gevormd door het patchwork van kleinschalige akkers, groenentiteiten en woonlinten;
- differentiatie van functies met aandacht voor het groene karakter;
- versterking van landschapsvormende elementen zoals holle wegen, houtkanten en taluds;
- afwerken van verlinte woongebieden – geen verdere uitbreiding;
- stimuleren van beheersovereenkomsten op vrijwillige basis;
- aandacht voor het behoud en de uitbouw van het trage wegennetwerk.
- **Het specifiek deelgebied verwevingsgebied landbouw – natuur maakt geen deel uit van de agrarische structuur (cf. infra).**

Elementen van de natuurlijke structuur

II. B. Gecompartimenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur

- **Specifiek deelgebied: verwevingsgebied landbouw – natuur:**
 - aanwezige natuurwaarden vrijwaren en optimaliseren;
 - klemtoon op groen karakter met kleinschalige landbouw als beheerder van de open ruimte;
 - landschapszorg – versterking van de beekvalleien en KLE's;
 - stimuleren van beheersovereenkomsten;
 - geen nieuwe bebouwing toegelaten.

III. Parkgebieden

- behoud van het groene, culturele en historische karakter van de gebieden;
- behoud van bestaande open ruimten en de natuurwaarden en aansluiting zoeken bij elementen van de natuurlijke structuur;
- behoud en uitbreiding van bestaande gebouwen¹⁰ in functie van:
 - wonen en verblijfsaanverwante functies (garages, zwembad, recreatievoorzieningen...);
 - laagdynamische socio-culturele voorzieningen;
 - kleinschalige laagdynamische verblijfsrecreatie in functie van plattelandstoerisme;
- geen nieuwe herbestemmingen naar harde functies;
- specifieke aanpak van markant erfgoed binnen parkgebieden.

IV. Natuurgebieden

- deze open ruimtecategorie is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijke milieu
- **Natuurgebieden - bosgebieden**
 - aanwezige natuurwaarde veilig stellen door verwerving;
 - aanpak verstoringproblematiek in het kader van het VEN en de habitatrictlijn;
 - medegebruik van bosbouw met het oog op ecologische doelstellingen;
 - verweving met passief recreatief medegebruik met respect voor de natuurontwikkeling;
 - geen nieuwe harde functies of bebouwing toelaten.
- **Natuurgebieden - valleigebieden**
 - aanwezige natuurwaarde veilig stellen door verwerving;
 - aanpak verstoringproblematiek in het kader van het VEN en de habitatrictlijn;
 - medegebruik van de landbouw met het oog op ecologische doelstellingen;
 - ontwikkelen van verschillende bosgebieden en valleigebonden kleinschalige bostypes;
 - verweving met passief recreatief medegebruik met respect voor de natuurontwikkeling;
 - geen nieuwe harde functies of bebouwing toelaten;
 - aandacht voor beekvalleien in functie van natuur en waterbeheer.

¹⁰ Zie ook ontwikkelingsperspectieven "Parkgebieden" en "Markant erfgoed" voor het specifieke onderscheid tussen markante gebouwen (zoals kasteelgebouwen herenhuizen...) en de gewone kleinschalige particuliere woning. Voor de zonevreemde woningen die niet tot het markant erfgoed gerekend worden doch wel in parkgebied (gewestplan) gelegen zijn, geldt de aanpak van zonevreemde woningen zoals omschreven in het hoofdstuk Aanpak van de zonevreemde entiteiten. De stad kan gebiedsdekkende RUP's opmaken voor de aanpak van dergelijke zonevreemde woningen (cf. infra). De aanpak van het markant erfgoed valt binnen gebiedsgerichte RUP's.

Elementen van de landschappelijke structuur

V. Corridors

- **Open ruimtec corridors**
 - klemtoon op behoud openheid landschap met duidelijke randen tussen open ruimte en bebouwde ruimte;
 - nieuwe bebouwing alleen toelaten met respect voor de draagkracht van de omgeving;
 - bestaande vergunde constructies kunnen worden behouden;
 - mede realisatie van provinciale natuurbeekvalleien;
 - recreatief medegebruik;
 - geen nieuwe herbestemmingen naar harde functies.
- **Verbinding door stapstenen en beekvalleien**
 - aanwezige natuurwaarden vrijwaren en optimaliseren;
 - een fysieke verbinding tussen VEN- en habitatgebieden en gebieden met grote natuurwaarden;
 - de biologische kwaliteit wordt hier bepaald door de aanwezigheid van kleine landschapselementen;
 - mede realisatie van provinciale natuurbeekvalleien;
 - landschapszorg – versterking van de beekvalleien en KLE's;
 - stimuleren van beheersovereenkomsten;
 - geen nieuwe harde functies en bebouwing toelaten in de open ruimtebestemmingen.

2.2.3. ELEMENTEN VAN DE AGRARISCHE STRUCTUUR

2.2.3.1. Landbouwgebied voor de professionele landbouw¹¹

Visie en doelstellingen

Het uitgangspunt voor het grondgebied van Halle is het streven naar een krachtige, leefbare landbouw. Grondgebonden familiale bedrijven vormen hiervoor de basis. Halle bezit grote agrarische gebieden waarin de landbouw dient verzekerd te worden. Globaal wordt er in deze gebieden naar het behoud van het open landschap met zijn huidig bodemgebruik en zijn agrarische functie.

Aan de landbouw in Halle moet toekomstgerichte zekerheid geboden worden. De meest waardevolle landbouwgronden moeten behouden blijven voor de professionele landbouw en komen niet in aanmerking voor andere sectoren. Er moet gestreefd worden naar een aantal grootschalige landbouwgebieden zonder verstoring door bebouwing, recreatie, overige bedrijvigheid en hobbylandbouw.

De landbouw moet de belangrijkste beheerder van de landbouwgebieden voor de professionele landbouw blijven. Landbouw kan hierbij instaan voor een eigentijds, duurzaam en marktgericht beheer van deze open ruimtes.

De professionele grondgebonden dient zoveel mogelijk gecombineerd te worden met landschapsontwikkeling en waar mogelijk natuurontwikkeling. De verweving met landschap en natuur zal in deze gebieden op vrijwillige basis gebeuren en/of door het afsluiten van beheersovereenkomsten.

Selectie van landbouwgebieden voor professionele landbouw

- landbouwgebied Breedhout tussen Zuunbeek en Windmoleken;
- landbouwgebied tussen Ninoofsesteenweg en Edingensesteenweg;
- landbouwgebied Stroppen;
- landbouwgebied ten noorden van Prinsenbos;
- landbouwgebied Zuid-Lembeek;
- landbouwgebied Mussenberg;
- landbouwgebied Houtveld-Krekelenberg;
- landbouwgebied Rodenem –Berendries;
- landbouwgebied Keldergat

¹¹ Zie ook landbouwwontwikkelingsplan opgemaakt in kader van structuurplan Halle, 2004

Maatregelen voor behoud en versterking van de professionele landbouw

Lokale erosiebestrijding op de sterk hellende landbouwgronden

De Halse landbouwgronden worden door aangepaste bedrijfstechnieken - rekening houdende met erosie doorheen de jaren - minder geconfronteerd met erosie (aldus de landbouwers). Niettemin zijn in deze zones waar de plaatselijke fysische omstandigheden van die aard zijn dat bodemverlies onvermijdelijk optreedt, lokale erosiebestrijdingmaatregelen aangewezen. Indien noodzakelijk kunnen naderhand kleinschalige maatregelen perceelsgewijs worden uitgewerkt. Voorstellen voor de erosiepreventie en erosiebestrijdende maatregelen zijn ondermeer de volgende: aangepaste teeltkeuze en –rotatie, gebruik van bodembedekkers, herbebossing, inzaaien van grasstroken dwars op de lengte van grote percelen, aanleg van dammen en bufferbekken, beheer van bermen, taluds en holle wegen, perceelsgrootte aanpassen aan bodemgesteldheid en geomorfologie. Bepaalde vormen van beheerslandbouw kunnen hier zeker op positieve wijze geïntegreerd worden.

Geen hobbylandbouw of vertuining - ruimte voor professionele landbouw

De landbouwgebieden voor professionele landbouw zijn voorbehouden voor de grondgebonden, familiale landbouw. In deze gebieden staat de professionele landbouw voorop. De verdere uitbreiding van hobbylandbouw en de verdere vertuining mag niet ondersteund worden. De stad zal trachten een specifiek beleid te voeren opdat de betreffende niet-professionele gronden weer in professionele handen terecht komen. Naast de gebruikers moeten zeker ook de eigenaars van de gronden hierbij betrokken worden. Zij bepalen immers aan wie zij hun gronden verkopen of verpachten. In die optiek is het zeer belangrijk dat bij stopzetting waardevolle gronden niet afvloeien van de professionele landbouw naar de hobbylandbouw. Door het beleid hierop af te stemmen kunnen de waardevolle gronden zoveel mogelijk gevrijwaard worden voor de professionele landbouw. De stad kan hierin het voortouw nemen (landbouwraad, milieuraad). In dit kader zal de stad onderzoeken of een verordening in functie van het regelen van de hobbylandbouw een meerwaarde vormt ten opzichte van de bestaande wetgeving op het behoud van het landschap, de professionele landbouw en de KLE's.

Differentiatie in de landbouwgebieden¹²

Binnen de landbouwgebieden voor professionele landbouw worden twee subzonerings¹³ aangeduid om een duidelijke ruimtelijke ondersteuning van de landbouw te verzekeren. Deze subzonerings bieden de mogelijkheid om een evenwicht te vinden tussen twee doelstellingen: het vrijwaren van de open ruimte en het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de diverse agrarische activiteiten. Daarbij wordt rekening gehouden met de diverse taken van de land- en tuinbouw: als voedselproducent, als beheerder van het landschap, als aanbieder van hoevertoerisme, als verzorger van sociale opdrachten...

Subzone A: 'zone non-aedificandi':

In deze gebieden wordt geen bebouwing toegestaan. Zo wordt de verdere versnippering en aantasting van de open akkerbouwgebieden vermeden en wordt het open ruimtekarakter beschermd. De bestaande landbouwbedrijven kunnen hun gebouwen nog wel uitbreiden op hun huiskavel en in de onmiddellijke omgeving van deze huiskavel. Er worden geen inplantingen van nieuwe landbouwbedrijven toegestaan.

De afgebakende zones non-aedificandi bevinden zich ten noordwesten van Breedhout, ten westen van de Molenstraat, ten westen van Hondzocht en tussen het kanaal en Mussenberg.

De hier aanwezige bestaande landbouwbedrijven kunnen nog wel uitbreiden, doch uitsluitend op of onmiddellijk aanpalend aan de huiskavel en in relatie met de omgeving.

De stad zal een RUP opmaken voor deze zones. Dit RUP dient het toetsingskader te vormen voor eventuele uitzonderingen van bebouwing in deze zone non-aedificandi. Het RUP kan desgewenst ook gecombineerd worden met een RUP landelijk erfgoed.

Subzone B: landbouwgebieden met diverse bebouwing en specifieke agrarische geschiktheden.

Deze zone bestaat voornamelijk uit gronden met een versnipperde structuur. Het gebied wordt niet specifiek gekenmerkt door de openheid maar eerder door **kleinschalige** landbouwgebruikspercelen gelegen tussen bebouwd gebied of onmiddellijk aangesloten of ingesloten door andere sectoren (wonen, bos...). In deze subzone zijn weinig tot geen grote, langgerekte, aaneengesloten kavels gelegen. De subzone komt eerder in aanmerking voor diverse **alternatieve agrarische functies**¹⁴ zonder verstoring van de omgeving uiteraard

¹² zie ook landbouwontwikkelingsplan opgemaakt in kader van structuurplan, 2004.

¹³ Deze subzonerings resulteren uit het landbouwontwikkelingsplan, 2004.

¹⁴ voorbeelden van dergelijke alternatieve functies:

- toeristisch-recreatieve functie (vb. toeristisch-recreatief medegebruik zoals hoevertoerisme);
- economische functie (landbouw als schakel in een geheel van gerelateerde economische activiteiten);
- natuur- en landschappelijke functie (vb. landbouw als natuur- of landschapsbeheerder);
- sociaal-educatieve functie (vb. kinder- en zorgboerderijen).

(verbreding). In de meer bebouwde agrarische gebieden gaat de aandacht vooral naar een ondersteunend vergunningenbeleid voor de diverse agrarische sectoren. Daarbij wordt rekening gehouden met de diverse taken van de land- en tuinbouw : de land- en tuinbouwer als voedselproducent (biolandbouw), als beheerder van het landschap, als aanbieder van hoevertoerisme, als verzorger van sociale opdrachten....

Ruimte voor natuur en landschap vanuit een vrijwillig beheer

Ruimte voor natuurontwikkeling

Ook in de landbouwgebieden kan ruimte worden geboden voor natuurontwikkeling. Hierbij wordt dan wel gedacht aan vrijwillige beheersovereenkomsten waarbij bepaalde stroken (weide)grond, restpercelen, taluds en bermen op een natuurlijke manier beheerd worden. Zo dragen landbouwers bij tot een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten in deze gebieden. De afgebakende landbouwgebieden worden nu al gekenmerkt door natuurlijke vegetaties en kleine landschapselementen. Deze dienen bewaard te worden.

Om de landbouwgebieden landschappelijk op te waarderen wordt er gestreefd naar de versterking van de kleine landschapselementen zoals houtwallen, opgaande groenelementen, grachten, bermen... met speciale aandacht voor de holle wegen en de markante taluds in het agrarische gebied. In de omgeving van de waterlopen kan er gekozen worden voor beekbegeleidende natte vegetaties zoals natte hooilanden, ruigten en struwelen.

In dit kader zullen volgende acties aangemoedigd en ondersteund worden:

- het areaal kleine landschapselementen uitbreiden via een doordacht beplantingsplan (bermen, heggen, houtkanten, knotbomen en hoogstamboomgaarden);
- markante solitaire bomen aanplanten op kruispuntjes van veldwegen, van voetwegen, ...;
- behoud van onverharde wegen;
- behoud en aandacht voor holle wegen met taludschouders en houtkanten;
- aandacht voor erosiebestrijding;
- aangepast beleid inzake vertuining en hobbylandbouw;
- bestaande grootschalige gebouwen integreren in het landschap;
- erfbeplanting aanmoedigen rond bedrijven, loodsen, en nieuwe boerderijen op vrijwillige basis;
- aanleg (overjarige) wildakkers en grasbermen (akkerrandbeheer) tussen de akkers via vrijwillige beheersovereenkomsten ten voordele van de akkervogelgemeenschap.

Op deze wijze wil de stad mee de realisatie van **droge natuurverbindingen** in de landbouwgebieden voor professionele landbouw aanmoedigen. Hiertoe dient eerst een degelijk terreinonderzoek voor het volledige Halse grondgebied worden uitgevoerd. De droge natuurverbindingen mogen in de landbouwgebieden voor professionele landbouw geen restricties opleggen aan de professionele landbouwer. Zij dienen op vrijwillige basis gerealiseerd te worden.

De stad vraagt het nodige voorbehoud tot het zondermeer bebossen van gronden in deze gebieden. In het kader van het 'Vlaamse Programmeringsdocument voor Plattelandsontwikkeling 2000–2006' is een subsidieregeling voor het bebossen van landbouwgronden van kracht. De stad wenst echter binnen de gebieden geselecteerd als prioritair voor professionele landbouw zeer voorzichtig om te gaan met bebossingen en hieraan zeker geen prioriteit te geven.

Bescherming van de holle wegen.

De holle wegen dienen opgenomen te worden binnen het netwerk van kleine landschapselementen. Zo kunnen zij ook verbindingen in het natuurlijk netwerk vormen. Er dienen tevens strikte voorwaarden opgesteld te worden aan de doorsnijding van taluds. Daarnaast moet een gericht bermbeheer ingesteld worden, dit zowel op openbaar als op privé terrein. Daarbij moeten de taludschouders van de holle wegen voldoende ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Voor het beheer van de holle wegen kunnen beheersovereenkomsten afgesloten worden door de beherende landbouwer. Dit kan gecombineerd worden met de opmaak van RUP's voor de meest kwetsbare holle wegen of een gemeentelijke verordening voor het globale grondgebied.

Herstel en uitbreiding van hoogstamboomgaarden

Hoogstamboomgaarden hebben een grote cultuurhistorische waarde met zeldzame streekgebonden fruitvariëteiten die een belangrijk landschapskenmerk in stand houden in de regio van Halle. Deze waardevolle boomgaarden en kleine landschapselementen dienen behouden te worden en gericht beheerd en onderhouden.

De stad wenst volgende zones met aandacht voor KLE's en boomgaarden aan te duiden:

- I. Breedhout
- II. Berendries – Vijverbeek
- III. Drasop - Kluisbos

Met name de zone rond Breedhout-centrum wordt naar voor geschoven als zeer waardevol waar de stad een aantal inspanningen wenst te leveren (in samenwerking met het Regionale Landschap Zenne, Zuun en Zoniën) om het landelijke karakter met de typische hoogstamfruitboomgaarden te bewaren, te restaureren en uit te breiden. Het is aangewezen dat bij alle geplande projecten met een ruimtelijke inslag binnen deze zones (en met uitbreiding alle open ruimte gebieden) bijkomend advies wordt gevraagd aan de dienst leefmilieu van de stad.

Rondom de landbouwbedrijven en specifiek rond de typische vierkantshoeves moet het behoud en het herstel van de hoogstamboomgaarden en specifieke (groene) landschapselementen worden nagestreefd. Speciale aandacht dient ook uit te gaan naar de weidegronden (aansluitend bij de kavels van de bedrijfsgebouwen) die zoals historisch gegroeid meestal in valleigebieden gelegen zijn.

2.2.3.2. Gecompartimenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur ¹⁵

Visie en doelstellingen

Algemeen

De gecompartmenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur op de flanken van het leemplateau, wordt gekenmerkt door een grote aanwezigheid van barrières gevormd door woonlinten en diverse infrastructuren (de 'landingsbaan', N203, E19, Nijvelsesteenweg). Deze compartimentering zorgt ervoor dat dit open ruimtegebied een zeer gesloten landschapsbeeld krijgt. Hierbij is het reliëf zeer bepalend. De huidige verweving van landbouw, wonen en natuur blijft het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Het geheel geeft een typisch landschapsbeeld dat moet bewaard blijven. Daarom wil de stad de gecompartmenteerde ruimte als landschappelijke entiteit binnen de gemeente vrijwaren.

Binnen deze entiteit wordt gestreefd naar het samengaan van landbouw en landschapsbeheer met als doel een ecologische meerwaarde te creëren binnen dit gesloten landschapsbeeld. De verweving van landbouw en natuur moet gestimuleerd worden door:

- herstel, behoud en aanplanten van hoogstamfruitbomen;
- bescherming van de holle wegen met taludschouder en houtkanten;
- uitbreiden en versterken netwerk van de kleine landschapselementen;
- verbindingen creëren tussen geïsoleerde waardevolle biotopen.

Om voldoende ruimte voor natuurontwikkeling te laten mogen uitsluitend passieve recreatievormen toegestaan worden.

Een visuele opwaardering wordt nagestreefd door concrete projecten betreffende natuurbouw en landschapsinrichting, zoals algemeen het aanplanten van KLE's, het aanplanten van markante solitaire bomen op kruispunten van veldwegen, voetwegen, het behoud van kleinschalige percelering enz.

Waar mogelijk kunnen zo ook droge natuurverbindingen gerealiseerd worden onder de voorwaarden zoals hoger vermeld (cf. supra).

Binnen de gecompartmenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur kan er ruimte voorzien worden voor de uitbreiding van de bestaande begraafplaats te Buizingen. Deze uitbreiding van de begraafplaats dient te gebeuren onder de vorm van een ecologisch landschapspark binnen de huidige gecompartmenteerde ruimte.

Maatregelen voor behoud en versterking van de gecompartmenteerde ruimte

Beheersovereenkomsten

In de gecompartmenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur komen landbouw en natuur naast elkaar voor. Binnen de bestaande agrarische gebieden (zie gewestplan) zal het landbouwgebruik prioritair blijven

¹⁵ zie ook landbouwwontwikkelingsplan opgemaakt in kader van structuurplan, 2004

maar kan de landbouwer op vrijwillige basis zijn doelstellingen verbreden door zich in te schakelen in natuur- en landschapsbeheer. De reeds aanwezige natuurwaarden kunnen zo binnen de agrarische gebieden gevrijwaard en versterkt worden. Beheersovereenkomsten zijn het aangewezen instrument voor de doelstelling verweving landbouw – natuur om een grotere natuurwaarde te creëren. Gebieden van openbare besturen kunnen in beheer van Natuurpunt vzw, regionale landschappen e.d. worden gegeven (erfpacht) om op een gepaste manier beheerd te kunnen worden.

Bescherming van de holle wegen en taluds.

Dit gebied wordt ook gekenmerkt door talrijke holle wegen en taluds, die vaak diep insnijden in het leemplateau. De doorsnijding van taluds moet maximaal worden vermeden. Daarnaast moet een gericht bermbeheer ingesteld worden en dit zowel op openbaar als op privé terrein. Daarbij moeten de taludschouder van de holle wegen voldoende ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. De stad zal hiertoe een gemeentelijke verordening en/of RUP's opmaken, tevens kunnen de landbouwers beheersovereenkomsten afsluiten voor het natuurtechnisch onderhouden van deze holle wegen.

2.2.4. ELEMENTEN VAN DE NATUURLIJKE STRUCTUUR

2.2.4.1. Gecompartimenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur – verwevingsgebied landbouw-natuur¹⁶

Visie en doelstellingen voor het verwevingsgebied landbouw – natuur: gebied rond het Kluisbos en de Kleine beek

De omgeving van het Kluisbos en de Kleine Beek kenmerkt zich door een duidelijke verweving van de landbouw, natuur en landschapselementen. Het gaat hier voornamelijk over gebieden met een van oudsher agrarisch landgebruik waar andere functies zoals natuur en landschap ook aanspraak maken. Deze gebieden worden door het gewestplan getypeerd als niet-agrarische gebieden maar hebben voor de landbouw toch een belangrijke waarde als weidegebieden voor hoofdzakelijk gemengde bedrijven. Binnen deze gebieden moet dan ook blijvend gezocht worden naar een medegebruik van de landbouwgronden waarbij laagdynamische landbouwactiviteiten mogelijk blijven.

Maatregelen voor behoud en versterking van het gebied rond het Kluisbos en de Kleine beek: verwevingsgebied landbouw-natuur

Door de aanwending van laagdynamische landbouwactiviteiten (begrazing, extensieve teeltwissels) kan een basisnatuurwaarde in het agrarische gebied worden ontwikkeld. Sommige weidegronden zijn in natuurgebied gelegen doch maken het hart uit van een gemengd bedrijf of rundveebedrijf. Ze zijn onontbeerlijk voor het bedrijf, uitstekend gelegen vlakbij de stallen; de bedrijfsactiviteiten dateren van lang voor het gewestplan (historisch gegroeid). Er dient gestreefd te worden om deze zonevreemde bedrijfsgebouwen en bijhorende gronden te behouden voor landbouw. Met andere woorden, de landbouwfunctie moet hier mogelijk blijven. De landbouw moet hier streven naar agrarisch natuurbeheer waarbij de natuurontwikkeling blijft centraal staan. Het agrarische natuurbeheer kan gaan van extensieve begrazing en nulbemesting tot (beperkte) productie/gewassenteelt met onderhoud van kleine landschapselementen. Er zijn dus verschillende gradaties mogelijk. Verweving vereist de samenwerking tussen de landbouwers onderling en de natuursector. Beheersovereenkomsten zijn het aangewezen instrument voor het verder voortbestaan van de landbouw in deze gebieden.

Voor de valleistructuur van de Kleine Beek moet er gestreefd worden naar het openhouden, herstel en bewaren van de beekstructuur naast een kwalitatieve versterking van de van de eigenlijke vallei. Deze versterking van het valleikarakter kan verwezenlijkt worden door het in stand houden van de weiden, graslanden en ruigten langsheen de Kleine Beek en de verweving van de functies landbouw, natuur en landschap.

¹⁶ zie ook landbouwwontwikkelingsplan opgemaakt in kader van structuurplan, 2004

2.2.4.2. Parkgebieden

Visie en doelstellingen

De stad Halle kent parkgebieden van diverse aard, het betreft hoofdzakelijk (voormalige) kasteelparken die in de loop van de tijd ingevuld werden met nieuwe functies. De parkgebieden zijn waardevol omwille van hun ruimtelijke en historische (erfgoed)waarden, hun landschappelijke kwaliteiten en natuurlijke aspecten.

Met uitzondering van het parkgebied van Buizingen zijn alle parkgebieden gelegen in het buitengebied. De stad heeft een visie ontwikkeld op de invulling van deze parkgebieden. Voor het parkgebied van Buizingen kan hiervan afgeweken worden doch uitsluitend overeenkomstig de bepalingen van het BPA Roggemanskaai (ondermeer ingrepen in functie van waterbeheersmaatregelen).

De stad wenst het voortbestaan van de parkgebieden te garanderen en de waardevolle kenmerken te versterken en zo nodig te beschermen. Waar mogelijk en wenselijk dienen de parkgebieden betrokken te worden in de verdere uitbouw van het socio-culturele, toeristisch-recreatief en/of sociaal-maatschappelijk beleid. Daarbij wordt uitgegaan van een individuele benadering in relatie tot de draagkracht en de erfgoedwaarden van de entiteit en zijn omgeving. Elk parkgebied dient afzonderlijk onderzocht te worden. Het behoud van het groene parkkarakter en het cultureel-historisch karakter van bestaande bebouwing vormen daarbij het belangrijkste uitgangspunt.

Aanwezige boscomplexen moeten behouden blijven en verwevenheid met de bestaande, historisch aanwezige landbouw (weiden) blijft mogelijk.

In de bestaande bebouwing zijn wonen en met wonen complementaire functies toegelaten evenals laagdynamische recreatieve functies zoals passieve dagrecreatie en kleinschalige verblijfsaccommodatie.

Om de instandhouding van de waardevolle bebouwing in parkgebieden te garanderen kunnen beperkte bestemmingswijzigingen, uitbreidingen en/of vernieuwingen gemotiveerd worden. Deze ontwikkelingsperspectieven en hun randvoorwaarden worden vertaald in '2.2.6.2. Markant erfgoed binnen de open ruimtestructuur'.

Selectie van de parkgebieden

- P1. kasteelpark van Budingen
- P2. het domein van Manebroek Kasteel (Pepingen)
- P3. Vlieringenpark
- P4. kasteelpark van Buizingen
- P5. park Kluisbos
- P6. kasteeldomein nabij centrum van Lembeek
- P7. kasteeldomein in Lembeekbos
- P8. Warandepark – Essenbeek

Maatregelen om de instandhouding van parkgebieden te garanderen

- opmaak van adequate beheersplannen voor boscomplexen met inbegrip van hun cultuurrecreatieve voorzieningen;
- opmaak van RUP om beperkte ontwikkelingen mogelijk te maken binnen de draagkracht van de parkgebieden.

2.2.4.3. Natuurgebieden – bosgebieden

Visie en doelstellingen

De natuurgebieden – bosgebieden omvatten grotendeels het geheel van bos- en hooghoutgebieden op de plateau- of hellingsgronden. In deze gebieden moeten natuurontwikkeling en het versterken van het bosareaal hand in hand gaan. Een natuurgericht bosbeheer moet samen met de ontwikkeling van verschillende bostypes borg staan voor een grotere diversiteit van de bosbestanden. Daarbij moet ruimte blijven voor uitbreiding van het bosareaal, voor het realiseren van verbindingen tussen verschillende waardevolle bossen en voor de ontwikkeling van overgangszones tussen bos en andere functies.

Recreatief medegebruik dient steeds mogelijk te blijven doch overrecreatie wordt aan banden gelegd en harde recreatie wordt niet toegelaten.

Selectie van de natuurgebieden - bosgebieden

Volgende waardevolle gebieden maken deel uit van de selectie tot Natuurgebied – Bosgebied:

- Hallerbos;
- Lembeekbos;
- Kluisbos;
- Kesterbeekbos;
- Warande;
- Maasdal);
- bos behorende bij het kasteeldomein van Lembeek;
- bosgebied Zennemeander te Lembeek;
- bos rond het kasteelpark van Budingen;
- Dassenbos.

Een aantal van deze selectie natuurgebieden-bosgebieden maken deel uit van de bovenlokale open ruimtestructuur. Uitspraken hierover worden door de stad Halle naar voor geschoven als suggesties voor de hogere overheid.

Maatregelen voor het versterken van de natuurgebieden-bosgebieden

Uitbreiding van het bosareaal en bescherming van de bosvegetatie

Bosareaalvergroting moet vanuit vegetatiekundig oogpunt een uitbreiding van een bestaand waardevol bos zijn. De verspreiding van oude bosplanten bepaalt in sterke mate de ligging van de te bebossen percelen. Tevens moet men bij elke bosuitbreiding de habitatdiversiteit voor wat de hoogteligging en bodemeigenschappen betreft, trachten te maximaliseren. Bosuitbreiding kan op gemeentelijke gronden, OCMW gronden of op voor landbouw niet-interessante terreinen gebeuren.

Bescherming van de bosvegetatie bestaat uit een buffering van het bos tegen negatieve invloeden van de omgeving. Een dicht begroeide bosrandstructuur vormt één van de mogelijkheden. Tevens dienen er overgangszones gecreëerd te worden tussen het bosgebied en aanpalende functies opdat de bosranden als ecologische gradiënt kunnen ontwikkeld worden. Indien nodig dient hiervoor een RUP te worden opgemaakt.

Het Agentschap Natuur en Bos van de Vlaamse Overheid, de stad Halle en Natuurpunt afdeling Halle engageren zich gezamenlijk voor het plan Boomarter (zie ook corridors en stapsteenverbindingen). In dit plan worden een aantal bos- en natuurverbindingen gecreëerd tussen het Hallerbos, Lembeekbos, Maasdalbos, Kluisbos en Kesterbeekbos. Binnen deze samenwerking zal het Agentschap Natuur & Bos instaan voor de realisatie van een aantal bosuitbreidingen, doch is het niet de bedoeling om het volledige gebied te bebossen.

Natuurpunt Halle zal het natuurreservaat Maasdalbos uitbreiden binnen het visiegebied rond het bos en langsheen de Maasdalbeek en de Vijverbeek de verbinding realiseren met het reservaat Berendries. De stad is voorstander van het plan Boomarter doch wenst dat de landbouwers en particulieren op vrijwillige basis kunnen participeren en niet door onteigening of herbesteding gedwongen worden.

Ontwikkeling van diverse bostypes

Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van verschillende bostypes met aangepast beheer:

- bossen voor houtproductie met natuurgetrouw beheer;
- gemengde bossen natuurlijk later ontwikkelen in een extensief beheersmodel;
- behoud van enkele waardevolle naaldhoutbestanden als natuur-cultuurhistorische elementen.

Daarbij zal de nodige aandacht gaan naar de omvorming van populierenaanplanten en naar ecologisch bosbeheer.

Populierenaanplanten

Diverse populierenbossen kunnen een hogere natuurwaarde krijgen door een natuurgericht bosbeheer. Door het gebruik van inheemse bomen met een hogere levensverwachting en/of een langere bedrijfstijd (ongelijkjarigheid van diverse boomsoorten in de hooghoutetage) en het stimuleren van de ongelijkvormigheid in het bosbestand (boomlaag, struiklaag en een goed ontwikkelde kruidlaag) kan een gevarieerde bosstructuur gerealiseerd worden met een aanzienlijk hogere natuurwaarde.

Ecologisch bosbeheer

Een bos kan verschillende functies vervullen nl.: economische, sociale, educatieve, ecologische en een schermfunctie. Vermits de stad een aantal bossen in eigendom heeft, kan zij opteren voor de ecologische functie en deze bospercelen als dusdanig beheren.

De principes voor bosbeheer op ecologische basis zijn als volgt:

- oude bomen behouden in het bos en ruimte bieden voor bomen met langere levensverwachting.
- inheemse boomsoorten gebruiken: deze soorten zijn het meest aangepast aan ons klimaat.

- gevarieerde structuur in het bos brengen. Dit betekent ongelijkvormigheid, ongelijkjarigheid en stams- of groepsgewijze menging. In grote boscomplexen kunnen open plekken in het bos voorkomen.
- natuurlijke verjonging moet de regel worden
- bij kappingen wordt zo weinig mogelijk schade aangericht.
- kleine elementen (poelen, bronnen, open plekken) moeten behouden blijven en een gepast natuurvriendelijk beheer krijgen.
- kaalslagsystemen veroorzaken een grondige verstoring van het bosmicroklimaat en moeten dan ook vermeden worden. Groepsgewijze of individuele kapping geniet de voorkeur.
- natuurgetrouw beheerd bos bevat dood hout.
- pesticiden zijn niet toegelaten. Enkel mechanische of biologische bestrijdingsmethodes van ongewenste vegetatie en fauna (vb. processierupsen) zijn toegelaten.

Overige maatregelen

- verwerving van de biologische waardevolle gebieden door overheden en publiek gerichte intanties;
- aanpak van verstoringproblematiek in het kader van de EG-Habitatricht en VEN-gebieden;
- opmaak van adequate beheersplannen voor boscomplexen;
- gebieden van openbare besturen in beheer aan Natuurpunt vzw of regionale landschappen geven (erfpacht) om op een gepaste manier beheerd te kunnen worden.

2.2.4.4. Natuurgebieden-valleigebieden

Visie en doelstellingen

Een groot aandeel aan biologisch zeer waardevolle gebieden bevindt zich in de valleistrukturen. Het behoud van deze percelen, gekoppeld aan het afsluiten van vrijwillige beheersovereenkomsten en eventueel een verwervingspolitiek kunnen garanties bieden om deze terreinen veilig te stellen. Naar de toekomst toe wordt zo het natuurlijke netwerk verder uitgebouwd en verstevigd. Hierbij aansluitend kunnen er verbindingen tussen geïsoleerde biotopen gecreëerd worden. Natuurontwikkeling en landschapsopbouw hebben in deze gebieden de prioriteit. de realisatie van een netwerk van kleine landschapselementen en het versterken van de extensieve open graslanden en verschillende broekbostypes staat hierbij centraal.

Voor de valleistrukturen moet gestreefd worden naar openhouden, herstel en bewaren van de beekstrukturen naast een kwalitatieve versterking van de valleistruktuur en het voorzien van voldoende ruimte voor de waterloop (beheersing van de waterkwantiteit). De waterlopen dienen begeleid te worden met natte vegetaties zoals hooilanden, ruigten, rietkragen, struwelen en broekbosjes. Deze vegetaties vormen eveneens de buffer tussen de intensieve landbouwgebieden – woongebieden en de eigenlijke beek.

De landbouwfunctie wordt in de gebieden ondergeschikt aan natuurfunctie. Extensieve landbouw moet echter mogelijk blijven (agrarisch natuurbeheer, nulbemesting...) derhalve de openheid van het gebied te vrijwaren.

Harde recreatievormen zijn niet toegelaten in biologisch waardevolle gebieden. Recreatief medegebruik zoals wandelen en fietsen kan selectief worden toegelaten in de natuurgebieden-valleigebieden doch uitsluitend op reeds bestaande of geplande netwerken.

Selectie van de natuurgebieden-valleigebieden

De natuurgebieden–valleigebieden omvatten de valleigebieden, de waardevolle depressies en hun droge omgevingen. Volgende gebieden worden geselecteerd:

- valleigebied van de Zenne – Kleine Zenne;
- valleigebied van de Groebengracht – Meerbeek;
- valleigebied van de Zuumbeek – Kasteelbeek –Wedembosbeek;
- valleigebied van de Kleine beek;
- valleigebied van de Ganzeveldbeek;
- valleigebied van de Stasbeek – Stemmebeek;
- valleigebied van de Vijverbeek – Maasdalbeek;
- valleigebieden in Hallerbos;
- valleigebied van de Lembeekbosbeek);
- Valleigebied van de Labbeek;
- valleigebied van de Mollebeek – Villersbeek;
- valleigebied van het Helleblock (of vallei van de onbenoemde waterloop);
- brongebied van de beek Platin Bois;
- brongebied van deel Groebengracht.

Een aantal van deze selectie natuurgebieden-valleigebieden maken deel uit van de bovenlokale open ruimtestructuur. Uitspraken hierover worden door de stad Halle naar voor geschoven als suggesties voor de hogere overheid.

Maatregelen

Algemene maatregelen

- stimuleren beheerslandbouw i.f.v. natuurdoelstellingen;
- aanpak van verstoringproblematiek in het kader van de EG-Habitatricht en VEN-gebieden;
- aangepast beheer op de alluviale graslanden toepassen met het oog op verschraling;
- vegetatiebescherming langsheen de sloten;
- uitbreiden en versterken van de kleine landschapselementen;
- versterken van de amfibieënpopulatie door uitbreiding en onderhoud van alluviale land –en waterbiotopen;
- natuurgericht bosbeheer bij kleine broekbossen en populierenaanplanten;
- enkel passieve recreatievormen toelaten;
- ecologische invulling van populierenbestanden.

Project Groebengracht

In een tweejarig project willen tal van partners een landschapsvisie voor de vallei van de Groebengracht ontwikkelen¹⁷. De stad vraagt dat de uitvoering van het project in eerste instantie zal plaats vinden door vrijwillige participatie van de betrokken eigenaars en/of gebruikers (en niet door onteigening of herbestemmingen). Wanneer dit niet mogelijk is zal de stad eerst onderzoeken of de opmaak van een RUP noodzakelijk is.

Het project Groebengracht moet voldoen aan volgende doelstellingen

- verbeteren van waterhuishouding van het gebied en het voorkomen van wateroverlast in de binnenstad;
- mogelijkheden voor natuurontwikkeling en beheerslandbouw op de niet- waardevolle landbouwgebieden;
- aanleg van kleine landschapselementen om het verhogen van de belevingswaarde en ecologische waarde van de vallei als groen lint;
- reduceren van de verkeersoverlast in de vallei door het verhinderen van sluipverkeer op de omliggende buurtwegen;
- herwaarderen van fiets- en voetwegen als hernieuwd gebruik van alternatieve, veilige en autovrije wegen.

2.2.4.5. Corridors

Open ruimte corridors

De resterende open ruimte corridors moeten behouden, open en onbebouwd blijven en zelfs versterkt worden. Daarom selecteert de stad de volgende open ruimtecorsidors:

- O1. corridor ter hoogte van Wolvendries, over de Ninoofsesteenweg heen;
- O2. corridor over de Brusselsesteenweg heen, naar Sint-Pieters-Leeuw toe;
- O3. corridor ter hoogte van de Edingensesteenweg, in het zuidwesten van de gemeente;
- O4. corridor ter hoogte van de Boslaan (Mussenberg);
- O5. corridor over de Nijvelsesteenweg heen, ter hoogte van de zuidelijke uitloper van het Hallerbos (Krekelenberg).

Verbindingen door stapstenen en beekvalleien

Tal van gebiedjes bevinden zich min of meer geïsoleerd in de open ruimte en maken geen deel uit van een verbonden netwerk. Daarom wenst de stad stapstenen en gewenste verbinding van waardevolle natuurlijke entiteiten aan te duiden. Het is de bedoeling om via aandacht voor kleine landschapselementen, natuurgericht beheer van bermen, kleine aanplanten... de natuurwaarde in deze gebieden te verhogen. Deze gebieden verbeteren de link tussen de bestaande natuurentiteiten en stimuleren de biodiversiteit, de vergroting van het habitat en de migratie van organismen. Waar aaneengesloten groenverbinding niet mogelijk zijn, wordt er gewerkt met groene stapstenen.

¹⁷ Het Regionaal Landschap Zenne, Zuun & Zoniën vzw coördineert de visieontwikkeling voor de Groebengracht in samenwerking met de stad Halle, de gemeente Pepingen, Colruyt, Natuurpunt Halle, Natuurpunt Pajottenland, Vlaamse Landmaatschappij, Boerenbond en de Provincie Vlaams- Brabant (diensten mobiliteit, leefmilieu en water).

De stad wenst volgende verbindingen van waardevolle natuurlijke entiteiten uit te werken.

- S1. Lembeekbos-Hallerbos via Kasteelbrakel
- S2. Maasdal-Malheide-Lembeekbos
- S3. Groebengracht met beekvalleitjes
- S4. Zuunbeekvallei-Ganzeveldbeek
- S5. Kluisbos – Kesterbeekbos – Hallerbos
- S6. Maasdalbeek
- S7. Lembeekbosbeek – Vraimont – Kanaal
- S8. de Zenne
- S9. Vijverbeek-Warande- Kluisbos

Plan Boomarter

De verbindingen S1-Lembeekbos-Hallerbos, S2-Maasdal-Malheide-Lembeekbos, S5 Kluisbos–Kesterbeekbos–Hallerbos en S9. Vijverbeek-Warande-Kluisbos ondersteunen het plan Boomarter. Het Plan Boomarter (cf. natuurgebieden-bosgebieden) streeft naar het creëren van bos- en natuurverbindingen tussen het Hallerbos, Lembeekbos, Maasdalbos, Kluisbos en Kesterbeekbos. Het is echter niet de bedoeling om het volledige plangebied om te vormen tot een natuur- en bosgebied, maar om te komen tot een haalbare mix van bos, open natuur en landbouw. Het is een lange termijnplan dat ook een beroep doet op de vrijwillige medewerking van de bewoners en gebruikers van het gebied.

Onderzoek naar bijkomende groene stapstenen doorheen het agrarische en het bebouwde landschap.

In aanvulling van de geselecteerde ‘verbindingen door stapstenen en beekvalleien’ zal de stad onderzoek voeren om na de realisatie van deze geselecteerde lokale natuurverbindingen het groene netwerk van natuurverbindingen verder uit te breiden. Dit onderzoek dient uit te monden in een oplijsting van:

- potentieel te realiseren veelal ‘droge’ natuurverbindingen;
- stapstenen tussen de verschillende waardevolle natuurverbindingen doorheen agrarisch en bebouwd gebied;

en dit aansluitend op de in dit structuurplan geselecteerde verbindingen.

2.2.5. EEN NATUURBELEID BINNEN HET WOONWEEFSEL

Natuurontwikkeling kan hier gerealiseerd worden door kleinschalige projecten. Inwoners kunnen worden gestimuleerd om ook natuur in eigen tuin te ontwikkelen: soortbescherming, behoud en beschermen van oude muurvegetaties, bebloemingsacties... .Dergelijke projecten kunnen als een voorbeeldfunctie voor de bewustmaking van de bevolking fungeren. Ook de stad kan een ecologisch beheer in het stedelijk groen toepassen: natuurlijker beheer van plantsoenen en parken, kleinschalige natuurontwikkeling in het stedelijk milieu, wegbermbeheer,...

Versterken van de stedelijke open ruimtegebieden

Voor het verstedelijkte gedeelte van Halle dient een maximaal behoud van de kleinere open ruimte-entiteiten met landbouwgebruik te worden nagestreefd. Landbouw in stedelijk gebied verhoogt de leefbaarheid en kan gebruikt worden in relatie met passieve recreatie voor de omwonenden. Grote aaneengesloten open ruimten met landbouwfunctie kunnen zo in het stedelijke weefsel binnendringen. Ondermeer Stroppen en de vallei van de Groebengracht komen hiervoor in aanmerking.

Versterken van de valleigebieden in het stedelijk weefsel

Binnen de bebouwde structuren betekent de uitbouw van groenassen in de valleien het behoud en herstel van de open ruimte. De indringende open ruimten en/of valleigebieden in de verstedelijkte en bebouwde gebieden moeten geïntegreerd worden op een zodanige wijze dat de aangetaste valleien geherwaardeerd worden en een meerwaarde leveren aan de leefbaarheid van de bebouwde ruimte. De zone van Grote Weide met de Groebengracht en de Zenne zijn hier belangrijke voorbeelden van. Bij de opmaak van gemeentelijke RUP's voor de woongebieden dient hier de nodige aandacht aan besteed te worden.

Specifiek moet de stad streven naar een ‘groene’ ontwikkeling van de Zenne door bijkomende bebouwing op de aangrenzende percelen langs de oevers te verbieden. De opwaardering van de Zenne en haar oevers in het verstedelijkte weefsel kan gekoppeld worden aan zachte recreatie voor de bewoners van de stad. Voorbeelden van projecten die dit versterken zijn de BPA's Nederhem-Roggemanskaai, 't Parkske en Parklaan-Zenne-Vondel. Hieraan dient ook de versterking van groenstructuren langs het kanaal te worden gekoppeld.

Omgevingselementen en groene ruimten in de bebouwde omgeving

Bij de verdere invulling van het woonweefsel gaat tevens de nodige aandacht naar de uitbouw van groene ruimten, speelpleintjes en buurtvoorzieningen in de bebouwde omgeving. Dit is noodzakelijk voor de leefbaarheid en attractiviteit van de woongebieden. Deze elementen kunnen in een netwerk met fiets- en voetgangersverbindingen uitgebouwd worden op schaal van de diverse kernen (zie recreatieve structuur). Indien er ingevolge nieuwe bouw- en infrastructuurprojecten groen verdwijnt in de stadskern, dient dit groen in de nabije omgeving gecompenseerd te worden.

2.2.6. ELEMENTEN VAN DE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

2.2.6.1. Gewenst landschapsbeeld

Kaart 8: Gewenst landschapsbeeld

Visie en doelstellingen

De open ruimte van Halle heeft een rijk aanbod aan vaak historische landschapselementen die sterk bepalend zijn voor het landschapsbeeld van de stad. De stad zal deze elementen bewaren en ten volle benutten in functie van de opwaardering van het landschap. Daartoe selecteert de stad een aantal landschapseenheden met bijhorende ontwikkelingsperspectieven.

Gewenste landschapseenheden

Halle wordt gekenmerkt door vier types landschapseenheden die elk op hun manier en naar hun ruimtelijke aard specifieke klemtonen dienen te krijgen. Bij de verdere ontwikkeling dient speciale aandacht uit te gaan naar de wijze van invulling, met respect voor de karakteristieken van de omliggende ruimte en met in acht name van afgewogen ruimtelijke planopties. De specifieke gewenste landschapseenheden zijn:

- het Open Kouterlandschap;
- Kluisbos-Kleine Beekvallei;
- Boscomplexen omgeven door open landbouwlandschap;
- Verstedelijkte Zennevallei;

Het Open Kouterlandschap

Het open kouterlandschap situeert zich in het westen van Halle als een aaneengesloten geheel van Breedhout over Wolvendries tot Hondzocht. Gekenmerkt door grootschalige aaneengesloten akkergronden (mede door twee ruilverkavelingen) doorsneden door beekvalleien met weiden en tal van oude en waardevolle hoeses.

De stad streeft naar een open en glooiend landschap met uitgestrekte vergezichten en ingesneden beekvalleien. Het overgrote deel van de open ruimte wordt ingenomen door landbouwgronden. Er dient aandacht uit te gaan naar de waardevolle boerderijen en bijhorende landschapselementen (boomgaarden, haagkanten, knobomen, veedrinkpoelen...). Op de kleinere kavels en de lagergelegen gebieden (valleigronden) moeten de kleine landschapselementen maximaal behouden worden en versterkt. De bebouwing blijft beperkt rond de bestaande kernen en gehuchten. Een verdere versnijding door bijkomende infrastructuren wordt vermeden en de ongebreidelde groei van de woongebieden wordt actief tegengegaan.

Het gewest selecteert deze landschapseenheid gedeeltelijk binnen de waardevolle landschappen zoals aangeduid in de landschapsatlas:

- relictzone R20008: Centraal Pajottenland;
- relictzone R20010: Den Daal – Moulibos – Grobbengracht;
- ankerplaats A20027: Gaasbeek, St-Laureins-Berchem, Oudenaken en Elingen.

De stad stelt voor om - al dan niet met de hogere overheid - een RUP op te maken om de nodige maatregelen en acties te kunnen nemen om dit waardevolle landschap te vrijwaren.

Kluisbos-Kleine Beekvallei

De landschapseenheid Kluisbos-Kleine Beekvallei is gelegen van Kluisbos tot aan de E19. Gekenmerkt door kleine waardevolle bosgebiedjes met mix van kleinschalige weide en akkergronden en daarin verspreide diverse bebouwing. Deze diversiteit dient behouden te blijven, waarbij verweving van zowel de zachte functies landbouw, natuur en bos als de harde functie wonen, optimaal en maximaal dient nagestreefd te worden. Het aspect van medegebruik wordt hier op een zachte wijze nagestreefd zonder de natuurlijke kwaliteiten te schaden.

Het gewest brengt een gedeelte van deze landschapseenheid onder binnen de relictzone R20023: Kluisbos.

De stad stelt voor om - al dan niet met de hogere overheid - een RUP op te maken om de nodige maatregelen en acties te kunnen nemen om dit waardevolle landschap te vrijwaren.

Boscomplexen omgeven door open landbouwlandschap

Boscomplexen omgeven door open landbouwlandschap: aaneengesloten geheel van Mussenberg en Malheide-Berendries over Lembeekbos en Krekelenberg tot Hallerbos. Hoofdzakelijk gekenmerkt door de twee grote bosentiteiten Lembeekbos en Hallerbos waarrond nog grote open akkerbouwkavels voorkomen. Dit gebied vormt een relatief gaaf en open landbouwlandschap ter hoogte van Mussenberg en Krekelenberg. Deze openheid moet maximaal behouden blijven in contrast met de gesloten boscomplexen van Lembeekbos en Hallerbos. De stad wenst de waardevolle zichtrelaties en de open ruimtes (bestaande open plekken, weilanden en akkers) in het gebied ter hoogte van het Kapittel te vrijwaren, weliswaar met respect voor de natuurdoelstellingen. Bij deze natuurdoelstellingen staan de versterking van de bosstructuur en de ecologische rijkdom voorop. Aan de randen dienen alle functies (bos, landbouw en landschap) rekening te houden met elkaar, maar er moet een duidelijke grens bewaard blijven.

De omgeving van de Mollebeek – Vijverbeek – Maasdalbeek vormt op een kleinere schaal de uitlopers van de grote open ruimte. De kleinere bosentiteiten van Maasdal en Malheide vormen de stapstenen in een meer versnipperd landschap waarin het behoud van het open karakter voorop staat. De verdere verlinting door bijkomende woningen en de opdeling in verschillende kamers en binnengebieden is hier niet wenselijk.

Het gewest brengt een gedeelte van deze landschapseenheid onder bij:

- relictzone R20020: Hallerbos – Lembeekbos.
- relictzone R20022: Mussenberg – Krekelenberg – Pipaanhoek – Vijverbeek – Maasdalbeek;
- ankerplaats A20031: Lembeekbos;
- ankerplaats A20032: Hallerbos.

De stad stelt voor om - al dan niet met de hogere overheid - een RUP op te maken om de nodige maatregelen en acties te kunnen nemen om dit waardevolle landschap te vrijwaren.

De Verstedelijkte Zennevallei

De verstedelijkte Zennevallei is een belangrijk landschapsgegeven in het bebouwde weefsel en staat in directe relatie tot het stedelijke gebied. Deze zone wordt in grote mate ingenomen door abiotische activiteiten waardoor de natuurlijke structuren sterk zijn verzwakt of zelfs volledig zijn verdwenen. Enerzijds moeten de aparte groenstructuren langs de meanderende Zenne in het bebouwde weefsel verder worden versterkt (inhoudelijk) en tegelijk moet de invulling van de bedrijfsterreinen in de buurt van de Zenne en het kanaal gebeuren met respect voor de natuurlijke dragers en het bestaande (industriële) patrimonium. Aandachtszones hierbij zijn de kasteelsite in Lembeek en de zone in het noorden tussen de sluis van Nederhem en de brug over de Zenne.

Specifiek voor de laatste site zal de stad verder onderzoek doen naar de inpasbaarheid van het waardevolle patrimonium en de historische parkstructuur aan de Roggemanskaai binnen de economische context. Hierbij moet er gezocht worden naar een verdere opwaardering en een onderlinge afstemming van de meanderende Zenne met het bassin en de vernauwing, de open valleigronden erlangs, het fabriekscomplex 'Mondiale' als waardevolle getuige van het industriële verleden van Halle en het omliggende park.

Het gewest brengt een gedeelte van deze landschapseenheid onder bij relictzone R20017: Zennebeemden ten zuiden van het Brussels Gewest.

De stad stelt voor om - al dan niet met de hogere overheid - een RUP op te maken om de nodige maatregelen en acties te kunnen nemen om dit waardevolle landschap te vrijwaren.

Grensoverschrijdende landschappen

Ook naar de buurgemeenten toe zijn er nog voorname open ruimten. De stad wenst hieraan bijkomende aandacht te schenken en selecteert de grensoverschrijdende open landschappen. Zij worden hoofdzakelijk gekenmerkt door open landbouwgronden (zowel weide als akker). Deze grensoverschrijdende landschappen zijn terug te vinden op Kaart 8:

1. ten noorden van Stroppen
2. ten oosten van Vlieringenhof
3. ten oosten van Budingen
4. ten westen van Breedhout
5. ten noorden van Hondzocht
6. ten westen van Hondzocht
7. ten zuiden van de Stasbeek
8. ten zuiden van Mussenberg
9. ter hoogte van Keldergat

10. ter hoogte van Kesterbeekbos

Suggestie voor de aanvulling van de relictzones uit de Vlaamse landschapsatlas¹⁸

De stad wenst een uitbreiding van de relictzone Kluisbos zoals hieronder omschreven:

- *uitbreiding relictzone 20023 Kluisbos*

Het gebied ten zuiden van het Kluisbos kan mee worden opgenomen in de afbakeningsgrens van de relictzone Kluisbos. Deze ruimte wordt afgebakend door de bebouwing van Buizingen aan de westzijde en de infrastructuur E19 en de N203 langs het zuiden en het oosten. De selectie is gebaseerd op de landschappelijke kwaliteit, het veelvuldig voorkomen van KLE's en het open karakter van het gebied. Binnen de zone worden tevens de brongebieden en de beekvalleiranden van de Kleine Beek opgenomen. Ten noordoosten van Drasop werd tevens de waardevolle hoogstamboomgaard geselecteerd.

**Suggestie voor de aanvulling van puntrelicten in de Vlaamse Landschapsatlas**

De stad wenst een aantal bijkomende erfgoedelementen aan te duiden als puntrelicten:

- Basiliek – Halle centrum
- Heilig Hart Kerk – Breedhout
- Sint-Vincentiuskerk (Buizingen)

Aanvullende landschapsbouw als instrument voor de realisatie van een ecologisch netwerk**Buffering van de wegeninfrastructuur**

Door het voorzien van een aangepaste beplanting op de taluds van de autosnelwegen en door de aanleg van ecoducten wordt ecologisch een verbindingsmogelijkheid gecreëerd waardoor dispersie van planten en dierlijke organismen opnieuw mogelijk wordt.

Door een landschappelijk verantwoorde inkleding van deze grootschalige wegeninfrastructuur wordt bovendien het visuele knelpunt opgelost. Daar waar mooie vergezichten aanwezig zijn, dient deze buffering ruimte te laten voor de landschapsvisuele aspecten.

Visueel landschappelijke kadering

Bij de aanleg van verkavelingen en de inrichting van bedrijven(terreinen) dienen randvoorwaarden te worden opgelegd m.b.t. groenvoorziening. Bedoeling is de visuele beleving bij het lezen van het landschap te verhogen door telkens een bepaalde oppervlakte te beplanten met bij voorkeur streekeigen en standplaatsgebonden plantensoorten.

2.2.6.2. Markant erfgoed binnen de open ruimtestructuur

Halle schenkt veel belang aan haar markant erfgoed¹⁹. Een rijk patrimonium van kastelen, sanatoria, hoeses en parkdomeinen wordt met bijzondere inspanningen in stand gehouden. Voor de verdere kwalitatieve ontwikkeling zijn zinvolle bestemmingen en een goed ruimtelijk kader noodzakelijk. De open ruimte biedt ruime ondersteunende potenties voor het markante erfgoed en vice versa. De aanwezigheid van het erfgoed draagt bij aan een boeiend landschap. De stad wenst het markante erfgoed in de open ruimtestructuur dan ook te behouden en waar mogelijk te valoriseren.

In eerste instantie zal de stad een inventaris opmaken van markant erfgoed. Markant erfgoed wordt geselecteerd aan de hand van volgende aspecten:

- bouwhistoriek;
- architectuur;
- stedenbouwkundige eigenschappen;
- historische aspecten;
- beeldbepalende aspecten.

Voor elk van deze aspecten worden de parameters originaliteit, kwaliteit, zeldzaamheid, gaafheid en beeldwaarde .

De stad zal de geselecteerde gebouwen vervolgens aangepaste ontwikkelingsperspectieven aanbieden. Deze moeten waarborgen leveren voor hun optimale behoud en functioneren. Waar mogelijk en wenselijk

¹⁸ De overige suggesties zoals opgenomen in het structuurplan versie GR1 – 2008 werden ondertussen in belangrijke mate opgenomen in de landschapsatlas.

¹⁹ Voor een definitie, zie begrippenlijst.

dienen deze gebouwen betrokken te worden in de verdere uitbouw van het socio-cultureel, economisch en toeristisch-recreatief beleid. Indien voor deze gebouwen de vroegere functie (voorbeeld landbouw) achterhaald is kunnen nieuwe ontwikkelingsperspectieven worden geboden. De ontwikkelingsperspectieven – ook voor zonevreemd markant erfgoed - zijn afhankelijk van de draagkracht van de omgeving (cfr. kwetsbare gebieden). Daarom worden bij de aanpak van de zonevreemde entiteiten ook de specifieke mogelijkheden van markant erfgoed afzonderlijk toegelicht.

2.2.6.3. RUP landelijk erfgoed

Om het behoud en de ontwikkeling van het gewenst landschapsbeeld en het markant erfgoed te ondersteunen en de nodige ontwikkelingsperspectieven te bieden, kan een RUP worden opgemaakt. Dit RUP Landelijk erfgoed zal het kader vormen voor de afbakening, behoud en de verdere kwalitatieve ontwikkeling van de gewenste landschapseenheden met inbegrip van het markant erfgoed binnen de vastgestelde perimeters.

Het RUP dient uit te gaan van de aanwezige knelpunten voor het vrijwaren en kwalitatief ruimtelijk beheren van het landelijk erfgoed echter zonder de - laagdynamische - ontwikkelingspotenties van het buitengebied te bevriezen. Het RUP dient een antwoord te bieden aan de toekomstige ontwikkeling van het Halse buitengebied binnen de wijzigende maatschappelijke context. Het RUP moet kansen bieden aan de culturele waarden en de erfgoedwaarden van dit landelijke gebied waarbij de essentiële functies van het buitengebied (landbouw, natuur en bos) gevrijwaard blijven echter zonder het bestaande beeld van de open ruimte te bevriezen. Het RUP landelijk erfgoed vertrekt dan ook van een integrale gebiedsgerichte benadering van de gewenste open ruimtestructuur. Hierbij dienen de uitspraken omtrent natuur en landbouw doorvertaald te worden. Niettemin moet het RUP landelijk erfgoed gebiedsgerichte oplossingen aanreiken voor actuele bestaande planologische vraagstukken. Concrete elementen die hierbij aan bod kunnen komen zijn: het vertalen van de gebiedscategorie 'parkgebieden', potentiële herbestemmingen voor natuur en/of landbouw, aanduiden van 'zone non-aedificandi' in de bestaande landbouwstructuren, verbreding van de agrarische functie, ruimte voor kwalitatief wonen in de open ruimte... Belangrijk hierbij is dat eventuele zorgplichten die hierbij voor de landbouw kunnen ontstaan ook moeten kunnen gecompenseerd worden door beloning voor de uitvoering van goede zorgen waarin een mogelijkheid schuilt voor verbreding van de agrarische sector.

2.2.7. WERK MAKEN VAN WATERBEHEER

Waterzuivering als basis voor waardering beekvalleien

Algemeen moet de ecologische structuur van de waterlopen en de waterkwaliteit verbeterd worden. Door de uitbouw van een collectorennet wordt het huishoudelijke afvalwater opgevangen en naar waterzuiveringsinstallaties geleid en kan het oppervlaktewater gezuiverd worden. In functie van een integrale waterbeheersing dient de opwaardering van het bekenstelsel gekoppeld te worden aan de uitvoering van een gescheiden rioleringsstelsel. Waterzuivering voor zone C (niet riolerbaar) dient volgens de wetgeving hieromtrent onverminderd te worden uitgevoerd. Met deze elementen dient ook rekening gehouden te worden bij de aanpak van de zonevreemde woningen (cf. infra deelruimten). Voor afgelegen woningen en clusters van woningen in een landelijk gebied moet de aanleg van alternatieve waterzuiveringssystemen worden ondersteund.

Waterbeheersmaatregelen – ruimte voor water

In kader van de aanpak van de overstromingsproblematiek in Halle en in haar buurgemeenten kunnen waterbeheersmaatregelen zoals de aanleg van wachtbekkens en overstromingszones uitgevoerd worden in alle vallei- en depressiestructuren. Waterkwantiteitsbeheer heeft vooral een belangrijke impact op de rivierstructuur en kan ondersteund worden door behoud van kleine landschapselementen, het aanbrengen van deflectoren en stroomversnellingen, beplanting van de oevers, selectief bermbeheer, aard van beschoeiingen... De locaties en de inrichtingsvoorwaarden voor de inplanting van deze maatregelen zullen worden vastgesteld na grondig terreinonderzoek en binnen het overleg van de stad met de provincie. In eerste instantie zal de stad haar aandacht richten naar de valleien van de Groebengracht en de Stasbeek. Aangezien de ruimtelijke aanpak zich in hoofdzaak situeert in of rond de landbouwgebieden, zal de stad steeds met de landbouwers in overleg treden alvorens over te gaan tot het nemen van maatregelen. Deze kunnen gaan van het bestrijden van de erosieproblematiek en de omzetting van waterrijke akkerlanden in overstroombaar grasland tot de plaatsing van bufferbekkens. Aan de hand van de noodzaak en de lokale situatie is verder onderzoek noodzakelijk.

Watertoets bij nieuwe projecten

Nieuwe projecten die nadelig kunnen zijn voor het watersysteem moeten worden beoordeeld bij de uitreiking van een (bouw)vergunning. Deze beoordeling (watertoets) moet er voor zorgen dat niet langer gebouwd mag

worden in overstromingsgevoelige gebieden. Bovendien kunnen burgers die in overstromingsgevoelige gebieden wonen aan de (hogere) overheid vragen om hun eigendom aan te kopen. Tegelijk moet er ruimte worden gemaakt voor water zodat natuurlijke overstromingsgebieden het bufferende vermogen van de waterloop kunnen verhogen.

De stad zal bij de uitvoering van het structuurplan de projecten waar nodig toetsen aan de watertoets. In het gebied van de Groebengrachtvallei dient bij invulling van het reservegebied voor woonwijken speciale aandacht aan waterbeheersmaatregelen gegeven te worden.

Begeleidende maatregel

Bij opmaak van RUP's moet voldoende aandacht gaan naar ruimte voor water.

2.3. Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Kaart 9: Gewenste economische structuur + aanpak zonevreemde bedrijven

2.3.1. RUIMTE VOOR BEDRIJVIGHEID – RUIMTE VOOR BEDRIJFSBELEID EN TEWERKSTELLING

Gezien de strategische ligging van Halle aan de grens van Wallonië, midden de grootschalige open ruimtes van Pajottenland, Zennevallei en Zoniën en integraal omringd door landelijke gemeenten, is er voor Halle een belangrijke tewerkstellingsrol weggelegd. Uit de analyse van de economische positionering van Halle blijkt de nood om specifiek aandacht te besteden aan investeringen en innovatie als bron van toekomstige welvaart.

Daarom zal de stad de nodige inspanningen doen om de bedrijvigheid in Halle verder te ontwikkelen. De stad wil vooral de sterk presterende secundaire en tertiaire sectoren aantrekken. De profilerende trend naar meer gespecialiseerde (en duurzame) bedrijvzones voor distributie en dispatching, verwerkende nijverheid, kantoren en hoogtechnologische bedrijven verdient specifieke aandacht. Halle wenst hierop in te spelen door een gepaste differentiatie van haar verschillende bedrijvzones en door een gericht invullen van het stedelijke kerngebied met handel, kantoren en dienstverlening. De ligging van de stad aan het kanaal Charleroi-Brussel en het knooppunt van het station dienen hierin mee benut te worden.

Rekening houdend met de vooropgestelde differentiatie en de gewenste versterking van het stedelijke kerngebied zal de stad streven naar een vestigingsbeleid dat sturend optreedt in functie van het aantrekken en inplanten van nieuwe bedrijven. Hierbij zal ze rekening houden met de vooropgestelde ontwikkelingsvisie voor de verschillende bedrijvzones, het streven naar gespecialiseerde bedrijvzones en waar mogelijk de clustering van bedrijven.

Om de reconversie van een aantal van deze sites te stimuleren zal de stad in aanvulling op haar bestaande en in opmaak zijnde BPA's ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken.

Bijkomende tewerkstelling moet eerder dan bijkomende bedrijvzones het uitgangspunt van de gewenste economische ontwikkeling zijn. De stad wenst ruimte voor economische ontwikkeling dan ook niet te verengen tot uitsluitend meer oppervlaktes aan bedrijfsgronden. De stad wenst binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halle hierover te overleggen met de provincie om in een constructief gevoerd debat te kunnen komen tot de gewenste oplossing voor het economisch weefsel van Halle en omgeving.

2.3.2. BUNDELEN VAN ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

De economische activiteiten dienen afhankelijk van hun aard en ruimtebehoeften in het stedelijke gebied en in de verstedelijkte Zennevallei gebundeld te worden en gericht te worden verweven met andere functies. Binnen de bestaande economische structuur wordt gestreefd naar een verdere concentratie van toekomstige economische activiteiten. Dit impliceert verdichten van bepaalde zones, reconversie, inbreiden, eventueel uitbreiding van bestaande zones en vooral maximaal haalbare verweving.

Het stadscentrum als motor voor stedelijke ontwikkeling

Centrumfuncties die dienstig zijn voor gans Halle en voor de aanpalende regio worden in de stadskern van Halle en zijn onmiddellijke omgeving evenals in de stationsomgeving geconcentreerd. Het stadscentrum vormt als het ware de motor voor de stedelijke ontwikkeling. Deze stadskern wordt dan ook verder uitgebouwd tot een leefbaar en krachtig stedelijk kerngebied met bovenlokale uitstraling. Hier gaat prioriteit naar een goede verwevenheid van de diverse centrumfuncties. Daartoe moet de uitbouw van het handelsapparaat, de horeca en de dienstverlening op evenwichtige wijze verder worden versterkt en worden verweven met niet-commerciële functies zoals cultuur, onderwijs, openbare dienstverlening,

gezondheidszorg en met de woonfunctie. De ruime stationsomgeving is hierbij een ideale locatie voor vestiging van kantoren en diensten in verweving met de woonfunctie. Het handelsapparaat en de horecafunctie wordt bij voorkeur gebundeld in het commerciële hart van de stad (zie nederzettingsstructuur). Hiermee wil men vermijden dat centrumfuncties zich verder blijven vestigen langsheen de Brusselsesteenweg/Bergensesteenweg en enkele andere belangrijke invalswegen van de stad. Dergelijke concentraties van baanwinkels en voorzieningen die in concurrentie treden met de handelsfuncties en dienstverlening van de stadskern zullen op hun huidige niveau bevroren worden. De stad zal haar strategisch-commercieel plan (Mercuriusplan) actualiseren om deze visie te ondersteunen.

Lokale voorzieningen op niveau van de overige kernen

Voor de overige stedelijke kernen en de kernen in het buitengebied moeten de voorzieningen op maat van deze kernen worden uitgebouwd. Door het hoge voorzieningenniveau van het stadscentrum kunnen de voorzieningen in deze kernen beperkt tot een primair voorzieningenniveau. Het concentreren en versterken van dit primaire handels- en dienstenapparaat in de centra van de overige kernen wordt nagestreefd.

Grootschalige bedrijvenzones

In de verstedelijkte Zennevallei en rond de concentratie van Dassenveld, Hellebroek en Wilgenveld vinden grootschalige bedrijvenzones met veeleer bovenlokaal tot regionaal karakter blijvend een plaats. Aangezien de stad nog over een aanzienlijke oppervlakte (9ha) voor bedrijvigheid beschikt, wenst het stadsbestuur niet zondermeer in te gaan op de provinciale vraag naar nieuwe zones met dien verstande dat de stad geen bijkomend grootschalig ruimtebeslag wenst door het voorzien van nieuwe grootschalige bedrijvenzones. De stad is wel bereid om te voorzien in uitbreiding voor bestaande bedrijvigheid, aanpalend aan de bestaande bedrijvenzones en in functie van de reeds gevestigde bedrijven. Ook kunnen zones verder worden afgewerkt, wordt verweving met andere functies nagestreefd en kan er in dit kader ook ruimte geboden worden aan zonevreemde bedrijven.

Globaal streeft de stad naar een optimaal gebruik van de geëigende zones van het gewestplan en van de goedgekeurde BPA's en de BPA's die momenteel reeds in opmaak zijn (2007). De stad wenst echter geen grootschalige reservebedrijventerreinen of zoekzones aan te duiden, andere dan hoger aangegeven.

In kader van eventueel nieuwe bedrijvenzones onderstreept de stad ook de sterke verkeers- en mobiliteitsproblematiek die geweldig zwaar doorweegt op de leefbaarheid van Halle en zijn woongebieden. De ellenlange files, de congestie in en rondom de invalswegen van de stad en in het centrum op de doorgangswegen is niet langer houdbaar. De nefaste randeffecten zoals lawaai-, reuk- en stofhinder zijn tijdens de spits niet te harden. De stad vraagt dan ook aan de provincie en het gewest om eerst deze problematiek op te lossen alvorens nieuwe grootschalige terreinen te willen ontwikkelen.

De stad stelt dan ook voor om deze problematiek globaal te benaderen binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halle en de Zuidelijke Zennevallei en nu geen bindende uitspraken te formuleren binnen het structuurplan. De stad wil binnen het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Halle hierover met de provincie in debat gaan en in overleg tot een oplossing komen.

2.3.3. REGIONALE BEDRIJVENZONES

Selectie van regionale bedrijvenzones

De meeste bedrijventerreinen in de verstedelijkte Zennevallei en deze van Dassenveld, Hellebroek en Wilgenveld hebben een uitgesproken regionaal karakter omwille van hun omvang en aard. De stad selecteert volgende zones als regionale bedrijventerreinen:

- de zones voor grootschalige distributie van Dassenveld en Hellebroek;
- de zones voor watergebonden nijverheid van Lembeek Noord en van Zwaikom Centrum²⁰;
- de industriezones van Stroppen/Bilkensveld en Lembeek Zuid;
- de kantorenconcentratie van Wilgenveld.

Differentiatie van regionale bedrijvenzones

Zones voor grootschalige distributie

Dassenveld en Hellebroek zijn in belangrijke mate ingevuld met grootschalige distributie, al dan niet gekoppeld aan verwerking en markt klaar maken van bulkproducten. Daarnaast zijn er in de zone Hellebroek nog een groothandel en een bedrijf in machinebouw (met verkoop) gevestigd. Binnen deze zones blijven deze activiteiten behouden en kunnen zij er ook uitbreiden.

²⁰ De zone Zwaikom Centrum is ook gekend als de zone De Nayer.

Alle gronden van de zone Dassenveld zijn ingevuld of zullen op zeer korte termijn ingevuld worden. De stad herzielt momenteel BPA Dassenveld om binnen de contouren van dit BPA een optimalisatie van de beschikbare ruimte mogelijk te maken. Op deze wijze kan vermeden worden om nu elders nieuwe grootschalige zones aan te snijden.

In de zone Hellebroek kunnen nog bijkomende soortgelijke activiteiten in de resterende oppervlakte (bijna 2ha) worden ingeplant mits effectieve buffering naar de omringende woonbebouwing. De betreffende zone ligt wel in een bestemming voor kmo en ambachten. Er wordt momenteel een provinciaal RUP voor opgemaakt om:

- te voorzien in een aangepaste bestemming voor grootschalige distributie en aanverwante activiteiten
- te zorgen voor de vereiste buffering.

De ontsluiting van het gebied dient verplicht langs de Bergensesteenweg en/of de Edingensesteenweg te verlopen.

Zones voor watergebonden bedrijvigheid

Lembeek Noord en het gebied van De Nayer zijn de twee zones waar watergebonden bedrijvigheid wordt vooropgesteld vanuit de gewestplanbestemming en het RSVB. Algemeen wordt gesteld dat de terreinen voor watergebonden bedrijvigheid langsheen het kanaal weloverwogen moeten ingevuld worden, rekening houdend met de draagkracht van het omringende gebied. De aanwezigheid van de structuurbepalende vallei van de Zenne en van een belangrijke recreatieve as langsheen het kanaal vereisen echter een aangepaste benadering. Bij het uitbouwen van de activiteiten moet ruimte gelaten worden voor natuurontwikkeling en recreatie.

Lembeek Noord in vraag gesteld

Met betrekking tot het binnengebied van Lembeek Noord maakt de stad het nodige voorbehoud aangaande het watergebonden karakter zoals aangegeven bij de gewestplanwijziging van 2000. Dit gebied wordt immers van het kanaal gescheiden door de loop van de Zenne. De stad wenst eerder de natuurlijke structuur rond de Zenne op te waarderen dan hem te laten teloorgaan door ingrepen om de terreinen van Lembeek Noord bouwrijp te maken voor watergebonden activiteiten. De stad pleit dan ook om de invulling van het binnengebied los te koppelen van de eis tot watergebonden bedrijvigheid. De terreinen kunnen dan worden aangewend voor activiteiten zoals niet milieuvervuilende grote industrieën van alle aard, evenals ambachtelijke bedrijven of kleine industrie²¹.

Industriezones van Stroppen/Bilkensveld en Lembeek Zuid

Deze industriezones zijn bestemd voor niet-milieuvervuilende middelmatige of grote industrieën van alle aard, evenals ambachtelijke bedrijven, kleine industrie. Bedrijven met watergebonden activiteiten zijn toegelaten.

Bij de verdere invulling van deze gebieden moet de nodige aandacht gaan naar:

voor Stroppen/Bilkensveld

- de ontsluiting richting Brusselsesteenweg en Alsembergsesteenweg;
- het vrijwaren van de aanwezige buffer tussen industriegebied en woongebied;
- het hier optimaliseren van de groene zichtrelatie ter hoogte van deze buffer vanaf de Brusselsesteenweg richting het kanaal en de flanken van de Zennevallei.

voor Lembeek Zuid

- de ontsluiting richting Bergensesteenweg;
- het vrijwaren van het aanpalende natuurgebied;
- de aanwezigheid van de structuurbepalende vallei van de Zenne.

De kantorenconcentratie van Wilgenveld

Deze kantorenconcentratie is ingevuld met kantoorvoorzieningen van Colruyt. Ook naar de toekomst toe kunnen deze voorzieningen behouden blijven. Uitbreiding kan alleen in functie van de reeds gevestigde bedrijven. Daartoe kunnen een deel van de woonreservegebieden WR4 (1,65 ha) en WR5 (5,75 ha) worden aangewend. Een RUP dient te worden opgemaakt waarbij de nodige aandacht gaat naar:

- het verzekeren van een geleidelijke overgang van de kantorenzone naar het woongebied;
- het ingroenen van de site in zijn geheel met eventueel de uitbouw van een buurtpark;
- het ingroenen van de parking;
- het integreren van een verbeterde ontsluiting van de achterliggende gebieden aan de Beertsestraat;

²¹ Cf. BPA Lembeek Noord

- de opmaak van een parkeerbehoeftenota gekoppeld aan een bedrijfsvervoersplan waarbij wordt aangetoond hoe de bedrijven het gebruik van het openbaar en collectief vervoer stimuleren.

De stad heeft de herziening van het BPA Wilgenveld hiertoe al opgestart.

2.3.4. LOKALE BEDRIJVENZONES

Selectie van lokale bedrijvenzones

De stad weerhoudt 4 bedrijvenzones als lokale bedrijvenzone:

- de zone voor kmo en ambachten en voor dienstverlening te Dassenveld (BPA Dassenveld);
- de zone aan de Roggemanskaai – Porcelainstraat (BPA Roggemanskaai);
- de zone aan de Roggemanskaai – Alsebergsesteenweg (BPA Roggemanskaai);
- zone voor lokale bedrijvigheid omgeving Lariëllestraat/Bergensesteenweg (BPA Stroppen - zie ook projectgebied Stroppen).

Deze zones worden gekenmerkt door een bundeling van kmo, ambachten en dienstverlening. In de geselecteerde zones is nog ruimte voor invulling met nieuwe bedrijven.

In de zone Roggemanskaai/Alsebergsesteenweg voorziet de stad ook de mogelijkheid tot vestiging van gemeenschapsvoorzieningen (brandweerkazerne). In de zone aan de Lariëllestraat/ Bergensesteenweg wordt ruimte voorzien voor de stadsmagazijnen en de uitbreiding van het containerpark.

Lokale bedrijven buiten de geselecteerde zones

KMO's komen ook vaak in het woonweefsel (verschillende woongebieden) voor. Indien hun activiteit compatibel is met de woonfunctie kunnen zij zonder meer in het woonweefsel behouden blijven. Indien zij niet compatibel zijn met de woonfunctie worden zij geherlokaliseerd (zie ook zonevreemde bedrijven).

Verder komen in een aantal BPA's nog zones voor kmo en ambachten voor. Deze zijn echter kleinschalig en omvatten hoofdzakelijk bestaande bedrijvigheid. Deze puntlocaties worden niet als lokale bedrijvenzones weerhouden. De bestemming en activiteiten blijven wel gehandhaafd.

Ruimte voor de toekomst

Op dit ogenblik kan geen behoefte worden aangetoond die het verantwoordt om binnen dit structuurplan bijkomende lokale bedrijvenzones te voorzien. Uit het bedrijvenstructuurplan²² en de actualisatie van deze gegevens kan afgeleid worden dat de (volledig en gedeeltelijk) zonevreemde bedrijven een oppervlakte beslaan van ongeveer 37 ha. Sommige zonevreemde bedrijven hebben te kennen gegeven dat zij behoefte hebben aan uitbreidingsmogelijkheden. Voor de meeste bedrijven zijn echter geen concrete oppervlaktegegevens gekend. De zonevreemde bedrijven die geen uitbreiding vragen en op hun huidige locatie kunnen behouden blijven, zullen uiteraard geen nieuw ruimtebeslag voor economische functies inhouden. De oppervlaktes dienen gerelativeerd te worden. Diverse zonevreemde bedrijven zullen immers op hun bestaande locatie kunnen behouden blijven. Een RUP dient dan te worden opgemaakt wat effectief in de ruimtebalans een grotere oppervlakte aan bedrijfsterreinen zal opleveren. Maar dit impliceert geen nieuw ruimtebeslag. Deze bedrijven bestaan immers nu al ook al liggen zij niet in een daartoe bedoelde bestemming.

Indien de stad in de toekomst wel met een duidelijke nood aan bijkomende lokale bedrijventerreinen geconfronteerd wordt, zal zij het nodige onderzoek uitvoeren om een geschikte locatie te vinden in functie van de vraag en een goede ruimtelijke ordening. Nieuwe lokale bedrijventerreinen zullen in dat geval voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- niet groter dan 5 ha;
- goed ontsloten;
- geen hinder voor omwonenden;
- geen aantasting van de grootschalige open ruimte en zijn functies
- bij voorkeur aansluitend op bestaande terreinen voor bedrijvigheid.

2.3.5. KANTOORONTWIKKELING EN DIENSTVERLENING

Wilgenveld is geselecteerd bij de regionale bedrijvenzones en specifiek als kantorenconcentratie aangeduid. Deze concentratie kan worden uitgebreid doch uitsluitend op basis van de behoeften van de aanwezige bedrijven.

Nieuwe concentraties van kantoren dienen bij voorkeur te worden ingeplant:

- ⇒ in de stationsomgeving;
- ⇒ op wandelafstand van de stationsomgeving;

²² Bedrijvenstructuurplan, juli 2001. D+A Consult in opdracht van de Stad Halle : in kader van deze studie werd een enquête gehouden onder de bedrijven in Halle waarbij ook naar hun behoeften gepeild werd.

- ⇒ in het stedelijk kerngebied aan openbaar vervoersknooppunten of belangrijke haltes van het openbaar vervoer.

De ruime stationsomgeving en de binnenstad van Halle komen hiervoor bij prioriteit in aanmerking. De stad concretiseert dit beleid in BPA Nederhem, BPA PCB Vandenpeereboomstraat en BPA 't Parkske waar telkens kantoorvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

2.3.6. GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL

Halle selecteert als suggestie naar de provincie 4 locaties waar grootschalige detailhandel al dan niet in combinatie met verwerking en productie behouden kan blijven. Sommige locaties mogen versterkt worden en beperkt uitbreiden.

- ⇒ *Brusselsesteenweg aan de grens met Sint-Pieters-Leeuw*: De bestaande concentratie kan behouden blijven doch niet verder uitbreiden.
- ⇒ *Bergensesteenweg vanaf het Bevrijdingsplein tot aan het op- en afrittencomplex van de A8*: de bestaande concentratie kan behouden blijven en verder worden versterkt. Nieuwe vestigingen mogen niet in concurrentie treden met de vestigingen in het historisch centrum met zijn centrumfuncties. De stad zal een RUP opmaken om de specificaties voor nieuwe vestigingen te bepalen.
- ⇒ *Bergensesteenweg vanaf het op- en afrittencomplex van de A8 richting Lembeek tot aan de gemeentegrens met Lembeek*: de bestaande concentratie kan behouden blijven en verder worden versterkt. Nieuwe vestigingen mogen niet in concurrentie treden met de vestigingen in het historisch centrum met zijn centrumfuncties. De stad zal een RUP opmaken om de specificaties voor nieuwe vestigingen te bepalen.
- ⇒ *Omgeving kruispunt Nijvelsesteenweg met de N203a*: de bestaande concentratie kan behouden blijven doch niet verder uitbreiden.

2.3.7. GROOTSCHALIGE EN GEMENGDE VOORZIENINGEN

Halle kent nog twee zones die omwille van hun heterogeen karakter niet onmiddellijk onder te brengen zijn in de hogere selecties. Het betreft zones waarin meer grootschalige voorzieningen samen met lokale en bovenlokale handel en bedrijvigheid gevestigd zijn. Ze liggen buiten het stadscentrum maar wel op goed bereikbare locaties. Naar de toekomst toe kunnen zij behouden blijven en gericht versterkt worden.

- ⇒ *Het gebied van de Demaeghtlaan vanaf de Ninoofsesteenweg, langsheen de R. De Boecklaan en de Suikerkaai*: dit gebied is perifeer gelegen ten opzichte van het historisch stadscentrum. Als prioritaire algemene maatregel wordt gesteld dat de aangroei van baanwinkels hier moet afgeremd worden in die zin dat er voor de toekomst geen nieuwe activiteiten op deze periferie worden uitgebouwd die een negatieve impact hebben op de leefbaarheid van zowel de kern als zijn handelsapparaat. Leegkomende handelspanden dienen ingevuld te worden met functies die omwille van hun karakter (zowel grootte als activiteit) niet thuishoren in de binnenstad zoals auto-gerichte activiteiten (garages, benzinstations, carwash, bandencentrales,...) of met functies complementair aan de commerciële functie van de binnenstad. Op deze wijze kunnen zij een meerwaarde betekenen voor het commercieel centrum van de stad. Een deel van het gebied is reeds opgenomen in BPA 't Parkske. De stad dient een RUP op te maken om de verdere ontwikkelingen langsheen de Demaeghtlaan te kunnen sturen.
- ⇒ *Het gebied aan de Bergensesteenweg in Lembeek tussen Tubeke en de dorpskern van Lembeek*: hier bevinden zich een gemengd aanbod van nijverheid en handelszaken. Deze kunnen hier behouden blijven. Herstructurering van het gebied is aangewezen in functie van een optimaal ruimtegebruik. Het BPA Lembeek Dorp ordent reeds één kant van de Bergensesteenweg. Voor de andere kant dient een RUP te worden opgemaakt.

2.3.8. STROPPIEN EN NEDERHEM - STRATEGISCHE PROJECTEN VOOR EEN NIEUW HALLE

Halle zet twee strategische projecten op de rails om de stedelijkheid van Halle te versterken met gemengde functies: projectgebied Stroppen en projectgebied Nederhem. Beide projecten liggen aan belangrijke invalswegen naar het stadscentrum en kwamen reeds deels aanbod in de nederzettingsstructuur:

- Stroppen aan de Brusselsesteenweg, de invalsweg vanuit Brussel en vanaf de R0;
- Nederhem aan Nederhem (komende van de E19 en Essenbeek – Sint-Rochus) en de Roggemanskaai (komende van de E19 en de omgeving van Huizingen - Beersel).

Deze projectgebieden hebben dringend nood aan:

- een duidelijke structurering;
- impulsen voor herwaardering;
- de inplanting van nieuwe functies en activiteiten;
- de opwaardering van de woonfunctie.

Deze projecten moeten een nieuw cachet geven aan de belangrijke toegangen tot Halle centrum.

In elke zone is ook ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen en bedrijvigheid, telkens met een karakter afgestemd op de omgeving en de potenties van de plek:

- Stroppen: in het gebied wordt expliciet ruimte voorzien voor meer kleinschalige lokale bedrijvigheid, productie en ambachten en handel, naast gemeenschapsvoorzieningen (containerpark en stadsmagazijnen). Deze activiteiten worden aangesloten op een stedelijk weefsel met prioriteit voor de woonfunctie en met wonen compatibele activiteiten.
- Nederhem: biedt Nederhem ruimte voor de bestaande bedrijvigheid naast nieuwe kantoorvoorzieningen en kmo's. Deze activiteiten worden ingepland tussen de spoorweg en de nieuwe woonvoorzieningen (cf. nederzettingsstructuur). Aan de Graankaai vullen nieuwe gemeenschapsvoorzieningen met zwembad en evenementenhal de stedelijke centrumfuncties aan. Deze voorzieningen worden als motor gebruikt om nieuwe ontwikkelingen te genereren.

Beide projectgebieden worden ruimtelijke vertaald in BPA's: BPA Stroppen (in opmaak) en BPA Nederhem.

2.3.9. ZOEKZONES VOOR WINDTURBINEPARK

De stad staat positief tegenover de plaatsing van windmolens op haar grondgebied en dus ook in agrarisch gebied, onder voorbehoud dat een studie ter zake uitwijst dat de omstandigheden gunstig zijn. De stad zal een onderzoek voeren om na te gaan of op haar grondgebied een of meerdere zones voor de aanleg van een windturbinepark kunnen worden aangeduid. Dit onderzoek zal worden gevoerd aan de hand van de richtlijnen zoals vastgelegd in de omzendbrief ter zake (EME/2006/01-RO/2006/02).

2.3.10. ZONEVREEMDE BEDRIJVIGHEID

Zie 2.6 Aanpak van zonevremde entiteiten

2.3.11. NIEUWE GROOTSCHALIGE BEDRIJVENTERREINEN – ONDERZOEK VOOR HET AFBAKENINGS- PROCES – SUGGESTIE AAN DE PROVINCIE.

Kaart 10: Overzicht onderzochte locaties voor bijkomende bedrijventerreinen

De stad Halle maakt van ruimte voor tewerkstelling een duidelijke prioriteit. Bedrijven krijgen ruimte om zich te ontwikkelen in het stedelijke gebied en in de verstedelijkte Zennevallei. Er zijn nog terreinen beschikbaar voor vestiging van nieuwe bedrijven (9-tal ha). Deze terreinen kunnen verder worden ingevuld. Daarnaast wordt er in BPA's zoals Vandenpeerenboomstraat, Nederhem, Stroppen en Lembeek Dorp ruimte geschapen voor nieuwe vestigingen van kmo's, ambachten en kantoren. Daarenboven is de stad bereid om in het stedelijk gebied enkele woonreservegebieden vrij te maken voor de uitbreiding van bestaande bedrijven. De stad staat ook achter de lokale bedrijvigheid die verweefbaar is met de woonfunctie. Voor de meeste zonevremde bedrijven kunnen BPA's of RUP's opgemaakt worden zodat zij op hun huidige locatie kunnen behouden blijven en eventueel nog kunnen uitbreiden.

De provincie zoekt naar 15 tot 30 ha nieuwe zones in Halle. De stad heeft een eerste onderzoek gevoerd waarbij zij zich zoveel mogelijk gericht heeft naar zones die nog niet door bedrijvigheid zijn ingevuld.

14 locaties werden onderzocht. Deze locaties werden gezocht in aansluiting bij het stedelijk gebied en in de verstedelijkte Zennevallei of bij de nabijheid van grootinfrastructuren, waarbij er waar mogelijk ook rekening gehouden werd met de bundeling van economische activiteiten. De locaties werden afgetoetst aan de bevindingen vanuit het landbouwontwikkelingsplan en de landschapsstudie die in kader van het structuurplan opgemaakt werden. Verder werd de geschiktheid van de locaties getoetst aan:

- invloed op de verkeerssituatie;
- invloed op de omwonenden;
- invloed op specifieke waarden van de locatie (bijvoorbeeld: zichtrelatie, landbouwkundige waarde, ecologische waarde...);
- beperkingen voor realisatie van een bedrijventerrein vanuit het reliëf;
- specifieke randvoorwaarden vanuit het hoger beleidskader (bijvoorbeeld: aangeduid als natuurverbindingsgebied door de provincie, VEN-gebied,...)
- specifieke randvoorwaarden vanuit de locatie zelf (zoals bijvoorbeeld ondergrondse leidingen,...)

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage.

De Stad Halle wenst haar draagkracht niet te overschrijden en wenst de open ruimtejas niet verder aan te tasten. De stad Halle wenst erop te wijzen dat het gewestplan en de BPA's voor Halle meer dan 177 ha aan bestemmingen voor bedrijvzones voorzien. Daarvan zijn ook ruim 153 ha zondermeer effectief bruikbaar voor of in gebruik door bedrijvigheid. Om het economisch weefsel in de Zennevallei te versterken en de economische heropleving van de regio te ondersteunen werd zelfs in 1996 nog 40 ha nieuwe bedrijvzone voorzien te Dassenveld. Deze zone is ondertussen ingericht en bijna helemaal ingevuld. Halle leverde hiermee een zware inspanning. De vraag kan gesteld worden of de draagkracht van de stad voor de inplanting van nieuwe bijkomende bedrijventerreinen niet daadwerkelijk overschreden wordt. De stad Halle wenst op korte tot middellange termijn geen nieuwe grootschalige bedrijventerreinen in Halle in te planten andere dan nu voorzien op het gewestplan, in de BPA's of hier in het structuurplan voorgesteld als effectieve herbestemming. Verder worden wel beperkte uitbreidingen van bestaande KMO- en bedrijvzones toegestaan. De stad wenst echter te onderstrepen dat de bestaande bedrijventerreinen (gewestplan en BPA's) vooreerst optimaal gebruikt moeten worden.

De stad zal deze discussie binnen het huidige structuurplanningsproces niet tot ieders tevredenheid kunnen afronden. Daarom stelt de stad voor om tijdens het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied samen met de provincie op zoek te gaan naar oplossingen voor ruimte voor bedrijvigheid.

2.4. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Kaart 11: Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

2.4.1. VERKEERSLEEFBAAR HALLE

Hallenaren duiden de gekende verkeersproblemen als een belangrijke bekommernis. Halle verder uitbouwen als goed bereikbare stad is de primaire doelstelling van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur.

Aangezien het wegennet rond Brussel verzadigd is, blijft er weinig ruimte voor een vlot en ongehinderd lokaal verkeer. Alle middelen die een kentering van het toenemende autoverkeer kunnen teweegbrengen, zullen daarom complementair ingezet dienen te worden. De algemene promotie van zachte vervoerswijzen (fiets / te voet) verdient alle aandacht. Met het station van Halle, uitgebouwd als openbaar vervoersknooppunt, bezit de stad een belangrijke troef. Het kanaal Brussel-Charleroi biedt (onderbenutte) mogelijkheden voor vrachttransporten.

Voor het uitwerken van de wensstructuur wordt vertrokken van het stedelijke mobiliteitsplan. Dit mobiliteitsplan werd opgebouwd vanuit een summiere analyse van de ruimtelijke structuur en een gedetailleerd onderzoek naar de voornaamste verkeerskundige knelpunten in de stad. Binnen de context van dit structuurplan werd een gedetailleerd onderzoek gevoerd naar diverse sectoren en naar de bestaande en gewenste ruimtelijke structuur. Ondertussen zijn ook nieuwe projecten een feit geworden in het stadsbeeld en in de ruime omgeving van de stad. Een bijsturing van de opties van het mobiliteitsplan is daarom aangewezen. De stad neemt zich dan ook voor om in uitvoering van haar structuurplan en gezien de nieuwe ontwikkelingen op haar grondgebied het mobiliteitsplan (deels) te herzien. De stad heeft de herziening ondertussen opgestart.

Opwaarderen van de N203a tot een volwaardige autosnelweg

De stad Halle sluit zich aan bij de visie van de provincie en van het Vlaams Gewest die de N203a /A8 wenst op te waarderen als een volwaardige autosnelweg. Daarnaast dringt de stad aan op de realisatie van een verbinding tussen de autosnelwegen E429 en E19/R0 op het grondgebied van Wallonië.

Halle verdedigt de uitvoering van de streefbeeldstudie voor de E429. Hierin behoudt Halle vier aansluitingen met de N203a, met name deze van de N203, de N28, de N6/N7 en de Hondzochtsesteenweg. In de zone tussen de N28 en de N203 wordt de aansluiting met de N28 uitgewerkt in de vorm van nieuwe in- en uitvoegstroken. Tussen de aansluiting met de N203 en het huidige kruispunt met de Rodenemweg, wordt de autosnelweg in een tunnelkoker gelegd. De kruispunten Rodenemweg, N28-Nijvelsesteenweg, Halleweg en N203 worden door middel van ongelijkvloerse kruisingen weggewerkt. Dit verhoogt de leefbaarheid voor de omwonenden en verbetert de ruimtelijke relaties tussen Essenbeek en Halle-centrum (St-Rochus). De fysieke barrière tussen de woonkernen verdwijnt. Ook visueel wordt de band tussen de beide stadsdelen hersteld. Lawaaihinder van het intens doorgaand verkeer verdwijnt. Het tunneldak biedt mogelijkheden aan een verbeterde doorstroming van lokaal en openbaar verkeer. De verbeterde doorstroming beïnvloedt ook de attractiviteit van het station in Halle als multimodaal verkeersknooppunt. De voorgestelde ingreep kadert dus volledig in de visie van versterking en herwaardering van de stad.

De stad dringt er bij de hogere overheid op aan om bij de herstructurering en herinrichting van de A8/N203 rekening te houden met de vereiste landbouwontsluitingen. Een degelijke analyse van de huidige ontsluitingen moet worden opgemaakt en indien nodig dienen nieuwe ontsluitingswegen voorzien te worden.

'Een toegang voor Halle; een deur voor het station'

Een ringstructuur voor de binnenstad

Om het station optimaal te laten functioneren als openbaar vervoersknooppunt, opteert de stad voor een verduidelijkte organisatie van de bestaande ringvormige wegenstructuur rond het centrum. Deze ringvormige wegenstructuur verleent vlotte toegang tot de randparkings van het stadscentrum. De organisatie van dit traject moet ook van die aard zijn dat iedere vorm van doorgaand verkeer wordt geweerd.²³

Voor de realisatie van de vernieuwde ringvormige wegenstructuur worden 2 projectzones aangeduid:

De zuidzijde

Aan de zuidzijde wordt de R. Deboecklaan opgenomen in de gewenste ringstructuur. Dit impliceert de heraanleg van de straat waarbij aandacht uitgaat naar de vlotte doorstroming van het autoverkeer en het openbare vervoer en de verkeersveiligheid van de fietsers en voetgangers. Via de Suikerkaai en de Bospoortbrug wordt Sint-Rochus ontsloten.

NV Zeekanaal wenst de minimale vrije hoogte van de vaste Bospoortbrug op te trekken. Dit impliceert een vernieuwing van de brugconstructie. De stad Halle is bereid hieraan mee te werken waarbij ze de voorwaarde van een vaste brugconstructie naar voor schuift om de bereikbaarheid van Halle en de permanente ontsluiting naar het stadscentrum te waarborgen.

Halle wil bijkomend onderzoek om de technische haalbaarheid en de impact van de verhoogde brug op de onmiddellijke omgeving te onderzoeken. De stad beschouwt de NV Zeekanaal hierbij als haar belangrijkste partner.

De optimalisatie van de ontsluiting aan de zuidzijde zal de bereikbaarheid van het station van Halle verbeteren. Tegelijk wordt voor het oostelijke deel van de stad (St-Rochus) de relatie met het hogere wegennet aan de westzijde van het kanaal geoptimaliseerd.

De Vandenpeereboomstraat wordt opgewaardeerd tot lokale verzamelweg met een verhoogde functie voor de ontsluiting naar de N6.

De noordkant

Ten noorden van de Vandenpeereboomstraat wordt door de NV Zeekanaal een nieuwe verbinding voorzien over het kanaal ten noorden van de huidige brug aan Nederhem. Aansluitend hierop wenst de stad 2 scenario's verder op te nemen in haar gewenste verkeersstructuur:

Scenario 1: nieuwe verbindingsweg richting "Pacha"

Gelet op de geplande heraanleg van het sluizencomplex en de brug over het kanaal, gelet op de nieuwe woonontwikkelingen op de site Nederhem en het hierdoor gegenereerde verkeer en rekening houdende met de inpassing in de gewenste 'ringstructuur', wenst de stad een rechtstreekse verbinding te realiseren tussen de nieuwe Nederhem-brug en het kruispunt 'Pacha'. Deze ingreep zal een positieve invloed hebben op de doorstroming van het stedelijke verkeer rond de historische kern, de leefbaarheid op de De Maeghtlaan. Ook de bereikbaarheid van de historische kern wordt sterk verbeterd.

Bijkomend gedetailleerd studiewerk is hier echter nodig om de juiste ruimtelijke positionering van de verbinding tussen Nederhem en de Demaeghtlaan en de herinrichtingsmodaliteiten van kruispunt 'Pacha' vast te leggen. De realisatie van dit scenario is sterk afhankelijk van de mogelijkheid tot verwerving van een aantal private eigendommen, de hieraan gekoppelde financiële haalbaarheid en de mogelijkheid tot samenwerking met andere partners (NV Zeekanaal, AWV, ...).

De keuze voor de sluiting van de 'ring' rond het centrum heeft zijn gevolgen voor de verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein Stroppen. De ontsluiting van de bedrijventone zal samen met de volledige ruimtelijke herinrichting ervan worden aangepakt (zie gewenste economische structuur) waarbij de rechtstreekse

²³ De volgende suggesties moeten daarvoor in overweging worden genomen:

- De ringvormige structuur wordt opgedeeld in twee helften die elkaar net niet raken. Dit vermijdt doorgaand verkeer. Kiss-and-ride nabij het centrum van de stad of het station zijn wel mogelijk;
- Ter hoogte van het station, bij de bushaltes, wordt de doortocht van autoverkeer onmogelijk gemaakt. Kiss-and-ride blijft mogelijk;
- De Bospoortbrug wordt afgesloten voor autoverkeer. Het openbaar vervoer, voetgangers en fietsverkeer krijgen alle prioriteit.
- In alle scenario's voor een 'geknipte' ring, blijft de aansluiting van die ring met de N6 via het nieuwe traject Nederhem-Pacha een absolute voorwaarde.

verbinding langsheen de Scheepswerfkaai en Lariëllestraat wordt doorgeknijpt om sluipverkeer te vermijden. De ontsluiting gebeurt in hoofdzaak naar de nieuwe rotonde op de Brusselsesteenweg die tegelijk ook dienst doet als poort van het 'verstedelijkte gebied'. Voor de gemeentelijke diensten moet de mogelijkheid worden open gehouden om de stadseigendommen te laten ontsluiten via de Scheepswerfkaai.

Scenario 2: bypass

Indien de stad beslist om geen nieuwe verbindingsweg aan te leggen tussen de nieuwe Nederhem-brug en het kruispunt 'Pacha', bestaat de mogelijkheid om sluiting van de ringstructuur te laten plaatsvinden langsheen de Scheepswerfkaai en doorheen de bedrijvzone. Er ontstaat een rechtstreekse bypass tussen beide kanaaloevers en de Brusselsesteenweg ten noorden van de huidige Lariëllestraat.

Indien dit scenario wordt gerealiseerd zullen snelheidsremmende voorzieningen nodig zijn om de verkeersveiligheid te garanderen voor het doorgaande verkeer en het bedrijfsverkeer van en naar de bedrijvzones. Ook de aansluiting op de Brusselsesteenweg moet worden afgestemd op de aard en de intensiteit van de aangesloten verkeersstromen.

Tevens zullen specifieke randvoorwaarden worden opgelegd om de bedrijvzone te Stroppen te ontsluiten. Zo zal al het vrachtverkeer van en naar deze bedrijvzone, met uitzondering van het toeleverende verkeer voor het centrum, verplicht worden gericht naar de Brusselsesteenweg om zo via de Alsebergsesteenweg de E19 te bereiken.

Circulatie in de stad

Voor de ontsluiting van de binnenstad binnen de ringstructuur wordt een aangepast circulatiesysteem voorgesteld in combinatie met verschillende stadsrand- en centumparkings. Het circulatiesysteem zal ervoor zorgen dat de doorrijdbaarheid van het centrum aan banden wordt gelegd. Het circulatiesysteem bestaat uit vier lussen, die onderling niet met elkaar in verbinding staan. Voor de concrete uitwerking van het circulatiesysteem wordt verwezen naar het mobiliteitsplan²⁴.

Specifieke ruimtelijke aandacht gaat naar de Demaeghtlaan. Deze kan worden uitgebouwd als **stedelijke boulevard**.

De Demaeghtlaan is, omwille van haar ligging en grootte, een verkeersader die het goed functioneren in de binnenstad hypothekeert door de constante verkeersdruk op deze gordel. Het sluiten van de ring rond Halle zal hier echter de verkeersdruk enigszins laten afnemen. Deze as blijft echter fundamenteel als opvang van het autoverkeer dat niet meer tot in de binnenstad mag doorsijpelen. Daarom moet er langsheen deze as een vlotte doorstroming mogelijk gemaakt worden naar de talrijke grootschalige langparkeerfaciliteiten en dit zonder in de binnenstad verzeild te geraken. Door het invoeren van een efficiënte bewegwijzering naar de parkings zal het parkeerzoekverkeer uit de binnenstad geweerd worden. De herinrichting van de drie kruispunten (Bevrijdingsplein, Ninoofsesteenweg, Brusselsesteenweg), wordt uitgewerkt in functie van deze zienswijze. Het gebruik van rotondes moet de gevaarlijke en/of onoverzichtelijke verkeerssituaties oplossen. Een visueel-ruimtelijke inrichting moet het karakter van stedelijke verdeelweg met toegangspoorten naar het stadscentrum en het buitengebied onderstrepen.

Doortochtherinrichting in enkele kernen

N6: route Bergensesteenweg – Demaeghtlaan – Brusselsesteenweg:

Voor de N6 worden meerdere ruimtelijke ingrepen naar voor geschoven:

- doortochtherinrichting van de N6 doorheen de kern van Lembeek, waardoor de barrièrewerking afneemt, het allure van de weg aanzienlijk wordt gedegradeerd en de verkeersveiligheid positief wordt beïnvloed;
- doortochtherinrichting van de Demaeghtlaan tot een stedelijke boulevard, met speciale aandacht voor de oversteekbewegingen op diverse punten (kliniek, GB, KA, Pacha); bij de herinrichting van deze stedelijke boulevard kan resoluut gekozen worden voor een alternerende, centrale busbaan op de middenstrook.

Doortochtherinrichting N28 – Ninoofsesteenweg:

Vanaf de kruising met de Groeningenstraat (welke kruising toekomstig als doseerpunt moet gaan fungeren en bijgevolg als poort kan worden beschouwd) zal het steenwegkarakter afgebouwd worden middels een herinrichting van de doortocht.

Doortochtherinrichting N28 – Nijvelsesteenweg:

Op lange zal de Nijvelsesteenweg heringericht worden als doortocht tussen de Steenstraat en de A8/E429.

Doortochtherinrichting van de N7 – Edingensesteenweg:

²⁴ Mobiliteitsplan Halle, fase 3: Beleidsplan (november 2001), D+A Consult

Zowel de toegang tot Halle als de doortocht van de kern van Hondzocht worden versterkt. De poortconstructie te Halle is reeds aanwezig in de vorm van de rotonde Dassenveld, het steenwegkarakter van de N7 richting centrum zal worden omgezet naar een doortochtkarakter.

De doortocht van Hondzocht wordt eveneens heringericht en er wordt een poortconstructie voorzien ter hoogte van de kruising met de Kruiskensheide.

Alsembergsesteenweg:

Het secundaire wegkarakter van deze steenweg conflicteert in hoge mate met de intense erffuncties langs deze weg. Een doortochtherinrichting is hier van primordiaal belang, opdat de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid op een aanvaardbaar peil kan worden gebracht.

Trage wegen netwerk

In het landelijke gebied heeft Halle heeft een rijk trage wegennetwerk. Het onderhoud en de promotie hiervan moeten leiden tot een verhoogd fietsgebruik. Halle bouwt verder aan een netwerk dat de recreatieve punten van de stad ontsluit. In het kader van de uitbouw van een speelruimtwefsel dient prioriteit gegeven te worden aan het wegwerken van gevaarlijke verkeerssituaties.

In het stedelijk gebied dient het trage wegennetwerk uitgebreid –vooral met oog op de veilige toegankelijkheid van de stations- en schoolomgevingen. Er wordt gestreefd naar vlotte en veilige routes, ondermeer door de aanleg van een nieuwe fietsverbinding over het kanaal (tussen het centrum van Halle en Sint-Rochus/Nederhem). Fietsers en voetgangers krijgen in de binnenstad prioriteit op het autoverkeer. Ook in het stedelijke gebied krijgt het trage wegennetwerk een aanvullende functie als onderdeel van het speelruimtwefsel. Om het fietsgebruik te ondersteunen, dienen de stedelijke attractiepolen (stadhuis, academie, bibliotheek, winkelstraten, postgebouw, scholen,...) en de publieke ruimte voldoende uitgerust worden met comfortabele en veilige fietsenstallingen.

2.4.2. UITBOUWEN EN INRICHTEN VAN EEN HIËRARCHISCH WEGENNET ALS BASIS VOOR LEEFBARE MOBILITEIT

Wegenhiërarchie

Om het hoofd te bieden aan de problemen van verkeersleefbaarheid en -veiligheid in de stad dient een hiërarchisch wegennet verder uitgebouwd te worden om het doorgaande en lokale verkeer maximaal van elkaar te scheiden. Om het doorgaande verkeer op de lokale wegen te verminderen, moeten de belangrijkste wegen vlot verkeer toelaten. Het opwaarderen van de N203a tot een autosnelweg past in deze visie.

Uit het doorvoeren van een stedelijk hiërarchisch concept moet een welbepaalde inrichting van het openbaar domein volgen in de diverse kernen. Deze wordt gebaseerd op duurzame mobiliteit en de draagkracht van de ruimte en moet leiden tot het terugdringen van het doorgaande verkeer. Het verbeteren en aanpassen van kruispunten, doortochten, comfortabele oversteekpunten, aanleg fiets- en voetpaden, voorzien van parkeerplaatsen langs de weg, enz. zijn ingrijpende instrumenten die de kwaliteit en de duurzaamheid bewerkstelligen. Herziening van de verkeerscirculatie in de kernen en de verblijfsgebieden zal de druk op het openbare domein en het functioneren van de kernen en de verblijfsgebieden moeten verlichten. In het stadscentrum wordt dit aangevuld met een daarop afgestemd parkeersysteem en randparkings rond dit centrum.

Tevens wordt de toegankelijkheid van de bedrijvzones verzekerd zonder de leefbaarheid in de verblijfsgebieden in het gedrang te brengen. Het vrachtverkeer zal zoveel mogelijk geweerd worden uit het centrum van Halle en de overige verblijfsgebieden.

2.4.3. SELECTIE VAN WEGEN

Aanvullend op de categorisering van het hogere wegennet worden tevens de wegen van het gemeentelijke wegennet gecategoriseerd.

Lokale verbindingswegen

- Lenniksesteenweg en Verhaevertstraat
- St.-Pieters-Leeuwsesteenweg en Smisstraat;
- Klabbeeksesteenweg

Lokale verzamelwegen

- Roggemanskaai en in het verlengde daarvan de Nederhembrug;
- de Kasteelstraat te Essenbeek;
- Heldenstraat en de Dokter Spitaellaan;
- Maasdal, Warande, Arenbergstraat en Krabos;

- de Weerstandsstraat te Lembeek
- Prinsenbos te Lembeek
- Jacqminstraat
- E. Nerinckxstraat en L. Deboeckstraat en Alberstraat te Sint-Rochus (mits aansluiting van N203 op A8)
- Eizingenstraat en de K. Nerinckxlaan (mits aansluiting van N203 op A8).

Suggesties aan de provincie

De stad stelt voor om N28-Nijvelsesteenweg mits afkoppeling van deze weg van de A8 omwille van zijn profiel en zijn ligging in landelijk gebied te downgraden van secundaire weg type III naar lokale verbindingsweg.

De stad stelt voor om volgende wegen omwille van hun profiel en hun ligging in dense woonbebouwing te downgraden van secundaire weg type III naar lokale verzamelweg:

- de Kerchove D'Exaerdestraat met in het verlengde daarvan de Vandenpeereboomstraat;
- N28 –Nijvelsesteenweg (zijde Sint-Rochus);
- Suikerkaai – R. Deboeckstraat.

Andere verbindingen zijn meer aangewezen om de functie van secundaire weg op te nemen. De stad stelt voor om deze selecties mee te nemen in het afbakeningsproces en in de herziening van haar mobiliteitsplan.

2.4.4. OPTIMALISEREN VAN HET OPENBAAR VERVOER

Het openbaar vervoer moet versterkt en uitgebouwd worden om als alternatief te fungeren voor het toenemende autoverkeer. Hiertoe dient het openbaar vervoer op cruciale plaatsen prioriteit te krijgen. Dit kan zich bijvoorbeeld vertalen in vrije busbanen. Dergelijke ingrepen verbeteren de doorstroming. Concrete ingrepen worden gevraagd voor de N6, de N7 en de N28. Ook de invoering van doseerpunten op de belangrijkste invalswegen naar de kern van Halle en de instelling van een verkeerslichtenbeïnvloeding zal de doorstroming van het OV verbeteren.

Openbare vervoersknooppunten

Bovenlokaal station van Halle

Er wordt voor gekozen om het station van Halle als een OV-overstapstation uit te bouwen. Dit brengt met zich mee dat de bereikbaarheid van het station met het openbaar vervoer prioritair is ten opzichte van de autobereikbaarheid.

Om een te hoge verkeersdruk op het Halse station (en dus het centrum) te voorkomen, zal het streven gericht zijn op:

- het op termijn vervangen van de huidige stoptrein door een (pre)metro of andere vorm van openbaar spoorvervoer, waardoor het mogelijk wordt om meerdere haltes te voorzien, zowel op lijn 96 als op lijn 94 (Dassenveld). Teneinde optimaal te renderen als pre-stedelijk vervoer moet deze maatregel niet worden beperkt tot Vlaanderen, maar worden gecontinueerd in Wallonië;
- de mogelijkheid tot méér haltes wordt ruimtelijk ondersteund door een lineaire verdichting in het haltegebied van het openbaar (spoor)vervoer.

Op lokaal vlak worden de volgende initiatieven genomen:

- optimalisatie van het station van Halle als multi-modaal knooppunt;
- introductie van vrije busbanen, gekoppeld aan het invoeren van doseerpunten op de diverse invalswegen;
- optimaliseren van het leerlingenvervoer in samenwerking met alle Halse scholen, en deze optimalisering netoverschrijdend aanpakken;
- organisatie van pendelbusdiensten op drukke winkeldagen.

Voor het verder uitwerken en optimaliseren van de verbindingen voor het stadsvervoer: is net zoals op de Suikerkaai, Willamekaai en Arkenvest noodzakelijk op de Demaeghtlaan (op nog geen 5 minuten van de binnenstad) een goede verbinding te hebben met de verschillende vervoersmaatschappijen die het noorden en het westen van Halle aandoen. Vanaf de haltes dient de busreiziger via aangename wandeltracés de binnenstad te bereiken.

Daarnaast worden ook heel wat doorstromingsmaatregelen voor het openbaar vervoer en bijkomende maatregelen voor het fietsverkeer ingevoerd en in het bijzonder het stallen van de fietsen nabij het station.

Lokale stations

De stations van Buizingen en Lembeek worden eveneens opgewaardeerd, en kunnen beschouwd worden als kleinschalige openbaar vervoersknooppunten. De stad pleit bij de openbare vervoersmaatschappijen voor een betere bediening van de stations te Lembeek en Buizingen.

De N6 is een belangrijke drager voor het openbare vervoer (richting Brussel). Om een snelle en betrouwbare dienstregeling te garanderen dient een vrije busbaan gerealiseerd te worden. Dit kadert volledig in de visie van de provincie om de N6 als secundaire weg type III te beschouwen. Gelet op het feit dat op een groot deel van het N6 reeds het benodigde baanvak bestaat, zal de stad aandringen bij de provincie om deze actie op korte termijn uit te voeren.

2.4.5. CREËREN VAN EEN LANGZAAM VERKEERSNETWERK

Functioneel fietsroutenetwerk

Het functioneel fietsroutenetwerk heeft het provinciaal fietsroutenetwerk als basis en bestaat uit hoofdroutes, een bovenlokaal en een lokaal fietsroutenet.

De functionele hoofdroutes zorgen voor snelle, comfortabele fietsverbindingen voor langere afstanden. Belangrijk binnen het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk zijn de intergemeentelijke verbindingen en de relaties tussen de kernen van Halle zelf. De intergemeentelijke verbindingen verlopen over het algemeen langs de (hoofd)structuurwegen en worden grensoverschrijdend uitgebouwd, terwijl de kortste verbindingen tussen de verschillende kernen binnen Halle gevormd worden door de lokale verbindings- en ontsluitingswegen.

Aansluitend op het bovenlokale net wordt een lokaal functioneel fietsroutenetwerk uitgebouwd, dat binnen de grotere woonkernen zorgt voor veilige fietsverbindingen tussen de verschillende primaire fietsassen en tevens instaat voor alternatieve routes. Een aantal wegen zullen bovendien enkel toegankelijk worden gemaakt voor het fietsverkeer (in combinatie met het openbaar vervoer), zodat goede interne fietsverbindingen worden gerealiseerd.

Binnen de fietsroutenetwerken moeten de (secundaire) scholen een centrale plaats innemen evenals de relaties tussen de verschillende kernen in de deelgemeenten en Halle-centrum.

Recreatief fietsroutenetwerk

Naast het functionele fietsroutenetwerk wordt een recreatief fietsroutenetwerk opgesteld, dat eveneens bestaat uit een bovenlokaal en een lokaal netwerk. In Halle zijn verschillende recreatieve fietsroutes uitgestippeld. De herkenbaarheid van de routes (ook de mountainbikeroute) dient op het terrein echter nog verduidelijkt te worden. Op basis van het recreatieve fietsroutenetwerk bouwt de stad ook de verbindingen van het speelruimtetweefsel uit. Binnen dit speelruimtetweefsel wordt nadrukkelijk op de verkeersveiligheid gelet. Onveilige barrières worden vermeden of weggewerkt. De routes liggen zo veel mogelijk in verkeersluwe straten of afgezonderd van de wegen voor gemotoriseerd verkeer.

Optimalisatie voetwegennetwerk

Halle heeft een schat aan landelijke voetwegen. Deze kunnen terug actief worden ingeschakeld in een functioneel en recreatief voetwegennetwerk. Het fijnmazige karakter van het voetwegennet dient meer benadrukt en bekendgemaakt, opdat het functioneel en recreatief functioneren ervan kan uitbreiden.

In het historische stadscentrum dient een uitbreiding van het voetgangerscircuit nagestreefd te worden. Naast een primair circuit -dat zich richt op de commerciële functies van de stad- is er nood aan een secundair circuit tussen de meer intieme plaatsen van de stad. Het secundaire circuit verbindt stadstuinen, groene ruimtes en incorporeert het speelruimtetweefsel. Er wordt ook toegang verleent aan nieuwe woonprojecten (inbreidingsprojecten). De onthaasting of het laagdynamische karakter, eigen aan het secundaire circuit, treedt in dialoog met het hoogdynamische karakter van de commerciële handelskern. Door de aanwezigheid van beide wandelcircuits, verhoogt de kwaliteit van de woonomgeving en de belevingswaarde van de historische stadskern. Het secundaire voetgangerscircuit biedt immers een nieuw en boeiend platform voor de toeristische ontsluiting van de historische stadskern. De ontwikkeling van de Zennewandeling en het speelruimtetweefsel passen volledig binnen deze visie. Naast deze engagementen onderzoekt de stad de mogelijkheid tot herstel van het trage wegennetwerk tussen Buizingen en de wijk Stroppen en de daartoe vereiste voetgangersbrug over het kanaal Brussel-Charleroi..

2.4.6. LOCATIEBELEID VOOR DE VERSCHILLENDE ACTIVITEITEN

In een locatiebeleid wordt ernaar gestreefd om een optimale afstemming te realiseren tussen de plaats waar een activiteit plaatsvindt en de bereikbaarheid van die plek. Dit houdt dus in dat de arbeidsintensieve en publiekgenererende activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd worden bij stopplaatsen van het openbaar vervoer. De omgeving van de stations en zeker van het station van Halle-centrum zijn zeer strategische plaatsen voor het vestigen van kantoren, handel en diensten. Indien een nieuwe treinstopplaats wordt voorzien langs de lopende lijn 94, zal deze omgeving eveneens opgewaardeerd worden tot een belangrijke strategische plaats.

2.4.7. GEPASTE ONTSLUITING VOOR BEDRIJVENZONES

Ontsluitingswegen

Het stadscentrum van Halle en de dorpskern van Lembeek dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te worden van zwaar verkeer. Het zware verkeer in functie van de bedrijvigheid moet zo snel mogelijk *naar de E19 geleid* worden aan de hand van een kamstructuur. Daarom werden volgende ontsluitingswegen aangeduid.

Als *ontsluitingswegen* worden voor de verschillende bedrijvzones de volgende wegen aangeduid:

- de Zuiderstraat ontsluit de zone Lembeek Zuid;
- de Noorderstraat ontsluit de zone Lembeek Noord;
- de Zinkstraat zorgt voor de ontsluiting van Dassenveld naar de N7 – Edingsesteenweg;
- Bilkensveld ontsluit de zone Bilkensveld naar de Alsebergsesteenweg;
- nieuwe ontsluiting Stroppen.

De stad voert tegelijk een circulatieplan in voor het vrachtverkeer van de zone Stroppen/Bilkensveld via de Alsebergsesteenweg naar de E19. De route die via de N6, door het centrum van Halle (A. Demaeghtlaan) naar het zuiden loopt en daar aantakt op de E19 wordt niet langer behouden.

Multimodale ontsluiting

Om een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan de beheersing van de mobiliteitsproblematiek wordt ernaar gestreefd om de bedrijvzones zoveel mogelijk multimodaal te ontsluiten. De potenties vanuit het openbaar vervoer dienen optimaal benut te worden voor het personenvervoer, de aanwezigheid van het kanaal zal geoptimaliseerd moeten worden voor de aan- en afvoer van grondstoffen en eindproducten.

Het personenvervoer in functie van de woon-werkrelaties wordt verder optimaal afgestemd op de aanwezigheid van het openbaar vervoer en de openbaarvervoersknooppunten.

In dit kader wordt voorgesteld om een bijkomende halte te voorzien langs lijn 94 ter hoogte van Dassenveld. De halte zal dan drie bedrijvzones bedienen die rond de spoorlijn zijn gelegen: Dassenveld (distributiezone en kmo-zone), Hellebroek (distributie en kantoren) en Wilgenveld (als grootschalige kantorenlocatie).

De ontwikkeling van de zones Roggemanskaai en Nederhem zal afgestemd worden op de aanwezigheid van de stations van Halle en Buizingen.

De aanwezigheid van het station van Buizingen moet tevens uitgespeeld/opgewaardeerd worden in functie van de woon-werkverplaatsingen voor de zone Bilkensveld/Stroppen.

Volgende stopplaatsen worden voorgesteld indien de huidige stoptrein op lijn 96 (Brussel-Bergen) wordt vervangen door een (pre)metro of andere vorm van openbaar spoorvervoer:

- Lembeek centrum;
- Lembeek Noord: nieuwe halte aansluitend bij het op- en afrittencomplex;
- Halle (station);
- Buizingen (station).

2.5. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

De stad Halle beschikt met haar cultuurhistorisch verleden, het historisch centrum, haar waardevolle bossen en landschappelijk waardevol agrarisch gebied over een attractief pallet voor de uitbouw van een stevige toeristische pool in de Zuidelijke Zennevallei. De ligging aan het kanaal Charleroi – Brussel en de goede ontsluiting met het hoofdwegennet en het station zijn bijkomende troeven. Al deze elementen leggen een stevige fundering voor de uitbouw van de stad als toeristisch – recreatieve pool op bovenlokaal niveau.

Daarnaast investeert de stad in het recreatief aanbod voor haar eigen inwoners. Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen worden verder uitgebouwd op stadsniveau en in functie van de lokale behoeften.

In de gewenste toeristisch–recreatieve structuur wordt een onderscheid gemaakt tussen de infrastructuur op bovenlokaal niveau en op lokaal niveau.

2.5.1. GEWENSTE TOERISTISCH – RECREATIEVE STRUCTUUR OP BOVENLOKAAL NIVEAU

Kaart 12: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur op bovenlokaal niveau

2.5.1.1. Structuurbepalende elementen van de bovenlokale toeristisch- recreatieve structuur

Op bovenlokaal niveau spelen in Halle vier structuurbepalende elementen een belangrijke rol. Het is de bedoeling om de uitstraling van deze elementen op bovenlokaal niveau te versterken en in te spelen op hun

potenties. Het creëren van een netwerk waarin deze vier elementen worden ingeschakeld, biedt een bijkomende – 5^{de} – troef voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme in Halle en omstreken.

1. Historisch centrum Halle'

Halle wenst haar historisch centrum uit te bouwen tot volwaardige toeristische stadskern. Halle heeft als bedevaartstad een belangrijke bovenlokale uitstraling. De basiliek van Halle, met de daaraan verbonden OLV-Weg-om wandeling, vormt in dit gebeuren het centrale punt. De aantrekking van de stad door het bedevaartgebeuren wordt versterkt door de aanwezigheid van een attractief historisch centrum met waardevolle gebouwen en gevelzichten, diverse horecazaken en een goed uitgerust winkelapparaat. In eerste instantie wordt geïnvesteerd in openbaar domein door straatinrichting van gevel tot gevel met respect voor de straatgabariten, de uitbouw van een duidelijke en aantrekkelijke relatie tussen de verschillende pleinen, de herwaardering van de bestaande pleinstructuren alsook de creatie van nieuwe pleinen door herdimensionering van vrije ruimten of door de uitbouw van binnenpanden. Het verbeteren van de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor de voetganger en fietser, alsook gebruiker van het openbaar vervoer dient gerealiseerd om te komen tot een volwaardig toeristisch attractief centrum. De studie van het bouwkundig erfgoed van de stadskern, uitgevoerd door Sint-Lukasarchief vzw, biedt een leidraad voor een samenhangende erfgoedzorg in de historische stadskern die behoud en uitbouw van het historisch en monumentaal karakter garandeert.

2. 'Kanaal Charleroi-Brussel als bovenlokale recreatieve as'

De bovenlokale recreatieve as langs het kanaal Charleroi-Brussel wordt uitgebouwd met aandacht voor:

- recreatieve boottochten;
- de aanleg van enkele aanlegsteigers ter hoogte van het stadscentrum voor particulier gebruik;
- het voorzien van een uitgeruste overnachtingsplaats voor kampeerwagens langsheen het kanaal aan de rand van de historische kern;
- het bovenlokaal (provinciaal) recreatief fietsrouten netwerk.

Ook ter hoogte van het stadsproject Nederhem wordt ruimte geschapen voor toerisme en recreatie en dit door:

- integratie van het kanaal met het stedelijk plein ter hoogte van het te vernieuwen sluizencomplex;
- een nieuw stedelijk park langsheen de Zenne, dat als rust- en picknickplaats kan aangetakt worden op het bovenlokale fietsrouten netwerk langsheen het kanaal.

3. Het 'Hallerbos' als recreatieve groene attractiepool

Het Hallerbos biedt ruimte voor zowel passieve recreatieve mogelijkheden als de uitbouw van natuureducatie.

Functioneel kan de koppeling tussen het Hallerbos en de historische stadskern worden uitgewerkt door:

- de uitbouw van een (bus)pendel naar het Hallerbos;
- de verdere uitwerking van een recreatief netwerk (voor wandelaars en fietsers) tussen het historisch centrum, de stations van Groot-Halle en het Hallerbos;
- de optimalisatie van de bestaande fietsroutes richting Hallerbos.

4. Grootschalige landschappelijk attractieve agrarische gebieden als ruimte voor passieve recreatie

In de grootschalige open ruimtes van Halle dienen allerlei vormen van passieve recreatie (wandelen, fietsen, natuur-educatieve projecten) te worden versterkt in relatie met de open ruimte. Daarbij dient ook aandacht te gaan naar ontwikkeling en promotie van het hoefvotoerisme.

5. Recreatief netwerk

De westelijke en oostelijke open ruimtegebieden moeten samen met zowel de historische kern van Halle, de landelijke kernen, de kasteelparken en het kanaal worden opgenomen in een recreatief netwerk voor fietsers en wandelaars. Bij de uitbouw van dit netwerk moet eveneens de relatie gelegd worden met het provinciale netwerk. De uitbouw van een recreatief netwerk voor voetgangers en fietsers moet een algemene versterking van het recreatieve aanbod en de uitbouw van het toerisme mogelijk maken zonder afbreuk te doen aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van dit gebied. In dit kader stelt de stad dan ook voor om het lokaal recreatief fietsrouten netwerk te integreren bij het provinciale fietsrouten netwerk. Op deze wijze komt een verbinding van alle bovenlokale elementen tot stand voor wandelaars en fietsers. Tevens wordt het recreatieve aanbod vanuit het landschappelijk attractieve agrarische gebied en de bosgebieden opengesteld voor wandel- en fietstoerisme. Ook de paardenroutes in het Hallerbos en het Pajottenland kunnen deel uitmaken van dit recreatieve netwerk. Een verbinding tussen de routes in Hallerbos en deze in het Pajottenland wordt voorgesteld.

De variatie in aard en omvang van deze toeristisch-recreatieve elementen evenals de mogelijkheid om de verschillende elementen via netwerken tot een meer grootschalig aanbod te ontwikkelen, staat borg voor een aanbod van zowel ééndagstoerisme als verblijfsrecreatie.

2.5.1.2. Cultuurcentrum 't Vondel -uitbreiding

CC 't Vondel vormt het hoofdgebouw van de culturele infrastructuur in Halle. Het cultuurcentrum wil zich prominenter als regionaal cultureel podium manifesteren. In die context past ook de uitbreiding van CC 't Vondel door 'annexatie' van de aanpalende brandweerkazerne. Op korte termijn neemt de stad initiatief om de brandweerkazerne bij CC 't Vondel uit te bouwen tot een volwaardige podiumzaal, met plaats voor culturele activiteiten, jeugdactiviteiten en fuiven. Deze actie komt ook rechtstreeks tegemoet te komen aan het eerder beperkte aantal ontmoetingsruimten voor de jeugd, en dan meerbepaald de prangende vraag naar locaties voor fuiven. Op langere termijn wordt ook voorzien in de realisatie van een multifunctionele evenementenhal binnen de context van BPA Nederhem.

2.5.1.3. Nationaal voetbalcentrum

De stad wenst de optie open te laten voor de inplanting van een voetbalcentrum op federaal niveau, grensoverschrijdend met Wallonië. De stad streeft hier naar een maximaal behoud van de openheid van het gebied. De stad wijst erop dat de provincie de procedure voor de opmaak van een PRUP voor dit gebied heeft opgestart.

Indien het voetbalcentrum ook op Vlaams grondgebied zal gerealiseerd worden, wenst de stad dit project te ondersteunen. Dit centrum kan op grondgebied Halle ook ruimte bieden voor FCS Lembeek. Het voetbalterrein van deze ploeg ligt zonevreemd in natuurgebied en moet geherlokaliseerd worden (zie ook 2.5.4).

2.5.2. RECREATIEVE STRUCTUUR OP LOKAAL NIVEAU

Kaart 13: Gewenste recreatieve structuur op lokaal niveau

Het recreatief aanbod voor de eigen inwoners vormt een belangrijke peiler in de recreatieve structuur. Het aanbod wordt gestructureerd op basis van een onderscheid in drie categorieën:

- **Lokaal recreatieve knooppunten:** aansluitend bij woonconcentraties van de nederzettingsstructuur. Lokaal recreatieve knooppunten zijn in hoofdzaak bestemd voor harde recreatie met een stedelijke werving;
- **Lokaal recreatieve verzamelpunten:** verweven met de woonomgeving of parkgebied. Lokaal recreatieve verzamelpunten zijn afgestemd op de aanwezige woonomgeving, jeugdverenigingen of sportclubs. Het gebruik is eerder te omschrijven als 'zachte recreatie'. Het lokaal recreatief verzamelpunt trekt in hoofdzaak bezoekers van de lokale gemeenschap;
- **Buurtspelerterreinen:** verweven met de woonomgeving, in functie van de lokale bewoners, voor recreatie buiten clubverband of competitie.

De gewenste lokale recreatieve structuur bouwt verder op de basis van de bestaande recreatieve structuur. Specifiek voor de jeugd, wenst Halle de volledige recreatieve structuur op een veilige en aantrekkelijke manier te ontsluiten door de opbouw van een **speelruimteweefsel**.

2.5.2.1. Lokale recreatieve knooppunten

Er wordt gestreefd naar één lokaal recreatief knooppunt (voor harde recreatie) per kern. Hier worden diverse voorzieningen op het niveau van de kern gebundeld. Nieuwe 'harde' voorzieningen worden gekoppeld aan deze knooppunten. De goede bereikbaarheid voor zachte weggebruikers is essentieel. De volgende zones worden in Halle op lokaal niveau geselecteerd als **lokale recreatieve knooppunten** voor 'harde recreatie':

- **Voor Halle-centrum:**
 - o *Nederhem – De Bres:* het knooppunt wordt opgebouwd rond de sporthal 'de Bres', het ontmoetingscentrum 't Vondel en het toekomstig zwembad en de geplande evenementenhal te Nederhem. Tegemoetkomend aan de vraag naar skate-infrastructuur, houdt de stad de optie open om bijkomende voorzieningen voor skaters te centraliseren in dit knooppunt voor harde recreatie;
 - o *Stroppen (Halle – centrum):* het knooppunt wordt opgebouwd rond de voetbalvelden, de scouts- en chirolokalen. Op deze locatie kan een beperkte uitbreiding voorzien worden in het bestaande woonreservegebied (zie deelruimtes). De stad neemt initiatief om het niet gerealiseerde recreatiegebied bij de E. Ysayelaan en de F. Chopinlaan hier te compenseren.;
- **Voor Buizingen:**
 - o *Biezeput:* het knooppunt wordt opgebouwd rond de sporthal en het voetbalveld;
- **Voor Essenbeek en Sint-Rochus:**

- *Kruisveld*: Deze locatie kan binnen de bestemming van het gewestplan verder ingevuld worden. De mogelijkheid om zonevrije sportinfrastructuur naar Kruisveld te herlokalisieren dient daarbij steeds overwogen te worden. Het knooppunt wordt opgebouwd rond de aanwezige voetbalvelden, tennisvelden en squashterreinen. De stad voorziet de mogelijkheid voor de bouw van bijkomende sportschuur. Hierbij kan ingegaan worden op verschillende vragen naar bijkomende sportinfrastructuur.²⁵
- **Voor Lembeek:**
 - *Sportcomplex Karenberg*: het knooppunt wordt opgebouwd rond het sportcomplex, zwembad, de voetbalvelden en tennisvelden. Deze locatie kan uitgebreid worden om andere -nu zonevrij gelegen- sportinfrastructuur op te vangen.

Nieuwe 'harde' vormen van recreatie of uitbreidingen ervan zullen ondergebracht worden in één van deze knooppunten voor 'harde' recreatie. Naast deze lokale recreatieve knooppunten worden ook de volgende recreatieve voorzieningen in dezelfde categorie behandeld:

- **de voetbalterreinen van SK Halle** (langs de Ninoofsesteenweg). Deze locatie is goed uitgerust en is de locatie waar SK Halle zijn wedstrijden en trainingen afwerkt. De terreinen zijn volledig in recreatiegebied gelegen en zijn niet zonevrij. De site is zeer goed ontsloten via de Ninoofsesteenweg. Deze locatie blijft ten dienste van SK Halle behouden. Indien uitbreiding in functie van de vernieuwing van de voorzieningen vereist is, kan die plaatsvinden binnen het nog niet aangesneden recreatiegebied. De stad wenst bovendien niet dat indien men een herbesteding van recreatiegebied naar agrarisch gebied zou doorvoeren hier een geïsoleerd stukje agrarisch gebied komt te liggen te midden van het reservegebied voor woonwijken en het ingevulde recreatiegebied.

2.5.2.2. Lokale recreatieve verzamelpunten

Lokale recreatieve verzamelpunten kunnen verweven worden met het woonweefsel en met de bestaande parkgebieden. De volgende lokale recreatieve verzamelpunten worden in Halle geselecteerd:

- **in het stedelijk gebied:**
 - *voor Halle-centrum: Stroppen*: rond (de voetbalvelden en) de scouts- en chirolokalen, het gebied wordt eveneens benut als locatie voor de zomerconcerten te Stroppen. Dit sluit integraal aan bij de recreatieve bundeling op Stroppen;
 - *voor Buizingen: Parkdomein Buizingen*: in functie van de aanwezige jeugdverenigingen, Jeugdhuis Eenders, de kaatsverenigingen en het aanpalende woongebied;
 - *voor Sint-Rochus: Biezeweide*: in functie van Jeugdcentrum Joepie met volley en basketbalveldjes, jeugdverenigingen, speelplein...;
 - *Windmoleken*: bij het speelplein, in functie van de kinder- en jongerenwerking;
- **in het buitengebied:**
 - *voor Essenbeek: "Warandepark" en omgeving*: in functie van het aanpalende woongebied, de kaatsverenigingen en de aanwezige jeugdverenigingen. De stad neemt initiatief om hier een speeltuin in te richten.;
 - *voor Lembeek: Kasteeldomein Lembeek*: in functie van de aanwezige jeugdverenigingen, speelpleinen en sportclubs. De stad neemt initiatief om hier een speeltuin in te richten. De mogelijkheid voor de aanleg van skate-infrastructuur wordt geïntegreerd;
 - *het woonlint Wolvendries*: rond het aanwezige loopparcours, basketterreintje en voetbalveldje.

2.5.2.3. Overige elementen van de lokale recreatieve structuur

Buurtspelerreinen

Halle streeft naar het optimaal functioneren van de buurtspelerreinen, vermeld in het informatief deel (paragraaf 10.2.5). Daarnaast kunnen in elke buurt of wijk kunnen bijkomende speelpleintjes worden ingericht. Halle neemt concrete stappen voor de inrichting van een speelruimte in de Paassoldatenstraat en in Oud Rodenem. In Breedhout wordt naar een locatie voor een buurtspelerplein gezocht. Dergelijke voorzieningen impliceren, mits een goede verweving met de omgeving, een meerwaarde voor de leefkwaliteit van een woonbuurt.

²⁵ De sportdienst centraliseert de vraag naar bijkomende sportinfrastructuur. Actuele gegevens (2007) over de bezettingsgraad van de aanwezige sportinfrastructuur zijn niet gekend. Wel bereiken de indoorvoorzieningen, met een bezettingsgraad tot 90%, hun gebruikslimiet. Bijkomende vragen (zowel van individuele sporters als van sportclubs) voor het gebruik van sportfaciliteiten moeten wekelijks geweigerd worden. Staan op het verlanglijstje: infrastructuur voor zaalvoetbal, tafeltennis, boogschieten, petanque.

Andere leeftijdsgroepen, zoals tieners, moeten in kernen en wijken eveneens voldoende aandacht krijgen. Bij het inrichten van nieuwe wijken moeten mogelijk 'hangplaatsen' voorzien worden alsook wat groene ruimte, zodat tieners en jongeren ook in hun eigen omgeving een eigen plek hebben.

Halle levert inspanningen voor de inrichting van bijkomende skate-infrastructuur. Op verschillende pleinen in Halle werd deze reeds met veel succes geplaatst. De stad creëert de mogelijkheid voor de inrichting van skate-infrastructuur in het Kasteeldomein van Lembeek. Skate-infrastructuur kan ook buiten recreatiegebied worden gerealiseerd, verweven met de aanleg van het publieke domein. De afweging dient echter gemaakt of een verdere verspreiding van deze voorzieningen, ten nadele van een centrale ontwikkeling in het lokaal recreatieve knooppunt *Nederhem-De Bres*, tegemoet komt aan de vraag van de jeugd.

Lokaal recreatief netwerk

De vooropgestelde routes van het provinciaal fietsroutenetwerk (lokaal functioneel en recreatief, 2002) worden als basis gebruikt voor de uitwerking van het lokaal recreatief netwerk. De hoger vermelde lokaal recreatieve knooppunten evenals het merendeel van de lokaal recreatieve verzamelpunten en buurtspeelterrinen sluiten direct of indirect op dit netwerk aan. De stad zal waar nodig de vereiste infrastructuuruitvoeren om het netwerk te vervolledigen en verkeersveilig te maken.

Speelruimtwefsel²⁶

Door de creatie van een netwerkstructuur tussen de talrijke voorzieningen van de lokale recreatieve structuur, wil Halle aan de lokale recreatieve structuur een belangrijke meerwaarde geven. Een verkeersveilig net van fietspaden en trage wegen dient de elementen van de lokale recreatieve structuur optimaal te verbinden en te ontsluiten. Dit netwerk integreert de dagelijkse verzamelplaatsen van de jeugd (scholen, muziekacademie, tekenacademie, bibliotheken, speelbos, jeugdlokalen, groene ruimte, Jeugdhuis Eenders,...). Op deze wijze ontstaat een volwaardig speelruimtwefsel. De routes van het speelruimtwefsel worden kindvriendelijk ingericht²⁷: Een goede kindgerichte publieke ruimte staat ook garant voor een kwalitatieve publieke ruimte.

Het speelruimtwefsel kan gedeeltelijk overlappen met het lokaal en bovenlokaal recreatief netwerk.

Concrete acties zijn: de inventarisatie en optimalisatie van het voetwegennetwerk, mountainbikeroutes, bewegwijzeringsprojecten...

Speelbos

Halle voorziet ruimte voor twee speelbossen: een aan de Zavelput in Buizingen en een gelegen aan de rand van Hallerbos: Hier wordt harde recreatie uitgesloten!

2.5.3. ONDERZOEK VOOR HERBESTEMMINGEN

Een aantal recreatieve bestemmingen zijn momenteel niet of gedeeltelijke ingevuld en komen om verschillende redenen niet echt in aanmerking om met harde recreatieve functies te worden ingevuld.

Recreatiegebied Drasop – Buizingen

Door zijn ligging buiten elke bestaande kern of infrastructuur, is het recreatiegebied tot heden niet aangesneden. De omgeving heeft geen grootschalige recreatieve draagkracht. De aanwezige boomgaard is aangegeven als waardevol en de omliggende terreinen bestaan uit park- en natuurgebied.

De stad onderzoekt de mogelijkheid van een herbestemming die met de park- en naturomgeving verweefbaar is. De inplanting van een trainingscentrum voor professionele ruitersport, met leefruimte en trainingsruimte voor paard en ruiter, wordt overwogen. Andere verblijfsaccommodatie en de generatie van intensief personenverkeer kunnen niet worden toegestaan. In ieder geval zal een project zich moeten integreren met respect voor de kwetsbare ruimtelijke draagkracht van het gebied. Het project dient, in harmonie met het landelijke karakter, een kwalitatieve architecturale uitwerking te garanderen. Prefab loodsen met industriële typologie worden

De stad wijst op de bestaande huidige gewestplanbestemming waarmee een paardencentrum verenigbaar is en naar het op 7 december 2007 gunstige stedenbouwkundig attest afgeleverd voor de bouw van een sportcentrum voor ruiter en paard. De stad is van oordeel dat er een project kan gerealiseerd worden op deze site doch uitsluitend overeenkomstig dit attest en de voorwaarden van het Agentschap voor Natuur en Bos. In kader van dit dossier leverde het Agentschap voor Natuur en Bos op 16 oktober 2007 een voorwaardelijk gunstig advies af waarbij in de voorwaarden uitdrukkelijk natuurcompensatie wordt voorzien

²⁶ Zie verklarende woordenlijst.

²⁷ Peter Dekeyser en Vanderstede Wouter, *Kind en Ruimte. Een kindgerichte planning van publieke ruimte*, Kind en Samenleving vzw, Brussel, 2007: het boek biedt een handleiding voor het ontwerp van een kwalitatieve kindgerichte ruimte, ondermeer met het *Manifest voor kindgerichte planning van publieke ruimte*.

voor de natuurschade, met name:

1. ter compensatie van de natuurschade bij de inrichting van de manege en aanhorigheden zullen de achterliggende gronden ingekleurd als natuurgebied op het gewestplan beplant worden met houtkant, haag, alleenstaande bomen, boomgroepen en/of hoogstamboomgaarden. De akker zal omgezet worden in grasland en eveneens beplant met lineaire of puntvormige elementen. De beplanting zal uitgevoerd worden op het vlakke deel van de gronden. De hellende valleiflank kan open blijven;
2. er zullen uitsluitend inheemse standplaatsgeschikte soorten gebruikt worden;
3. afgestorven of kwijnende boompjes moeten het volgende plantseizoen vervangen worden door nieuwe exemplaren;
4. de aanplanten zullen beschermd worden tegen grazende paarden;
5. vooraleer de beplanting wordt uitgevoerd zullen de kaprijpe populieren worden gerooid om de jonge aanplant niet te beschadigen;
6. de ontwerpplannen voor de beplanting van de gronden zullen ter advies voorgelegd worden aan het Agentschap voor Natuur en Bos voor het indienen van de aanvraag voor het bekomen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het paardentrainingscentrum;
7. de natuurcompensatie dient uitgevoerd te worden gelijktijdig met het bouwen van het sportcentrum en ten laatste bij het voltooiën van de bouwwerkzaamheden.

Verblijfsrecreatiegebied langs Alsembergsesteenweg

Het verblijfsrecreatiegebied is kleinschalig (76 are). Het wordt momenteel niet meer als dusdanig benut. Het terrein is volledig omsloten door woongebied en woonuitbreidingsgebied en maakt integraal deel uit van de residentiële uitlopers van de stedelijke nederzettingsstructuur. Vanuit de recreatieve structuur wordt verblijfsrecreatie bij voorkeur ondergebracht in Halle centrum of op het platteland vanuit het concept van hoevertoerisme. Het verblijfsrecreatiegebied wordt niet langer weerhouden. De stad opteert om deze zone aan te duiden als een eerste zoekzone voor woonwagewoners (residentiële standplaatsen). Het gebied is goed bereikbaar met een aantal lokale voorzieningen op wandelafstand.

Recreatiegebied langs de E. Ysayestraat ingebed in woongebied

Het deel van het recreatiegebied *Kruisveld* aan de E. Ysayestraat en de F. Chopinlaan wordt niet langer weerhouden als recreatiegebied. De stad opteert om dit deel van het gebied in te vullen als woongebied (1ha 48a). Voor recreatieve behoeften is er nog voldoende oppervlakte beschikbaar in de zone tussen de E. Ysayestraat en de N203a. Deze kunnen hier verder gebundeld en versterkt worden.

2.5.4. AANPAK VAN ZONEVREEMDE LOKALE RECREATIE-INFRASTRUCTUUR

Zie 2.6 Aanpak van zonevreemde entiteiten

2.5.5. RUIMTEBALANS VOOR HET LOKALE NETWERK

Vrije oppervlakte te behouden in lokale knooppunten

Buizingen: Biezeput

Op dit recreatiegebied, met een totale oppervlakte van 6ha 94a, is nog plaats voor bijkomende sportvoorzieningen. Momenteel is een oppervlakte van ongeveer 4ha 20a van het terrein niet in gebruik voor recreatie. Het restgebied bestaat momenteel deels uit akkergebied, deels uit weiland en ligt deels braak. Het terrein bevat enkele lichte hellingen maar is overwegend vlak en laag gelegen.

Op deze vrije oppervlakte kan ondermeer de boogschutterclub ruimte vinden en kunnen op termijn in functie van de behoeften harde recreatieve voorzieningen worden ingeplant.

Essenbeek – Sint-Rochus: Kruisveld

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

Lembeek-Halle: Sportcomplex Karenberg

Het recreatiegebied aan het sportcomplex Karenberg, deels gelegen in deelgemeente Halle en deels te Lembeek, kent een totale oppervlakte van 3ha 33a. Voor dit gebied werd het BPA Avenir (MB 26/03/2002) opgesteld waarbij de oppervlakte recreatie werd uitgebreid tot een oppervlakte van 4ha 35a. De stad beschikt hier bijgevolg nog over een vrije oppervlakte van ongeveer 1ha 80a.

Het voetbalterrein van FCS Lembeek (Heldenstraat) zal hier op termijn geherlokaliseerd worden.

De stad zal het bestaande BPA herzien om de bouw van lokale sportinfrastructuur toe te laten en voor de eventueel vereiste uitbreiding in functie van de herlokalisatie van FCS Lembeek mogelijk te maken.

tabel 8: Totale te behouden vrije oppervlakte in lokale knooppunten

<i>Locatie</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Toekomstige geplande ontwikkeling</i>
Biezeput Buizingen	4ha 20a	o.a. boogschuttersclub
Kruisveld Sint-Rochus/Essenbeek	4ha 32a	Herlokalisatie zonevreemde voetbal Essenbeek (0,74 ha)
Sportcomplex Karenberg	1ha 80a	Herlokalisatie voetbal (Heldenstraat – Lembeek) (0,90 ha)
Totaal	10ha 32a	

De resterende oppervlaktes blijven behouden voor inplanting van nieuwe voorzieningen in functie van middellange tot lange termijn behoeftes (nu nog niet gekend). Halle beschikt op deze wijze over strategische reserves voor nieuwe recreatieve voorzieningen.

Ruimtebalans

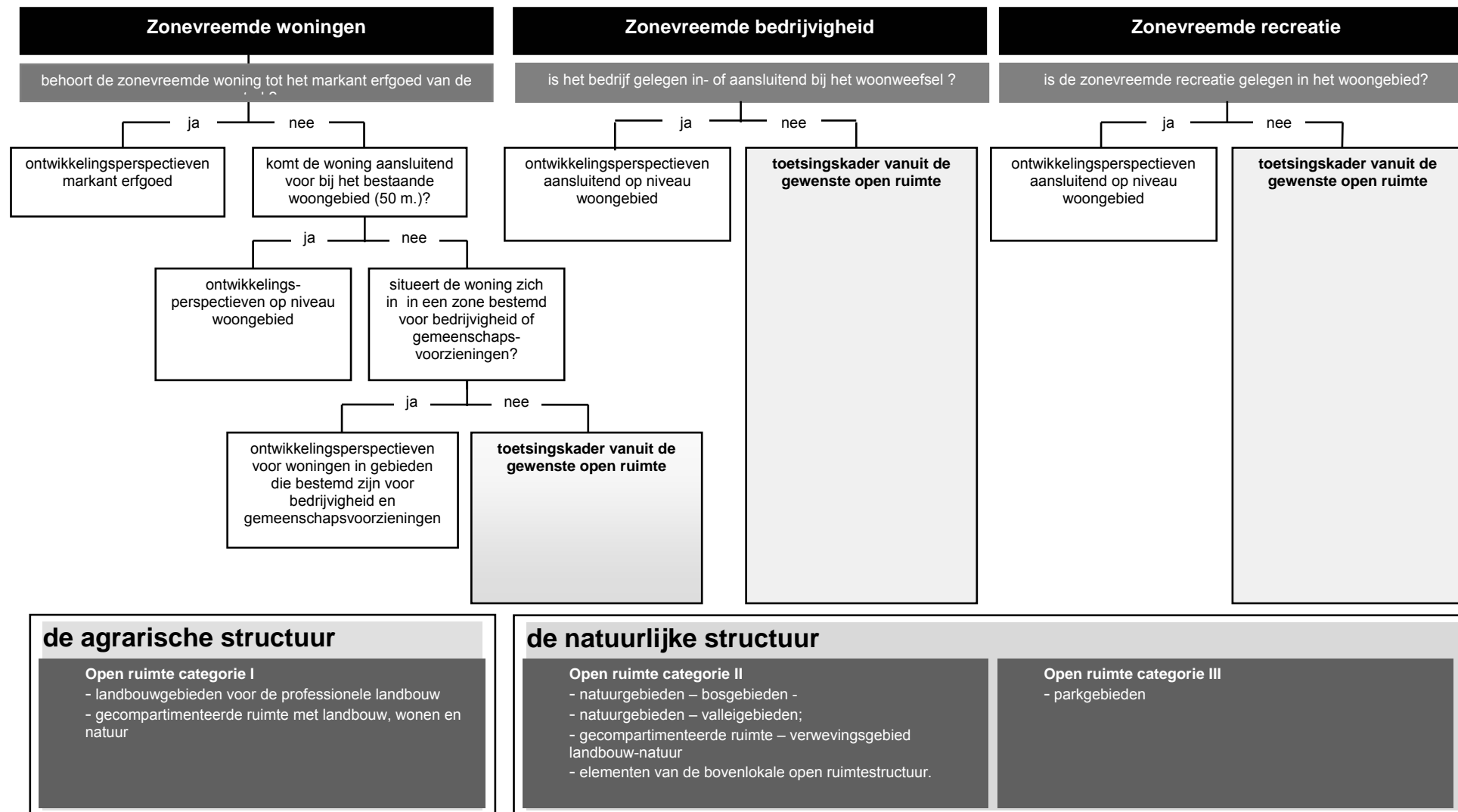
Uit de ruimtebalans voor de recreatie blijkt dat meer recreatiegebied wordt omgezet naar een andere bestemming dan omgekeerd. Bovendien wordt er meer ruimte gecreëerd voor zachte functies, met name voor landbouw en park- en natuurgebied.

tabel 9: Ruimtebalans binnen de lokale recreatieve structuur

<i>Locatie</i>	<i>Van recreatie naar ...</i>	<i>Oppervlakte</i>	
Stropfen	Landbouw en deels wonen op zeer lange termijn	0ha 82a	Van harde functie naar zachte functie: 0ha 82a
Verblijfsrecreatiegebied Alsebergsesteenweg	Woongebied (eerste zoekzone voor woonwagenbewoners)	0ha 76a	Van harde naar harde functie: 2ha 24a
Kruisveld – zone woongebied	Woongebied	1ha 48a	
Totaal naar andere bestemming		3ha 06a	
<i>Locatie</i>	<i>Van ... naar recreatie</i>	<i>Oppervlakte</i>	
Wolvendries (basketpleintje en atletiek)	Agrarisch gebied	0ha 43a	Van zachte functie naar harde functie: 1ha 10a
Manege	Agrarisch gebied en woongebied	0ha 67a	
Stropfen	Reservegebied voor woonwijken	1ha 72a	Van harde functie naar harde functie - 1ha 72a
Totaal naar recreatiegebied		2ha 82a	

2.6. Aanpak van zonevreemde entiteiten

2.6.1. TOETSINGSKADER VANUIT DE OPEN RUIMTE – ALGEMEEN AFWEGINGSKADER



Binnen de open ruimte worden verschillende gebieden onderscheiden met eigen gewenst ontwikkelingsperspectief. Afhankelijk van deze ontwikkelingen wordt een verschillend beleid uitgezet voor de aanpak van de zonevreemde entiteiten. Voor elk gebied wordt een specifiek toetsingskader aangereikt als globaal richtkader. Dit richtkader dient verder gebiedsgericht uitgewerkt te worden bij opmaak van het RUP. Het globale richtkader wordt binnen de sectorale aanpak verder verfijnd in de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde entiteiten.

Globaal toetsingskader voor de elementen van de agrarische structuur			
Open ruimte categorie I	Woningen	Bedrijven	Recreatieve voorzieningen
<p>Landbouwgebieden voor de professionele landbouw</p> <p>Binnen deze samenhangende open ruimtezones wordt gestreefd naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ professionele landbouw met prioriteit voor de grondgebonden landbouw en de familiale bedrijven; ▪ behoud en versterking open landschap met bodemgebruik en landelijkheid; ▪ geen nieuwe niet-agrarische bebouwing toelaten; ▪ aandacht voor erosiebestrijding; ▪ aangepast beleid inzake vertuining en hobbylandbouw; ▪ ruimte voor recreatief medegebruik en plattelandstoerisme; ▪ versterking van landschapsvormende elementen, KLE's, holle wegen en taluds; ▪ integratie in het landschap van bestaande grootschalige bebouwing; ▪ landschappelijke integratie door middel van erfbeplantingen; ▪ vrijwillige ecologische versterking vb. door wildakkers en bermbeheer; ▪ aandacht voor het behoud en de uitbouw van het trage wegennetwerk.. 	<p>Vergunde woningen kunnen behouden blijven. Herbouwen, verbouwen en uitbreiden van de vergunde woningen is toegestaan tot een globaal volume van 1000m³. Bij herbouw dienen de bouwmaterialen geïntegreerd te zijn in het landschap.</p> <p>De tuinoppervlakte kan integraal als tuin worden ingericht tot een diepte van 50 m. Bij herinrichting van de tuin dient maximaal streekeigen beplanting te worden aangewend.</p> <p>Voor tuinhuisen, bergingen, werkhuisen of garages in de tuinzone geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de vergunde constructies mogen behouden blijven en in stand gehouden worden; - nieuwe vergunningsplichtige constructies zijn niet toegelaten tenzij zij een ruimtelijk geheel zullen vormen met de bestaande woning. <p>Voor het markant erfgoed in de gemeente worden specifieke perspectieven naar voren geschoven om de toekomst van het erfgoed veilig te stellen in zijn kenmerkende karakteristieken en om de nodige voorzieningen voor hedendaags wonen mogelijk te maken.</p>	<p>Vergunde bedrijven kunnen behouden blijven. Vernieuwing van milieu- of exploitatievergunning of uitbreiding van activiteiten kan slechts indien zij voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indien zij hetzij kleinschalig zijn; hetzij meer grootschalig maar verweefbaar zijn met de agrarische functie. Bedrijven die de agrarische structuur en specifiek de landbouwgebieden verder aantasten kunnen niet behouden blijven; - indien zij goed ontsloten zijn via het bestaande wegennet; - indien zij geen milieuhinder veroorzaken die niet door het nemen van maatregelen kan beperkt blijven tot de site. <p>Uitbreiding van de vergunde bedrijven kan uitsluitend indien hierdoor geen bijkomende overlast wordt gegenereerd voor agrarische structuur. Dit impliceert geen bijkomende verkeersoverlast, parkeerdruk, geen bijkomende milieuhinder en geen verdere landschappelijke aantasting van de open ruimte.</p>	<p>Harde recreatieve voorzieningen worden maximaal afgebouwd tenzij zij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>behoren tot een geselecteerd recreatief knooppunt of verzamelpunt</u>; - gekoppeld zijn aan of aansluiten bij een geselecteerde kern of bij het woonweefsel uit de gewenste nederzettingstructuur. <p>In dit geval dienen zij bijkomend te beantwoorden aan volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - van goede kwaliteit zijn; - goed ontsloten zijn via het bestaande wegennet; - geen hinder veroorzaken die niet door het nemen van maatregelen kan beperkt blijven tot de site. <p>Uitbreiding van de recreatieve voorzieningen kan uitsluitend indien hierdoor geen bijkomende overlast wordt gegenereerd voor de open ruimte. Dit impliceert geen bijkomende verkeersoverlast of parkeerdruk, geen bijkomende milieuhinder en geen verdere aantasting van de agrarische structuur.</p>

		<p>Bedrijven uit de agrarische sector blijven ondersteund.</p> <p>Kleinschalige horeca- en hoevetoerismevoorzieningen mogen binnen de bestaande bebouwing toegelaten worden in functie van uitbouw toeristische voorzieningen.</p> <p>Bedrijven die aansluiten bij het woonweefsel van de kernen en die tevens complementair zijn met de woonfunctie kunnen ruimere ontwikkelingsperspectieven krijgen (zoals bij de kern van Breedhout). Zij kunnen steeds uitbreiden zolang zij hierdoor geen bijkomende overlast veroorzaken en de woonkwaliteit niet hypothekeren.</p> <p>bedrijven die geclusterd met andere bedrijven voorkomen kunnen eveneens ruimere ontwikkelingsperspectieven krijgen. Hiertoe zal echter een grondig onderzoek van de plaatselijke toestand en concreet naar de bestaande omgevingskwaliteit moeten aantonen in welke mate zij verder kunnen ontwikkelen. Deze optie mag geen aanleiding geven tot een verdere degradatie van de open ruimtestructuur indien deze nog feitelijk aanwezig is of indien het een structureren element van de open ruimte structuur betreft.</p> <p>In geval van geclusterde bedrijven dient een gebiedsgericht RUP te worden opgemaakt waarbij de bedrijven in het omschreven kader gezamenlijk aangepakt worden.</p>	
--	--	--	--

<p>Gecompartimenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur</p> <p>Binnen deze samenhangende open ruimtezones wordt gestreefd naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ behoud en versterking van de open ruimte in het gecompartmenteerde gebied gevormd door het patchwork van kleinschalige akkers, groententeiten en woonlinten; ▪ differentiatie van functies met aandacht voor het groene karakter; ▪ versterking van landschapsvormende elementen zoals holle wegen, houtkanten en taluds; ▪ afwerken van verlinte woongebieden – geen verdere uitbreiding; ▪ stimuleren van beheersovereenkomsten op vrijwillige basis; ▪ aandacht voor het behoud en de uitbouw van het trage wegennetwerk. 	<p>Dezelfde ontwikkelingsperspectieven zijn van toepassing als voor de landbouwgebieden voor professionele landbouw.</p> <p>Specifiek voor de gecompartmenteerde ruimte dienen de woningen en bijhorende tuinzones zich in te passen in het gecompartmenteerde patchwork van kleinschalige bossen, akkers, weiden, hoogstamboomgaarden en de woongebieden met landelijk karakter. Bij inrichting van tuinen moeten bestaande houtkanten, KLE's en markante hoogstambomen maximaal bewaard blijven.</p> <p>Voor het markant erfgoed in de gemeente worden specifieke perspectieven naar voren geschoven om de toekomst van het erfgoed veilig te stellen in zijn kenmerkende karakteristieken en om de nodige voorzieningen voor hedendaags wonen mogelijk te maken.</p>	<p>Dezelfde ontwikkelingsperspectieven zijn van toepassing als voor de landbouwgebieden voor professionele landbouw.</p> <p>Specifiek voor de gecompartmenteerde ruimte dienen de bedrijven zich in te passen in het gecompartmenteerde patchwork van kleinschalige bossen, akkers, weiden, hoogstamboomgaarden en de woongebieden met landelijk karakter. Bij inrichting van de omgeving moeten bestaande houtkanten, KLE's en markante hoogstambomen maximaal bewaard blijven.</p>	<p>Dezelfde ontwikkelingsperspectieven zijn van toepassing als voor de landbouwgebieden voor professionele landbouw.</p> <p>Specifiek voor de gecompartmenteerde ruimte dienen de voorzieningen zich in te passen in het gecompartmenteerde patchwork van kleinschalige bossen, akkers, weiden, hoogstamboomgaarden en de woongebieden met landelijk karakter. Bij inrichting van de omgeving moeten bestaande houtkanten, KLE's en markante hoogstambomen zoveel mogelijk bewaard blijven.</p>
--	---	--	---

Globaal toetsingskader voor de elementen van de natuurlijke structuur			
Open ruimte categorie II	Woningen	Bedrijven	Recreatieve voorzieningen
<p>Gecompartimenteerde ruimte – verwevingsgebied landbouw-natuur (Kluisbos–Kleine beek)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aanwezige natuurwaarden vrijwaren en optimaliseren; ▪ klemtoon op groen karakter met kleinschalige landbouw als beheerder van de open ruimte; ▪ landschapszorg – versterking van de beekvalleien en KLE's; ▪ stimuleren van beheersovereenkomsten; 	<p>Zie natuurgebied – valleigebieden</p> <p>Aanvullend: voor het markant erfgoed in de gemeente worden specifieke perspectieven naar voren geschoven om de toekomst van het erfgoed veilig te stellen in zijn kenmerkende karakteristieken en om de nodige voorzieningen voor hedendaags wonen mogelijk te maken.</p>	<p>Zie natuurgebied – valleigebieden</p>	<p>Zie natuurgebied – valleigebieden</p>

<p>- geen nieuwe bebouwing toegelaten.</p>			
<p>Natuurgebieden – bosgebieden – lokale selecties</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aanwezige natuurwaarde veilig stellen door verwerving; ▪ aanpak verstoringproblematiek in het kader van het VEN en de habitatrichtlijn; ▪ medegebruik van bosbouw met het oog op ecologische doelstellingen; ▪ verweving met passief recreatief medegebruik met respect voor de natuurontwikkeling; ▪ geen nieuwe harde functies of bebouwing toelaten. 	<p>Zie natuurgebied – valleigebieden</p>	<p>Zie natuurgebied – valleigebieden</p>	<p>Zie natuurgebied – valleigebieden</p>
<p>Natuurgebieden – valleigebieden – lokale selecties</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aanwezige natuurwaarde veilig stellen door verwerving; ▪ aanpak verstoringproblematiek in het kader van het VEN en de habitatrichtlijn; ▪ medegebruik van de landbouw met het oog op ecologische doelstellingen; ▪ ontwikkelen van verschillende bosgebieden en valleigebonden kleinschalige bostypes; ▪ verweving met passief recreatief medegebruik met respect voor de natuurontwikkeling; ▪ geen nieuwe harde functies of bebouwing toelaten; ▪ aandacht voor beekvalleien in functie van natuur en waterbeheer. 	<p>Vergunde woningen kunnen altijd behouden blijven en verbouwd worden binnen bestaand volume.</p> <p>In kader van een RUP-benadering kunnen de ontwikkelingsperspectieven en de hierbij horende inrichtings- en beheersvoorschriften in de verschillende open ruimtezones specifiek gedefinieerd worden.</p> <p>Voor het markant erfgoed in de stad worden specifieke perspectieven naar voren geschoven om de toekomst van het erfgoed veilig te stellen in zijn kenmerkende karakteristieken.</p> <p>Deze gebieden van de natuurlijke structuur worden grotendeels gedragen door de verschillende beekvalleien. Om de ecologische verbindingfunctie van deze gebieden te garanderen dient er minimaal 5,00m. van de waterloop gevrijwaard worden van bebouwing en verhardingen.</p>	<p>Bedrijven kunnen uitsluitend behouden blijven indien het een vergunde activiteit betreft. Nieuwe vergunningen om de uitbating in de toekomst veilig te stellen kunnen uitsluitend verleend worden mits de betreffende bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> – gerekend worden onder kleinschalige horeca die in functie van toeristisch-recreatieve ontwikkeling kan toegelaten worden; – opgenomen zijn binnen groengebieden verweven in de nederzettingsstructuur en hier verweefbaar zijn met de woonfunctie; – goed ontsloten zijn via het bestaande wegennet; – een historische band hebben met de betreffende locatie; <p>geen milieuhinder veroorzaken die niet door het nemen van maatregelen kan beperkt blijven tot de eigen site.</p>	<p>Recreatieve voorzieningen worden maximaal afgebouwd tenzij zij: behoren tot een geselecteerd recreatieve knoop op gemeentelijk niveau of op lokaal niveau of bij een aanvullend recreatief punt;</p>

Open ruimte categorie III	Woningen	Bedrijven	Recreatieve voorzieningen
<p>Parkgebieden</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ behoud van het groene, culturele en historische karakter van de gebieden; ▪ behoud van bestaande open ruimten en de natuurwaarden en aansluiting zoeken bij elementen van de natuurlijke structuur; ▪ behoud en uitbreiding van bestaande gebouwen binnen het markant erfgoed²⁸ in functie van: <ul style="list-style-type: none"> – wonen en verblijfsaanverwante functies (garages, zwembad, recreatievoorzieningen...); – laagdynamische socio-culturele voorzieningen; – kleinschalige laagdynamische verblijfsrecreatie; ▪ geen nieuwe herbestemmingen naar harde functies; ▪ specifieke aanpak van markant erfgoed binnen parkgebieden. 	<p>Vergunde woningen kunnen behouden blijven. Verbouwen en uitbreiden van de vergunde woningen is toegestaan tot een globaal volume van 1000m³.</p> <p>Voor het markant erfgoed in de gemeente worden specifieke perspectieven naar voren geschoven om de toekomst van het erfgoed veilig te stellen in zijn kenmerkende karakteristieken en om de nodige voorzieningen voor hedendaags wonen mogelijk te maken.</p>	<p>Indien een RUP wordt opgemaakt, moet er rekening gehouden worden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bedrijven, andere dan horecavoorzieningen, kunnen uitsluitend behouden blijven indien zij behoren tot het recreatief kader (dienstverlening of horeca). ▪ dienstverlenende bedrijven ten behoeve van administratie, recreatie en horecavoorzieningen kunnen behouden blijven en verder ontwikkelen; ▪ bedrijven mogen geen milieuhinder veroorzaken die niet door het nemen van maatregelen kan beperkt blijven tot de site. ▪ de bedrijfsuitbating mag het groene parkkarakter en het eventuele historische karakter van de omliggende omgeving niet schaden. 	<p>Voor het parkgebied van Buizingen en het parkgebied van Essenbeek kunnen de recreatieve voorzieningen behouden blijven en uitbreiden daar zij gekoppeld zijn aan een recreatief verzamelpunt. Voor de overige parkgebieden worden de recreatieve voorzieningen maximaal afgebouwd.</p>

²⁸ Zie ook ontwikkelingsperspectieven "Markant erfgoed" voor het specifieke onderscheid tussen markante gebouwen (zoals kasteelgebouwen herenhuizen...) en de gewone kleinschalige particuliere woning. Voor de zonevrije woningen die niet tot het markant erfgoed gerekend worden doch wel in parkgebied (gewestplan) gelegen zijn, geldt de aanpak van zonevrije woningen zoals omschreven in het hoofdstuk Aanpak van de zonevrije entiteiten. De stad kan gebiedsdekkende RUP's opmaken voor de aanpak van dergelijke zonevrije woningen (cf. infra). De aanpak van het markant erfgoed valt binnen gebiedsgerichte RUP's.

Zonevrije entiteiten gelegen de open ruimtecorridors en stapsteenverbindingen

De ontwikkelingsperspectieven voor de zonevrije entiteiten gelegen in de grafisch aangeduide open ruimtecorridors en stapsteenverbindingen worden bepaald door de onderliggende deelgebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Daarboven dienen de aangeduide zones te worden gevrijwaard van verdere bebouwing in functie van de beeldvormende kwaliteit van de open ruimte en ecologisch-verbindende doelstellingen.

Indien een RUP wordt opgemaakt, moet er rekening gehouden worden met:

- aanbouwen, uitbreidingen of aparte bijgebouwen bij zonevrije woningen worden niet verder toegelaten, teneinde de openheid naar de omliggende open ruimte te maximaliseren;
- de ontwikkelingsperspectieven zoals bepaald voor de onderliggende geselecteerde open ruimtegebieden zijn bepalend voor de ontwikkelingsperspectieven van de corridors.

Zonevrije entiteiten gelegen in Speciale Beschermingszone

Zonevrije entiteiten die gelegen zijn in een Speciale Beschermingszone, (vogel- en habitatrichtlijnen (Natura 2000-gebieden)) vereisen een specifieke aanpak. Indien er in deze zones een vergunningsplichtige activiteit, plan of programma is gevestigd die in combinatie met een of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een Speciale Beschermingszone kan veroorzaken, dient het project onderworpen te worden aan een onderzoek tot passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de Speciale Beschermingszone. De Speciale Beschermingszones (SBZ) zijn afgebakende gebieden die het voortbestaan van de habitat en de soorten op de bijlagen I en II bij de habitatrichtlijn op lange termijn dienen te garanderen.

Indien het onderzoek tot passende beoordeling tot het besluit leidt dat het behoud en eventueel de verdere uitbouw van de activiteiten kan toegelaten worden, geldt:

voor woningen

- behoud van de woningen en toestaan van constructieve ingrepen;
- het uitsluitend toelaten van een laagdynamische woonfunctie;
- de tuinoppervlakte wordt beperkt tot de huidig ingerichte private tuin die bij de woning hoort en die maximaal 50 m diep mag zijn. Bij herinrichting van de tuin mag enkel streekeigen beplanting worden aangewend.

voor bedrijven

- bedrijven kunnen behouden blijven indien zij geen vermijdbare schade veroorzaken inherent aan de doelstellingen van de Speciale Beschermingszone en/ of VEN-gebieden aangetoond door de passende beoordeling of de natuurtoets ingeval van VEN-gebieden;
- uitbreiding wordt niet toegestaan.

voor recreatieve voorzieningen

- recreatieve voorzieningen kunnen behouden blijven indien zij geen vermijdbare schade veroorzaken inherent aan de doelstellingen van de Speciale Beschermingszone en/ of VEN-gebieden aangetoond door de passende beoordeling of de natuurtoets ingeval van VEN-gebieden; uitbreiding wordt niet toegestaan.

2.6.2. AANPAK ZONEVREEMDE WONINGEN

2.6.2.1. Inleiding

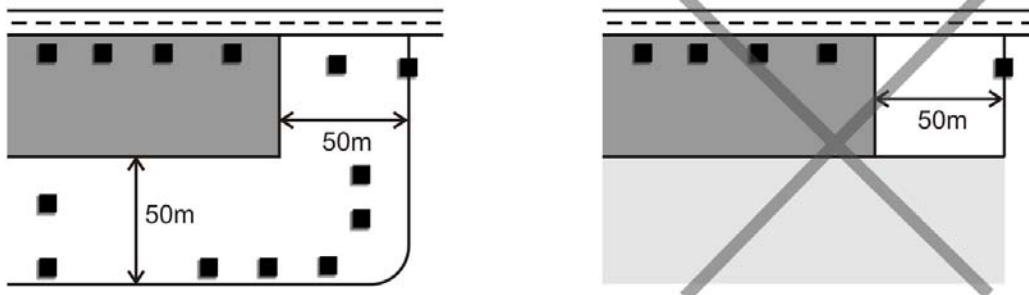
De stad wenst het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22/10/1996 en wijzigingen zijn uitvoering te laten vinden met betrekking tot de aanpak van de zonevreemde woningen. De stad wil gedurende twee jaren een evaluatie maken om na te gaan of het decreet voldoende oplossingsgericht is met betrekking tot de problematiek zonevreemde woningen in Halle. De stad denkt hierbij aan de woningen die in agrarisch gebied gelegen zijn.

Bij de opmaak van een RUP wordt er geopteerd voor een globale aanpak van de problematiek 'zonevreemde woningen'. Dit impliceert dat er maximaal gestreefd wordt naar het hanteren van een globaal kader, eerder dan te focussen op de problematiek van de individuele woning. Alleen vergunde woningen, woningen die dateren van voor 1962 en niet-illegaal opgetrokken woningen komen in aanmerking. Daarbij wordt als bijkomende voorwaarde gesteld dat het om volwaardige woningen moet gaan die permanent bewoond zijn.

De gewenste agrarische en natuurlijke structuur als determinerende uitgangspunten

De ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen worden afgestemd op de gewenste open ruimtestructuur, met name op de gewenste agrarische en natuurlijke structuur. Van deze ontwikkelingsperspectieven kan worden afweken voor volgende specifieke en uitzonderlijke ruimtelijke en planologische situaties:

- *ontwikkelingsperspectieven markant erfgoed.*
Halle schenkt veel belang aan het stedelijk markant erfgoed en aan het behoud van het markant erfgoed door een zinvolle bestemming. De stad voert een actief beleid voor de waardevolle gebouwen en architectuuresembles van haar patrimonium. Het respectvol behoud, herstel en de herbestemming of herontwikkeling van dit erfgoed wordt ondersteund.
- *zonevreemde woningen gelegen aansluitend het woongebied.*
Het betreft meerdere zonevreemde woningen waarvan de gevelafstand tussen de gevel van de zonevreemde woningen en de gevel van de dichtstbijzijnde woning binnen juridisch woongebied maximaal 50 meter bedraagt. Hierbij is het in geen geval de bedoeling om een bijkomend juridisch aanbod te creëren. Het creëren van nieuwe bouwpercelen is uitgesloten. Het toepassen van deze uitzonderingsregel voor individuele zonevreemde woningen wordt niet ondersteund. Het kan geenszins de bedoeling zijn om verlintingen in de hand te werken.



- *zonevreemde woningen gelegen in zones bestemd voor bedrijvigheid of gemeenschapsvoorzieningen.*
Voor de zonevreemde woningen gelegen in zones voor bedrijvigheid of gemeenschapsvoorzieningen zoals bepaald door het vigerende gewestplan, kunnen de woningen enkel behouden blijven indien deze verweefbaar zijn met de aard van bedrijvigheid of gemeenschapsvoorziening. Indien deze zonevreemde woningen complementair voorkomen kunnen hun behoud en beperkte uitbreidingen gemotiveerd worden.

De opmaak van het RUP 'zonevreemde woningen'

Het RUP 'zonevreemde woningen' heeft als doel ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor de zonevreemde woningen op het grondgebied van de stad Halle. Hierbij wordt het gewestplan niet gewijzigd, maar het RUP vormt een aanvullend instrument bij het gewestplan voor wat betreft de zonevreemde woningen.

Volgende randvoorwaarden dienen hierbij gerespecteerd te worden:

- verwaarloosde woningen, woningen die langer dan twee jaar leegstaan en illegaal opgetrokken woningen komen niet in aanmerking binnen de opmaak van het thematische RUP;
- het RUP kan geen aanleiding geven tot bijkomende woningen;
- een herbestemming mag de toekomst van de omliggende landbouwbedrijven niet hypothekeren;
- voor de ontwikkelingsmogelijkheden en de differentiatie wordt er verwezen naar de ontwikkelingsperspectieven inzake de gewenste open ruimtestructuur.

Er wordt een globaal kader gehanteerd en er wordt daarbij niet gefocust op de problematiek van de individuele woning, tenzij er expliciet en zoals in het structuurplan wordt aangegeven wordt geopteerd voor een gebiedsgerichte benadering.

Belangrijk: het betreft in principe telkens een perceel voor een normale woning die kadert in het straatbeeld (open, halfopen, gesloten bebouwing). Bij uitzondering kunnen twee percelen in aanmerking komen. De invulling van restpercelen mag in geen geval de verderzetting van de lintbebouwing inhouden. De percelen die omgevormd zullen worden, zullen bovendien meegenomen worden binnen de ruimtebalans.”

2.6.2.2. Ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen die verspreid liggen in de open ruimtegebieden

Indien de zonevreemde woningen niet gelegen zijn in of aansluitend bij het woongebied van de kernen van de gewenste ruimtelijke structuur, gelden de ontwikkelingsperspectieven van de geselecteerde open ruimtegebieden. Het toetsingskader van de verschillende open ruimtecategorieën zoals opgenomen in 2.6.1 is integraal van toepassing.

2.6.2.3. Markant erfgoed

Halle hecht veel belang aan het stedelijk markant erfgoed en aan het behoud van het markant erfgoed door een zinvolle bestemming. De stad voert een actief beleid voor de waardevolle gebouwen en architectuurensembles van haar patrimonium. Het respectvol behoud, herstel, herbestemming of herontwikkeling van dit erfgoed wordt ondersteund. Niet alleen kasteelgebouwen en grootschalige herenhuizen doch ook waardevolle vierkantshoeven vallen onder de aanpak van het markant erfgoed.

De ontwikkelingsperspectieven voor het markant erfgoed worden omschreven in 2.2.6.2 Markant erfgoed in de open ruimtestructuur.

Markant erfgoed als waardevolle bakens binnen de stad

Om het markant erfgoed te vrijwaren van leegstand en verval kunnen, ongeacht de bestemming op het gewestplan, dienen deze waardevolle gebouwen en gebouwencomplexen omwille van hun intrinsieke aard en ligging ruimere ontwikkelingsperspectieven te krijgen betreffende wonen, toerisme en recreatie, gemeenschapsvoorzieningen en aan het wonen gekoppelde gemeenschapsvoorzieningen.

Bestemmingswijzigingen voor het bouwkundig erfgoed dienen voorzichtig afgewogen te worden in functie van de intrinsieke bestaande bouwhistorische en architecturale karakteristieken én de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden van hun direct omgeving . Daarbij wordt uitgegaan van een individuele benadering in relatie tot de draagkracht van de entiteit.

Ondersteunen van wonen en aan wonen verwante functies

Ook ten aanzien van het privaat karakter dienen beperkte mogelijkheden voorhanden te zijn om bestemmingswijzigingen, uitbreidingen en/of vernieuwingen aan deze entiteiten toe te kennen, rekening houdend met hoger genoemde kwaliteiten en opties (landschap, historisch karakter, ...). In eerste instantie zal de private woonfunctie binnen deze entiteiten voorop staan. In die zin kunnen deze gebouwen en hun parken, huiskavel ed. aangepast worden voor hedendaagse aan het wonen verwante functies (garages, zwembad,...). Hierbij dient het aantal woonegelegenheden beperkt te blijven doch meerdere woonegelegenheden dienen in de grootschalige markante erfgoedgebouwen zeker overwogen te worden.

Voormalige landbouwbedrijfszetels als een specifiek onderdeel van het markant erfgoed

Bij voormalige landbouwbedrijfszetels wordt verbouwen en herbouwen toegestaan waarbij de huidige volumes naar architecturale aard en volume bewaard moeten blijven. Uitsluitend authentieke historische gebouwen van de bedrijfszetel en het bestaande woonhuis, al dan niet authentiek komen in aanmerking om geëvalueerd te worden. Dit impliceert dat zij moeten zijn opgenomen in de inventaris die de stad zal opmaken (zie criteria in 2.2.6.2 Markant erfgoed binnen de open ruimtestructuur). Het aantal wooneenheden

zal daarbij worden beperkt in functie van de draagkracht van de gewenste agrarische structuur of de gewenste natuurlijke structuur.

Een stedenbouwkundige vergunning voor uitbreiding en herbouw kan uitsluitend worden toegestaan indien deze vergezeld is van een nota die moet aantonen dat:

- de voormalige landbouwbedrijfszetel behoort tot het markant bouwkundig erfgoed van de gemeente door de architecturale kwaliteit, de zeldzaamheid, de materiële toestand en de historische beeldwaarde van de gebouwen en/of gebouwen ensembles;
- de voorgestelde ingrepen geen afbreuk doen aan de beeldbepalende architecturale en cultuurhistorische karakteristieken van de voormalige landbouwbedrijfszetel;
- het verbouw- of herbouwprogramma van het bouwkundig erfgoed gebiedsgericht is afgestemd op de gewenste agrarische, natuurlijke en landschappelijke structuur.

Deze nota wordt beoordeeld bij de aanvraag van de bouwvergunning door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de gecoro en tevens voor advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen. Bij het verlenen van de bouwvergunning wordt bepaald welke gebouwen voor een woonfunctie in aanmerking komen.

Overige functies kunnen uitsluitend worden toegelaten overeenkomstig de randvoorwaarden gesteld in paragraaf 2.6. aanpak zonevreemde entiteiten.

RUP's en verordeningen

De stad zal in dit kader de instrumenten van de ruimtelijke ordening (RUP, gemeentelijke verordeningen, ...) aanwenden doch uitsluitend op verzoek van betrokken eigenaars en mits de voorgestelde projecten kaderen in de gewenste ruimtelijke structuur en niet conflicteren met de intrinsieke doelstellingen van de gewenste open ruimte structuur.

2.6.2.4. Ontwikkelingsperspectieven op niveau woongebied

In een beperkt aantal situaties worden op perceelsniveau ontwikkelingsperspectieven toegestaan gelijkaardig aan deze van de bestemming woongebied op het gewestplan. Dit geldt uitsluitend voor zonevreemde woningen die aansluiten bij de bestaande kernen (cf. 2.6.2.1 Inleiding) zoals zij geselecteerd zijn in de gewenste ruimtelijke structuur. Het gaat hier om:

- Halle, Sint-Rochus en Buizingen als stedelijke kernen;
- Lembeek en Essenbeek als woonkernen;
- Breedhout, Hondzocht, Wolvendries en Kesterbeekbos als kernen in het buitengebied.

De ontwikkelingsperspectieven kunnen (via een RUP) mee bepaald worden door de verordeningen van de aangrenzende gebieden (percelen). Vergelijkbare bestemmingen, functies en inrichtingsprincipes worden nagestreefd opdat er een uniforme ruimtelijke structuur kan ontstaan. Daarbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen het stedelijk gebied Halle, en de verspreide bebouwing en wijken. De grens met het stedelijk gebied mag geen aanleiding geven tot het ontwikkelen van stedelijke bebouwing met hoge dichtheid en meer dan 2 bouwlagen. Het RUP moet rekening houden met volgende ontwikkelingsperspectieven:

- de woningen mogen behouden blijven; her- en nieuwbouw is toegestaan tot 1000 m³ waarbij de bouwmaterialen dienen geïntegreerd te zijn in het landschap;
- alleen de woonfunctie is toegelaten eventueel in combinatie met een vrij beroep;
- KMO's, ambachten en andere nijverheid zijn uitgesloten;
- de tuinoppervlakte kan integraal als tuin worden aangewend;
- een kleinschalig tuinhuis is toegelaten;
- voor tuinhuizen, bergingen, werkhuizen of garages in de tuinzone geldt:
 - de vergunde constructies mogen behouden blijven en in stand gehouden worden;
 - nieuwe vergunningsplichtige constructies zijn niet toegelaten tenzij zij een ruimtelijk geheel zullen vormen met de bestaande woning.

2.6.2.5. Woningen in gebieden die onderhavig zijn aan ruiloperaties

De vergunde of geacht vergunde woningen:

- die geen deel uitmaken van een vergunde, nog geldige verkaveling of BPA;
- en die gelegen zijn in de woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden die binnen het structuurplan deel uitmaken van een ruiloperatie en een open ruimtebestemming zullen krijgen, zullen behandeld worden volgens dezelfde globale aanpak voor zonevreemde woningen.

2.6.2.6. Woningen in gebieden die bestemd zijn voor bedrijvigheid en gemeenschaps-voorzieningen

Deze woningen zullen afhankelijk van hun omgeving al dan niet behouden kunnen worden. De leidraad hierbij is dat de aanwezige of volgens de vigerende bestemming bedoelde activiteiten verweefbaar zijn met de woonfunctie.

Indien de functies verweefbaar zijn volgt het RUP volgende ontwikkelingsperspectieven:

- de woningen mogen behouden blijven. Herbouw, nieuwbouw en uitbreiding zijn toegestaan tot 1000 m²;
- de woonfunctie is toegelaten eventueel in combinatie met een activiteit die afgestemd is op de bestemming (bedrijvigheid, gemeenschapsvoorziening);
- de bestaande tuinoppervlakte kan integraal als tuin behouden blijven;
- een kleinschalig tuinhuis is toegelaten;
- geen bergingen, werkhuizen of garages in de tuinzone tenzij dit verenigbaar is met de bestaande bestemming.

Indien de geëigende functies van de bestaande bestemming niet verenigbaar zijn met de woonfunctie, krijgen deze functies prioriteit in ontwikkeling ten opzichte van de woonfunctie. Het RUP krijgt volgende ontwikkelingsperspectieven:

- de woningen mogen behouden blijven maar beperkt tot hun huidig volume. Binnen dit volume is geen herbouw en nieuwbouw toegestaan. Slechts constructieve ingrepen zijn toegelaten;
- alleen de woonfunctie is toegelaten;
- de tuinoppervlakte wordt beperkt tot de huidig ingerichte private tuin die bij de woning hoort;
- een kleinschalig tuinhuis is toegelaten;
- geen bergingen, werkhuizen of garages in de tuinzone.

2.6.3. ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

2.6.3.1. Algemeen

De aanpak van de zonevreemde bedrijven vertrekt vanuit het onderzoek en de resultaten van het bedrijvenstructuurplan. Elk van de zonevreemde bedrijven die vanuit het bedrijvenstructuurplan een oplossing dienden te krijgen in het ruimtelijk structuurplan dienen te worden getoetst aan de gewenste open ruimtestructuur. De nummers bij elk van de bedrijven verwijzen naar de nummers in het informatief deel en op de kaart (zie tabellen in bijlage).

Algemeen wordt gesteld dat bedrijven die incompatibel zijn met de woonfunctie of die zonevreemd gelegen zijn, de mogelijkheid moeten krijgen om zich te herlokaliseren. Naar de toekomst toe zou een deel van deze bedrijvigheid geconcentreerd moeten worden in de vooropgestelde concentraties van bedrijvzones en op de bestaande bedrijventerreinen. Bedrijven die op hun bestaande locatie kunnen blijven, krijgen welomschreven gebiedsgerichte ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden.

Globaal gesteld en zeker op korte termijn blijven zonevreemde bedrijven zoveel mogelijk behouden op hun bestaande locatie. Hiertoe worden RUP's opgemaakt.²⁹ Alleen vergunde of vergund geachte bedrijven (van voor 1962) en niet-illegaal opgetrokken gebouwen of gedeeltes van gebouwen komen in aanmerking.

De aanpak van de zonevreemde regionale bedrijven dient te gebeuren door de bevoegde hogere overheid (Vlaams gewest of provincie) al dan niet via de aanvraag van een planologisch attest. De ontwikkelingsperspectieven voor deze regionale bedrijven dienen door de hogere overheden te worden beschouwd als een advies vanuit de stad naar de hogere overheid toe.

2.6.3.2. Aftoetsing van de zonevreemde bedrijven aan de gewenste open ruimtestructuur

De ontwikkelingsperspectieven worden gelinkt aan de geselecteerde open ruimtegebieden waarin ze gelegen zijn. Per onderscheiden open ruimtegebied worden meer of minder mogelijkheden geboden aan het behoud en uitbreiding van de zonevreemde bedrijven (zie toetsingskader .2.6.1).

2.6.3.3. Bedrijven gelegen in de woongebieden en woonlinten van de gewenste ruimtelijke structuur

De bedrijven die gelegen zijn in de woongebieden van de gewenste ruimtelijke structuur en met wonen verweefbaar zijn, kunnen op hun huidige locaties behouden blijven. Bedrijven die zware hinder veroorzaken voor de woonomgeving dienen op termijn uit te doven en kunnen zich herlokaliseren naar de bedrijvzones. Daar waar binnen het bebouwde weefsel waardevolle natuurelementen voorkomen die gevrijwaard dienen te worden van verdere bebouwing (bijvoorbeeld de omgeving van de Zenne) wordt er een meer restrictief beleid gevoerd (zie lijst bedrijven in bijlage).

²⁹ Het BPA zonevreemde bedrijven is reeds opgestart, bovendien hebben meerdere zonevreemde bedrijven een planologisch attest verkregen of aangevraagd. Een aantal bedrijven is in de voorbereidingsfase hiervan. Voor een aantal bedrijven is reeds gestart met de opmaak van een BPA, naar aanleiding van een goedgekeurd planologisch attest. Zie overzicht BPA's in informatief deel, p 18 e.v.)

2.6.4. ZONEVREEMDE RECREATIE

2.6.4.1. Algemeen

Indien geopteerd wordt om een zonevreemde activiteit te herlokaliseren, zullen deze voorzieningen geherlokaliseerd worden in of aansluitend bij een geselecteerd recreatief knooppunt.

Op lange termijn is het de bedoeling al de niet te behouden zonevreemde infrastructuur volledig te herlokaliseren naar de recreatieve knooppunten, met uitzondering van de visvijvers. Een effectieve herlokalisatie is echter pas mogelijk indien de recreatieve knooppunten effectief gerealiseerd en bruikbaar zijn. Een bijkomende randvoorwaarde voor recreatieve voorzieningen op buurtniveau is de verweefbaarheid met woonfunctie.

2.6.4.2. Aftoetsing van de zonevreemde recreatie aan de gewenste open ruimtestructuur

De aanpak van de zonevreemde lokale recreatieve infrastructuur wordt afgetoetst aan de geselecteerde open ruimtegebieden, zoals beschreven in de gewenste open ruimtestructuur, waarbij de open ruimtedoelstellingen als randvoorwaarden dienen voor het al dan niet behouden van de zonevreemde voorzieningen (zie toetsingskader 2.6.1). De resultaten van deze toetsing zijn opgenomen in bijlage.

2.6.4.3. Visvijvers

De stad stemt de aanpak van haar visvijvers af op de gewenste open ruimtestructuur. Vijvers zijn echter inherent verbonden met valleistrukturen en natte gebieden. Zij zijn dus ook meestal verbonden met de groengebieden van het gewestplan en de meer kwetsbare gebieden van de open ruimtestructuur.

De stad heeft de aanpak van de visvijvers reeds uitgewerkt binnen haar gemeentelijk natuurontwikkelingsplan. De besluiten van het GNOP worden nu ruimtelijk doorvertaald in dit structuurplan.

De visvijvers worden onderverdeeld in twee categorieën: visvijvers voor beheersvissen en visvijvers voor recreatief vissen. De stad wenst één gemeenschappelijk RUP uit te werken voor de visvijvers en hierbij kleinschalige accommodatie toe te laten.

2.6.4.4. Zonevreemde recreatie niet gelegen in de open ruimte

Zonevreemde recreatie niet gelegen in een geëigende bestemming en niet gelegen in de open ruimtestrukturen kunnen behouden blijven indien deze voldoen aan volgende voorwaarden:

- de recreatieve functies dienen aan te sluiten bij de woonfunctie of een recreatief knooppunt;
- de recreatieve voorzieningen van goede kwaliteit zijn en met beoogd gebruik voor lange termijn;
- de recreatieve voorzieningen dient een duidelijke maarwaarde te bieden voor het woonweefsel;
- goed ontsloten zijn via het bestaande wegennet;
- geen afbreuk of hinder veroorzaken voor de gebiedseigen bestemmingen;
- een intensief gebruik kennen.

Bij opmaak van RUP dienen dezelfde randvoorwaarden gesteld te worden.

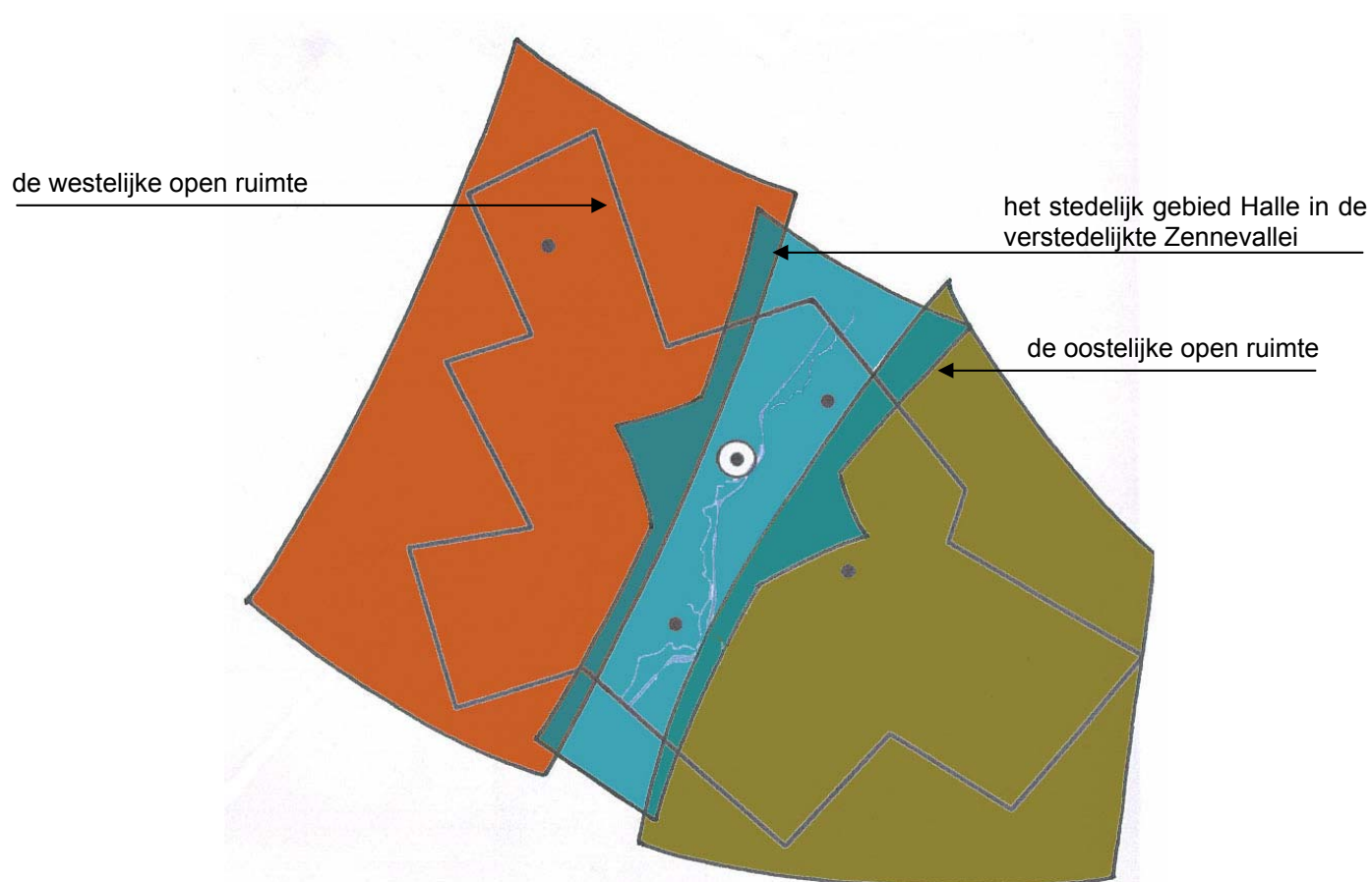
3. Gewenste ruimtelijke structuur op micro-niveau: Deelruimten

Vooraf

Voor elke deelruimte wordt een gewenste ruimtelijke structuur op microniveau uitgezet. Deze gewenste microstructuur wordt tevens weergegeven op kaart.

1. Westelijke open ruimte;
2. Het stedelijke gebied Halle in de verstedelijkte Zennevallei;
3. Oostelijke open ruimte.

Indeling Deelruimten



3.1. Gewenste ruimtelijke structuur - Deelruimte 'Westelijke open ruimte'

Kaart 14: Gewenste ruimtelijke structuur van deelruimte 'westelijke open ruimte'

3.1.1. EEN OPEN RUIMTE VOOR OPEN RUIMTEFUNCTIES

Deze deelruimte is voor het overgrote deel in het buitengebied gelegen. De professionele landbouw, de verspreid staande hoeves en de groenstructuren in de beekvalleien bepalen het karakter van de open ruimte en het landschap.

Algemeen wordt voor deze open ruimte gestreefd naar het behoud en de versterking van de open ruimtestructuren. Hier overheerst in hoofdzaak de agrarische functie. Om de openheid van het landbouwgebied te bewaren en ook geen verdere versnippering van het landbouwareaal mogelijk te maken bakent de stad een aantal zones 'non-aedificandi' af waarbinnen geen vaste constructies meer mogen worden opgetrokken, met uitzondering van schuilhokken voor de bescherming van weidedieren.

De beekvalleien zijn de landschappelijke dragers waar natuurontwikkeling naast verweving van landbouw en natuur wordt vooropgesteld. De stad streeft hier naar een evenwicht tussen natuur en landbouw. Hiervoor selecteert ze delen van de Ganzebeekvallei, de Kasteelbeek, de Wedembosbeek, de Labbeek, de Groebengracht en de Stasbeek waarbinnen de landbouwfunctie, gelijkwaardig of ondergeschikt aan de natuur, moet kunnen worden behouden.

De Zuunbeek en de Groebengracht zijn de belangrijkste beekvalleien³⁰ in deze deelruimte. De stad wenst hier de ecologische kwaliteit verder te waarborgen door de beekvalleien de nodige ruimte te geven om zich te ontwikkelen. In de randzones ervan vraagt zij echter de aandacht voor de aanwezige landbouwfuncties.

Voor de Groebengracht streeft de stad naar een evenwichtige invulling met volgende aandachtspunten:

- de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de Groebengracht;
- de aanwezige landbouwactiviteit;
- de ontwikkeling van de stad zoals aangegeven binnen de deelruimte 'de verstedelijkte Zennevalle en het stedelijk gebied Halle'.

De provincie stelt voor de Groebengracht de ontwikkeling als een natuurverbindingsgebied voorop. De stad zal er voor ijveren dat deze wordt ontwikkeld als groene vinger naar het verstedelijkte gebied. Het project Groebengracht moet de wensen en ontwikkelingsperspectieven mee stroomlijnen (zie gewenste open ruimtestructuur).

3.1.2. EEN NEDERZETTINGSSTRUCTUUR AFGESTEMD OP HET BUITENGEBIED

De stad wenst de uitdeining van het stedelijke weefsel in de open ruimte aan banden te leggen. Daarom hanteert de stad volgende grensstellende elementen uit de open ruimte als eindpunt voor de stedelijke ontwikkeling:

- belangrijke landbouwgebieden met gronden waar professionele landbouw prioritair is:
 - o ten noorden het landbouwgebied te Stroppen;
 - o ten westen de landbouwgebieden te Wolvendries en Elbeek.

De voorgestelde grens van het stedelijk gebied loopt dan ook vanaf Lembeek (ten noorden) langsheen de bedrijvenszones rond Dassenveld-Hellebroek, de omgeving van het ziekenhuis, de stadsuitleg met Don Bosco en de bebouwing van Stroppen.

Buiten deze grens stelt de stad paal en perk aan het opbod van bouwmogelijkheden. Naast de invulling van afzonderlijke kavels in woongebied en reeds vergunde nog geldige verkavelingen zullen uitsluitend bijkomende woonprojecten kunnen worden gerealiseerd in functie van de behoeften van het buitengebied. Deze zullen gefaseerd worden aangesneden op basis van de woonbehoefte. Nieuwe woonprojecten dienen in eerste instantie kernversterkend te zijn. Extern gelegen gebieden komen pas in laatste instantie aan bod. Bij de invulling van de woongebieden staat het behoud van het landelijke woonkarakter voorop. Aansnijden van reservegebieden voor wonen kan alleen in de woonkernen en uitsluitend na aantonen van de behoeften.

De kernen in de 'Westelijke open ruimte' zijn Lembeek (woonkern), Breedhout; Wolvendries en Hondzocht (kernen in buitengebied). De kernen worden in eerste instantie als kern versterkt doch kunnen niet verder uitgroeien in de westelijke open ruimte.

³⁰ Beide valleien behoren tot het VEN/IVON.

Het dorpsschooltje van Hondzocht (kleuterschool en lager onderwijs) kan beperkt uitbreiden in functie van de lokale behoeften. Een inplantingsstudie dient aan te tonen dat dit gebeurt zonder aantasting van het markante dorpsgezicht en de kwaliteit van de open ruimte. Indien nodig zal in functie van de gewenste uitbreiding een RUP worden opgemaakt.

3.1.2.1. Wonen in Lembeek Dorp

De woonbebouwing van Lembeek heeft zich langs beide zijden van de steenweg ontwikkeld met een accent aan de westzijde. De stad wenst deze ontwikkeling te stoppen en opnieuw de klemtoon op de 'historische kern' te leggen. In functie van een kernversterkend beleid, worden toekomstige ontwikkelingen, voorzieningen en handelszaken liefst bij de historische dorpskern, tussen de steenweg en de Zenne, ingeplant. De vestiging van lokale buurtwinkels kan ook buiten dit gebied worden toegelaten.

Aansnijding woongebieden en verdichting binnen planningstermijn

- **W20:** de parking nabij het station Lembeek, wordt in het BPA "Lembeek Dorp" slechts gedeeltelijk aangesneden voor bijkomende woongelegenheden. Binnen het BPA is er evenwel een KMO-zone nabij het station (langs de Brouwerijgang) die wordt omgezet in woongebied. Hier worden een aantal woongelegenheden gecreëerd. Deze woongelegenheden kunnen de oorspronkelijke woningen ter hoogte van de stationsparking vervangen, zodat bij een dichtheid van maximum 15 woningen/ha toch een tiental woningen in deze zone mogen aangerekend worden.
- **W21:** de ommuurde pastoretuin in Lembeek komt niet in aanmerking voor het creëren van bijkomende woongelegenheden, wel een deel op aanpalende binnenpanden. Het BPA "Lembeek Dorp" voorziet in de binnenpanden woningbouw voor halfopen bebouwing en maximum 15 woningen/ha.
- **W22:** is gelegen achter open bebouwing langs de Edingensesteenweg en Prinsenbos. De mogelijkheid bestaat om het gebied toegankelijk te maken voor een 7-tal woningen via de Edingensesteenweg.
- **W23:** is een langgerekt gebied dat ingesloten wordt door bebouwing langs de Arthur Poesstraat en de open bebouwing van de Populierenstraat. De mogelijkheid bestaat om het gebied via een doorgang in de Arthur Poesstraat toegankelijk te maken voor een 24-tal woningen.

Aansnijding reservegebieden na planningstermijn

- **WR6, WR7, en WR8.**

3.1.2.2. Steenwegontwikkeling aan banden

De stad wenst de ongebreidelde baanontwikkeling langsheen de steenweg te beperken en bakent daarom een aantal zones af waarbinnen zich de woonfunctie in combinatie met handel en winkels verder mag ontwikkelen. Een verdere uitbreiding met grote winkelcomplexen wordt afgestopt.

Voor nieuwe (kleinschalige) projecten worden een aantal inplantingsregels opgelegd:

- de activiteiten mogen geen bovenstedelijk niveau hebben;
- de typologie moet aansluiten bij de bestaande (woon-)bebouwing;
- efficiënt ruimtegebruik met verplichting tot de bouw van minimaal 2 bovengrondse bouwlagen;
- de parkeervoorzieningen moeten op de eigen terreinen worden voorzien met een voorkeur voor ondergronds parkeren;
- wonen boven winkels moet worden aangemoedigd.

3.1.2.3. Breedhout

De kern **Breedhout** is een zeer kleine kern in het buitengebied met beperkte voorzieningen. Het woonweefsel wordt beperkt tot de juridisch vastgelegde gebieden langsheen de Lenniksesteenweg, de Breugellaan en de Sint-Pieterleeuwsesteenweg.

Voor Breedhout als kern in buitengebied geldt volgende wensstructuur:

- behoud van het landelijke karakter van de kern met specifieke maatregelen voor de bescherming, de restauratie en het herstel van de hoogstamfruitboomgaarden rond het centrum;
- poorteffecten langsheen de Lenniksesteenweg (ten noorden van de kern reeds gerealiseerd);
- behoud van de bestaande voorzieningen met de mogelijkheid tot uitbreiding op lokaal niveau;
- afwerking van bestaande woonbestemmingen en tegengaan van verdere verlinting.

De Westelijke open ruimte wordt doorsneden door een aantal radiaal naar het stedelijke gebied van Halle toelopende steenwegen. In deze deelruimte zijn de belangrijkste infrastructuren de Lenniksesteenweg, de Ninoofsesteenweg en de bundel van de Edingsesteenweg en de A8. Deze wegen hebben een ontsluitende functie op lokaal tot bovenlokaal niveau waarop de lokale gemeentewegen aantakken. De lintbebouwing langs deze wegen wordt niet verder uitgebreid opdat de achterliggende openruimtes zichtbaar zouden blijven en de open ruimte corridors worden behouden.

De overige kernen in buitengebied worden niet verder ontwikkeld.

3.2. Gewenste ruimtelijke structuur - Deelruimte 'het stedelijke gebied Halle in de verstedelijkte Zennevallei'

Kaart 15: Gewenste ruimtelijke structuur van deelruimte 'verstedelijkte Zennevallei en het stedelijke gebied Halle'

3.2.1. ALGEMEEN

De centraal gelegen deelruimte omvat Halle-centrum en de ruimte langs de verschillende infrastructurele assen (kanaal, Zenne, spoorweg en steenwegen) waar zich diverse activiteiten gevestigd hebben en waar functies gemengd voorkomen. De gewenste structuur moet de verschillende activiteiten en functies op een evenwichtige wijze naast elkaar afwegen. De uitdaging voor deze deelruimte wordt gevormd door het zoeken naar evenwicht tussen:

- de bedrijvigheid langsheen het kanaal en de steenwegen;
- de woon-, handels- en centrumfuncties van Halle-Centrum;
- de natuurwaarden in de vorm van stapstenen langsheen de Zenne en indringende open ruimtevingers.

Al deze functies en activiteiten krijgen binnen eenzelfde ruimte een ontwikkeling in verschillende gradaties. Hierdoor ontstaat een 'patchwork' waarbinnen de gewenste activiteiten een plaats krijgen en zich kunnen ontwikkelen op het niveau van hun mogelijkheden en binnen de schaal en draagkracht van hun omgeving. De ontsluiting van de deelgebieden gebeurt aan de hand van een hiërarchisch en gebiedsdekkend wegensysteem.

3.2.2. HET GEWENSTE STEDELIJK GEBIED HALLE

Kaart 16: Gewenste ruimtelijke structuur van de binnenstad

3.2.2.1. Halle-centrum, een kloppend hart in de compacte stad

Halle-centrum moet het kloppend hart vormen van de compacte stad. Daartoe staat binnen het centrum de verdere uitbouw van het stedelijk karakter voorop. Daarnaast dienen een aantal ruimtelijke ingrepen te worden uitgevoerd om het compact karakter van de stad en de leefbaarheid van het stadsweefsel te versterken.

Centrumfuncties concentreren in de binnenstad

Centrumfuncties worden in de historische stadskern en haar stedelijke randzone geconcentreerd. Hierbij wordt in de eerste plaats Halle-centrum beoogd, samen met de stationsomgeving en Sint-Rochus.

- **aandacht voor het commerciële gebeuren en een goede mix van de stedelijke functies.**
Halle investeert verder in de ontwikkeling van de stedelijke handelsvoorzieningen. Daarbij wenst de stad zich in de eerste plaats te dimensioneren in functie van haar potentieel, namelijk de bevolking uit haar belangrijkste invloedzone³¹, zijnde de stad en omliggende gemeenten. Daarom worden de zones waar het handelsapparaat versterkt zal worden duidelijk hiërarchisch en functioneel opgedeeld en afgebakend. Bij de afbakening wordt rekening gehouden met de functionele bestemming die karakteristiek is voor iedere zone: De zones waar zich grootschalige gemeenschapsvoorzieningen (scholen, administratief centrum, ziekenhuis...) bevinden, blijven behouden en kunnen verder versterkt worden. Deze met wonen verweefbare functies horen immers thuis in of nabij het stadscentrum. Zij brengen leven en activiteiten in het stadscentrum waar andere functies zoals het handelsapparaat mee kunnen van profiteren.
- **de kern van de binnenstad en het commerciële hart van de stad** bestaat uit het oude stadsgedeelte, gesitueerd binnen de structuur van de oude vesting (Katharinavest, Vestingstraat, Mgr.Senciestraat, Leide, Parklaan, Arkenvest, Oudstrijdersplein). In dit commerciële hart fungeert de omgeving van de

³¹ Strategisch-commercieel plan Halle, Mercuriusproject, 1997, deel II, p. 5:

Op basis van het gevoerde onderzoek wordt volgend marktgebied voor de handel van Halle weerhouden:

- kernzone	Halle
- directe zone	Pepingen en Sint-Pieters-Leeuw
- indirecte zone	Beersel, Drogenbos en Linkebeek
- zwakke zone	Braine-le-Château, Gooik, Herne, Lennik, Sint-Genesius-Rode en Tubize.

Dit marktgebied dekt bijna 90 % van de herkomst van de bezoekers.

Basiliek, Grote Markt, Basiliekstraat, Maandagmarkt, Beestenmarkt, Melkstraat als het eigenlijke kernwinkelgebied. Daarnaast bestaat een ondersteunend circuit waardoor het winkelcentrum verruimd wordt langsheen de Ninoofsesteenweg, en anderzijds de Volpestraat, Minderbroederstraat, Oudstrijdersplein, Theunckensstraat, Molenborre en Possozplein. In dit gebied worden bij prioriteit nieuwe kleine tot middelgrote handels voorzieningen, dienstverlening en horeca ingeplant. De leegstand in sommige straten wordt aangepakt door de ontwikkeling van een pandenbeleid. Via een doorgedreven woonbeleid kan het stadsbestuur van Halle de stad niet alleen bij dag aantrekkelijk maken maar er ook voor zorgen dat er na de openingsuren van de handelszaken nog leven op straat is. Daarom moet er tevens aandacht uitgaan naar het verbeteren van de woonkwaliteit. De stad neemt hier nu al initiatieven inzake renovatie en inbreiding (Molenborre, Arkenvest, projecten met gemengd wonen, winkels en diensten). Wonen boven winkels en ruimte voor bewonersparkeren moet actief worden gepromoot (cf. infra). Om de ruimtelijke kwaliteit van de historische binnenstad te verhogen, wordt de kwalitatieve inrichting van (semi) openbare binnengebieden als groengebieden, stilteplekken, rustruimten en fragmenten van een secundair circulatienetwerk voor voetgangers en fietsers verder uitgewerkt.

- **de lob Bergensesteenweg langsheen Zenne en Leide tot aan de Brusselsesteenweg:** deze zone ligt tussen het Kanaal Charleroi-Brussel en de historische kern. Dit gebied legt zich als een tweede schil rond de historische binnenstad. Deze schil wordt gekarakteriseerd door de aanwezigheid van het kanaal, het Elisabeth- en stadspark, de Zenne en grootschalige parkings, grootwarenhuis en aanpalende winkelgalerij. De aanwezige openbare voorzieningen in deze zone (zoals administratie, scholen,...) kunnen geïntegreerd worden in de vormgeving van de binnenstad daar zij ook op de binnenstad uitgeven. Zij vervullen er een belangrijke functie en kunnen verder worden versterkt. De zone wordt verder afgewerkt met gemengde functies. Distributieketens bieden de mogelijkheid om deze zone met grootschalige entiteiten in te richten complementair aan de binnenstad. De aanwezige ruimtelijke structuur met groen- en parkeerruimten wordt heringericht, rekening houdend met de parkfunctie langsheen de Zenne en het multifunctioneel gebruik voor manifestaties (beurzen, kermis,...). Het stadsontwikkelingsproject Nederhem zal een belangrijke rol spelen in deze opwaardering en de versterking van het stadscentrum door de inplanting van nieuwe stadsrandparkings, een nieuw stedelijk plein geflankeerd door een stedelijk zwembad en een stedelijke evenementenhal. De groengordel langsheen het kanaal met Zenne en park dient afgewerkt en geïntegreerd in het stedelijke weefsel.
- **stadslob van de August Demaeghtlaan:** de August Demaeghtlaan wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grootschalige handelszaken (garages, supermarkten, ketens,...) en diensten. Als prioritaire algemene maatregel wordt gesteld dat de aangroei van baanwinkels moet afgeremd worden. Dit betekent dat er voor de toekomst geen nieuwe activiteiten op deze periferie worden uitgebouwd die een negatieve impact hebben op de leefbaarheid van zowel de kern als zijn handelsapparaat. Leegkomende handelspanden dienen ingevuld te worden met functies die omwille van hun karakter (zowel grootte als activiteit) niet thuishoren in de binnenstad zoals autogerichte activiteiten (garages, benzinstations, carwash, bandencentrales...) of met functies complementair aan de commerciële functie van de binnenstad. Ook gemeenschapsvoorzieningen zoals een scholengemeenschap en het ziekenhuis van Halle sluiten aan bij deze stadslob. Deze functies blijven behouden en kunnen verder versterkt worden en uitbreiden.

Volgende specifieke krachtlijnen vereisen uitwerking:

 - **beperken van de ontwikkelingen naar grootschalige baanwinkels** langsheen de verkeersas van de Demaeghtlaan om de verkeersdruk te verminderen;
 - **ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen** (scholen, ziekenhuis...): ruimte voor het ziekenhuis om uit te breiden in Grote Weide en voor de scholen om uit te breiden op hun campus;
 - **pandenbeleid:** op de August Demaeghtlaan dient de invulling van leegkomende panden te gebeuren in functie van de complementariteit met de commerciële entiteit in de binnenstad.
- **de zone van Sint-Rochus en stationsomgeving:**
 - **de zone van Sint-Rochus** wordt gekenmerkt door het hoofdzakelijk primaire karakter van het handelsapparaat, toegespitst op de ruime woonlob van zijn omgeving. Aangezien Halle en haar hinterland onvoldoende potentieel hebben (geringe bevolkingsgroei - geringe inkomensstijging) voor de uitbouw van 2 commerciële evenwaardige handelskernen, is het aangewezen om het huidige handelskarakter te behouden, met name primaire voorzieningen, eerste keuzewinkels afgewisseld met horeca en andere diensten. Deze primaire kern dient wel in zijn eigenheid versterkt te worden en dit zowel door inrichting van het openbaar domein als door het voeren van een pandenbeleid;
 - **stationsplein:** de ontwikkelingen rond de HST (ondertunneling) en de realisatie van een rechtstreekse verbinding van de wijk Sint-Rochus met de Basiliekstraat over een nieuw stationsplein openen perspectieven voor de ontwikkeling van een volwaardige verbinding tussen de wijk en de binnenstad met een wederzijdse gunstige wisselwerking. Over het nieuwe stationsplein kan over de sporen heen ter hoogte van het Sint-Annastraatje een snelle voetgangers- en fietsersverbinding

gerealiseerd worden met een aangepaste brug over het kanaal in aansluiting op de voetgangersspoorwegbrug. (zie Nederhemproject)

- **stationsomgeving:** het nieuwe stationsgebouw geeft samen met de nieuwe ontwikkelingen op de voormalige PCB-site een nieuwe uitstraling aan de stationsomgeving. Het voormalig PCB-complex wordt ingevuld met gemengde voorzieningen van wonen en functies complementair aan de stationsfunctie. De herinrichting van de Vandenpeereboomstraat dient geïntegreerd in de inrichting van de nieuwe stationsomgeving en de Sint-Rochusstraat.

De verschillende wijken van de stad Halle terug met elkaar in contact brengen

Een compacte stad wordt niet alleen gekenmerkt door een concentratie aan stedelijke functies in en rond het centrum van deze stad. Ook een interne samenhang in het stedelijke weefsel is vereist. Momenteel wordt het stedelijke weefsel van Halle door meerdere fysieke barrières doorsneden: de N6-Bergensesteenweg, het kanaal en de spoorweg en de N203a/A8. Hierdoor is de samenhang tussen de verschillende wijken verloren gegaan. Gerichte stedenbouwkundige en verkeerskundige ingrepen zullen de samenhang bevorderen en het compacte geheel van de stad versterken.

- **verdichting van Sint-Rochus rond het station:** door de verdichting van de stationsomgeving, door de stadsvernieuwing in de Vandenpeereboomstraat en de Vogelpers, door de opwaardering van de kaden en door de uitbouw van toeristisch-recreatieve elementen ter hoogte van het kanaal³², zal de band tussen deze wijk en de historische kern van Halle versterkt worden;
- **de herinrichting van de N203a/A8 tot volwaardige hoofdweg** moet worden aangewend om de band tussen Essenbeek en Sint-Rochus, en zo ook de band tussen Essenbeek en Halle-centrum functioneel te versterken. De bereikbaarheid van de compacte stad Halle zal hierdoor immers verbeteren. Deze herinrichting is de kans bij uitstek om de barrière van de N203a/A8 tussen Essenbeek en Sint-Rochus weg te werken. Dit dient in elk geval te gebeuren door de nieuwe hoofdweg in te tunnelen. De lawaaihinder en luchtvervuiling wordt zo sterk gemilderd. Het tunneldak kan worden gebruikt als nieuwe stedelijke ruimte en voorziet tevens in een onmiddellijke soepele verbinding voor zowel de zwakke weggebruiker als het plaatselijk autoverkeer tussen de twee kernen;
- **Nederhem, de nieuwe Halle-poort** biedt met de inplanting van de nieuwe woonwijk en nieuwe stedelijke voorzieningen de opportuniteit om het weefsel van Buizingen te laten aansluiten bij het stadscentrum. Nieuwe fiets- en voetgangersverbindingen over de spoorweg doorheen de te ontwikkelen woonwijk en het Zenne-park verkleinen de afstand tussen Buizingen en het stadscentrum met al zijn stedelijke functies in tijd en in ruimte;
- **de Demaeghtlaan (N6) krijgt een aangepaste herinrichting als stedelijke boulevard.** De doorgaande verkeersfunctie moet ondergeschikt worden aan een gerichte invulling met stedelijke functies en de versterking van de woonfunctie. Zo wordt de barrièrewerking ten opzichte van de wijken ten westen van de stadskern gemilderd en de band met het centrum hersteld worden. De herprofilering van de straat biedt ruimte voor groen.
- **de Bospoortbrug:** ter hoogte van de Bospoortbrug moet een vlotte doorstroming van het verkeer gegarandeerd worden bij de verbreding van het kanaal.

Leefbare samenhang in de stad door de historische band met het water te herstellen

De stad heeft ook ademruimte nodig. De aanwezige waterlopen kunnen hier een belangrijke rol bij spelen. De historische kern van Halle heeft zich ontwikkeld rond de Zenne. De historische activiteiten en groeiende langs het kanaal. Het herstel van deze historische banden met het water en het stadsweefsel zal een meerwaarde bieden voor de uitbouw van een compacte en leefbare stad.

Niet alleen worden de stadsdelen over het kanaal heen terug met elkaar verbonden (cf. supra) maar door de ontwikkeling van groene ruimtes en stedelijke ontmoetingsplaatsen langs het water en een fijnmazig netwerk van trage wegen, krijgt het stedelijke weefsel een verhoogde (be)leefbaarheid. Halle investeert in een kwalitatieve publieke ruimte. Door de realisatie van een volwaardig speelruimtwefsel, waarbij de aangegeven elementen worden geïntegreerd, wordt aan die doelstelling bijgedragen.

- **de band van de stad met het kanaal wordt verbeterd door de opwaardering van de kaaien.** Deze kaaien vormen de uithangborden van de stad naar het kanaal en de spoorweg toe. Een opwaardering van het openbaar domein is vooral belangrijk langs de Suikerkaai, de Willamekaai en de Graankaai. Bij de verbreding van het kanaal, dient de herinrichting te worden afgestemd op een leefbare woonruimte langs het kanaal, met bijzondere aandacht voor zwakke weggebruikers en bewonersverkeer

³² Zie toeristisch-recreatieve structuur

(Willamekaai). Investerings in nieuwe stedelijke ontmoetingsruimte, in verbeterde gemeenschapsvoorzieningen en economische activiteit dienen van de omgeving een aangename buurt te maken;

- **ten zuiden van de Sint-Rochusstraat** zal de band met het kanaal tevens hersteld moeten worden. De oevers van het kanaal kunnen als groene vinger uitgewerkt worden, die in het stedelijke weefsel binnendringt. Hierdoor wordt de aanwezigheid van het kanaal benadrukt en zal de band hersteld worden. Kleinschalige recreatieve voorzieningen worden in deze groene ruimte ondergebracht;
- **een herstructurering en opwaardering van het openbaar domein in de ongestructureerde stadsrand:** vanaf het Possozplein en de Leide naar het kanaal toe, zal de band met het kanaal en de leesbaarheid van de stad vergroten. Het Possozplein vormt de overgang tussen de historische kern (Grote Markt) en de Leide. Binnen deze zone, die gekenmerkt wordt door een uitgesproken grootschaligheid, is herstructurering noodzakelijk. Daarbij moeten de historische kleinschaligheid van de aanpalende straten en de toegankelijkheid naar de stad in acht genomen worden. De herinrichting van het Possozplein dient via ruimtelijke fragmentatie te gebeuren waardoor de kleinschaligheid van het centrum ook op dit plein tot uiting komt.

Respect voor de eigenheid van elke kern

Het herstel van de relaties mag echter geen homogenisering met zich meebrengen, elke wijk of deukern zal zijn eigen identiteit en karakter moeten behouden. Binnen de deelruimten wordt hier de nodige aandacht aan gegeven.

Bewaren en versterken van het historisch karakter van het stadscentrum en van de architecturale waarden van de stad

Het historische karakter van de stad wordt in de verf gezet. De stad wenst de stedenbouwkundige kwaliteiten van de cultuurhistorisch waardevolle en merkwaardige gebouwen te beschermen en op te waarderen in de uitwerking van gemeentelijke verordeningen en ruimtelijke uitvoeringsplannen. Hierbij dient voor een aantal gebieden en straten gabarietplannen te worden opgemaakt. De inventaris van het Sint-Lukasarchief vormt een leidraad voor het stadscentrum. De beschermde gebouwen, landschappen en dorpsgezichten en de inventaris van het bouwkundig erfgoed (Bouwen door de eeuwen heen) vormen het referentiekader.

Bij verdere ruimtelijke ontwikkeling in en rond de stadskern zal ook telkens een aftoetsing met de skyline van Halle moeten gemaakt worden. Het duidelijke contrast met de bouwhoogtes in de directe omgeving van de basiliek mag niet teniet gedaan worden, zodat de basiliek als landmark in het stedelijk landschap behouden blijft.

3.2.2.2. Halle centrum, ruimte om te wonen

De woonfunctie krijgt prioriteit in Halle centrum en bijkomende woningen vragen ruimte. De mogelijkheid bestaat om het aantal bouwlagen binnen de stadskern te verhogen. Gelet op het historische karakter en het veelvuldig voorkomen van waardevolle gebouwen binnen het stadscentrum mag van deze optie geen significante toename van het woningaanbod worden verwacht. De stad heeft dan ook besloten om in eerste instantie bijkomende ruimte voor wonen (en diensten) te voorzien op **de sites van Nederhem en 't Parkske**. Daarnaast wil de stad verder werken aan de vernieuwing door de realisatie van het **project Arkenvest** met ruimte voor wonen en winkels.

De realisatie van **Nederhem** kadert binnen een globale aanpak om de voormalige bedrijfsterreinen op de rechteroever van het kanaal te heropwaarderen. Hier kan een nieuwe stadslab ontwikkeld worden die aansluit bij het stedelijk weefsel op linkeroever. Om te komen tot een volwaardige en evenwichtige stedelijke invulling wordt er gestreefd naar een mix van meergezinswoningen, sociale woningbouw, kantoorgebouwen, openbare functies (zwembad) en semi-publieke activiteiten (evenementenhal, randactiviteiten in aansluiting op het stadscentrum,...).

Ook **'t Parkske** zorgt voor een versterking van de woonfunctie in evenwicht met kantoorfuncties en winkels.

Het project Arkenvest neemt pas een aanvang. De eerste stap bestaat in de herziening van het BPA Parklaan – Zenne – Vondel. Volgende randvoorwaarden dienen te worden gerespecteerd:

- versterking van de nederzettingsstructuur;
- afstemming op de draagkracht van de historische kern;
- versterken van de woonfunctie;
- kwalitatieve bebouwing afgestemd op het historisch stadscentrum;
- versterken van het commerciële weefsel in evenwicht met de commerciële kern van het centrum zoals omschreven in het strategisch-commercieel plan;
- respect voor de draagkracht van de natuurlijke structuur in de vallei van de Zenne.

Het project Stroppen

De stad wil in dit gebied langsheen één van de belangrijkste stedelijke toegangswegen ruimte scheppen voor renovatie en nieuwe ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen moeten passen in de uitbouw van het stedelijke gebied Halle. Daartoe wordt de reconversie van voormalige bedrijfsterreinen en het afbouwen van de noordelijke stadsrand tot volwaardig stedelijk weefsel vooropgesteld.

3.2.2.3. Rivier en openbaar domein als ademruimte in het stedelijke weefsel

Binnen het verstedelijkte gebied krijgt de Zenne opnieuw meer aandacht. Op een aantal plaatsen ('t Parkske, Nederhem, Elisabethpark, Albertpark) wordt de rivier opgewaardeerd en als leidmotief in het ontwerp ingepast. Hoewel een continu doorgaand groen lint door de stad niet realiseerbaar is, streeft de stad ernaar om op basis van stapstenen de natuurlijke structuur duidelijk naar boven te laten komen. Deze 'groene parels' hebben een publiek karakter en geven zuurstof aan het stedelijke weefsel. De stad zal bij de bevoegde instanties en overheden blijven aandringen voor de verbetering van de waterkwaliteit van de Zenne.

Naar analogie met de 'parelende Zenne' wenst de stad haar centrale pleinen als stedelijke open ruimte verder op te waarderen en uit te breiden. Door permanent aandacht te schenken aan de kwaliteit van de publieke ruimte, wil Halle de aantrekkingskracht en verblijfskwaliteit van het stedelijk gebied verhogen. Enerzijds zullen de bestaande pleinen (Oudstrijdersplein, Beestenmarkt, de Grote Markt, Possozplein en het Stationsplein) verder worden afgewerkt waarbij de nadruk komt te liggen op het uitzicht (materiaalgebruik, groenvoorzieningen, meubilair, ...) en de functionaliteit van de open ruimte en de kwaliteit van de pleinvanden (gevels). De nieuwe pleinen (Nederhem en 't Parkske) krijgen een nieuwe functie in het stedelijke gebied: het autovrije stedelijk plein in Nederhem wordt ontwikkeld als een ontmoetingsplaats voor recreanten, bezoekers en stadsbewoners in relatie met de recreatie aan het kanaal en de nieuwe voorzieningen.

De pleinstructuur zoals opgenomen in het bpa 't Parkske wordt ingericht als open ruimte binnen een bestaande stedelijke context. Hierbij wordt er getracht de aanwezige functies uit te breiden op basis van het bestaande weefsel en de aanwezige open ruimtestructuur te versterken in relatie tot de binnenstad en de Zenne.

3.2.2.4. Een nieuwe ring voor Halle-centrum

Het stadsbestuur opteert ervoor om de ontsluiting en de bereikbaarheid van het centrumgebied verder aan te pakken. Langsheen de invalswegen (en in combinatie met een strategisch project) voorziet ze de aanleg van stadsrandparkings. Deze parkeerzones hebben tot doel het stadshart autoluw te maken zonder aan bereikbaarheid en mobiliteit in te boeten.

De opzet van een gesloten ringstructuur rond het centrum is afhankelijk van de realisatie van een missing-link en de optimalisatie van bestaande verbindingen .

1. de stad wenst de Deboecklaan en Suikerkaai op te waarderen als verbindingsweg tussen de rotonde aan het Bevrijdingsplein en het stationsplein met de kern van St-Rochus aan de overzijde van het kanaal. Op deze wijze ontstaat een volwaardige ontsluiting van het stadscentrum waarbij de huidige Bospoortbrug dient verbeterd te worden. De stad stelt het behoud van een vaste brug tussen Sint-Rochus en het stadscentrum voorop;
2. BPA Nederhem voorziet een nieuwe toegangsweg vanaf de brug over de spoorlijn en het kanaal. Hierdoor zal de doorstroming worden verbeterd en de ontsluiting van Nederhem en St-Rochus worden geoptimaliseerd;
3. de stad wenst het kruispunt van de Demaeghtlaan met de Brusselsesteenweg her in te richten. De aanleg van een rotonde maakt het mogelijk om de nieuwe verbindingsweg vanuit Nederhem rechtstreeks op het her aan te leggen kruispunt te laten aansluiten. Gelet de relatief beperkte ruimte zullen onteigeningen noodzakelijk zijn. De stad onderzoekt de verdere (financiële) haalbaarheid van deze missing-link.

3.2.2.5. Een goed bereikbaar station met nieuwe ontwikkelingen

Het sluiten van de ringstructuur biedt het station een aantal extra troeven: de bereikbaarheid van het station voor het pendelverkeer wordt duidelijk verhoogd waardoor de concurrentiepositie van het spoor ten opzichte van de auto als hoofdtransportmiddel vergroot. De verbeterde doorstroming komt ook het busvervoer als natransport ten goede. De stad zal voor een verdere afstemming van de openbaar vervoersmogelijkheden overleggen met de NMBS en de Lijn.

Voor het langzaam verkeer naar het centrum wordt een nieuwe brug over het kanaal voorzien in het verlengde van de perrontoeegangen.

Nieuwe ontwikkelingen worden volop gestimuleerd in de stationsomgeving zoals in het **BPA PCB – Vandenpeereboomstraat** dat de voormalige PCB-site herbestemt tot zone voor gezamenlijk ontwerp met als belangrijkste invulling woningen, dienstverlening en kantoren. In het kader van dit project werden recent 77 bijkomende woonegelegenheden gerealiseerd worden.

3.2.2.6. De Demaeghtlaan als “stedelijke activiteitenas”

De stad erkent de Demaeghtlaan (en de N6 hierop aansluitend aan de zuidzijde) als een belangrijke verkeersas voor haar kern en als een belangrijke verdeelas naar het centrumgebied toe. Daartoe wordt een differentiatie in verschillende geleidingen van de Demaeghtlaan doorgevoerd. Het deel tussen de Ninoofsesteenweg en de spoorbrug over de Bergensesteenweg wordt weerhouden als ‘stedelijke activiteitenas voor wonen, winkels en diensten’. Hierbij wordt gestreefd naar een ruimtelijke en functionele heroriëntering. Er moet echter waakzaam omgesprongen worden met deze invullingen vermits er uitholling kan ontstaan van het handels- en voorzieningenapparaat in het centrum, wat ten alle koste moet vermeden worden. De stad wil hier geen nieuwe ruimtebehoevende toonzalwinkels meer toelaten. Ze streeft naar een compactere bebouwingsvorm die meer aansluit bij de urbane sfeer en de stedelijke morfologie.

Verder kunnen verkeerskundige belemmeringen ontstaan doordat de op- en afslaan beweging van het bestemmingsverkeer het doorgaande verkeer afremmen. De verkeerscapaciteit van deze weg gaat verloren en files en onleefbaarheid zijn mogelijke gevolgen waar de omwonenden mee geconfronteerd worden. Verdere uitbouw van het grootschalige handels- en dienstenapparaat dient getemperd te worden en enkel afwerking of herwaardering van het bestaande weefsel mag toegelaten worden.

Hieronder worden een aantal ontwikkelingsperspectieven opgesomd waaraan moet voldaan worden bij de herstructurering van de Demaeghtlaan:

- bovenstedelijke activiteiten worden toegelaten voor zover ze niet binnen het historische centrum kunnen worden ingepast (omwille van autobereikbaarheid, omvang...);
- de bebouwingstypologie en het materiaalgebruik moet aansluiting vinden bij de stedelijke sfeer;
- efficiënt ruimtegebruik met verplichting tot de bouw van minimaal 2 bovengrondse verdiepingen;
- de parkeervoorzieningen moeten op de eigen terreinen worden voorzien met een voorkeur voor ondergronds parkeren;
- handelszaken en winkelruimten dienen verplicht te worden opgenomen in een totaal(woon)concept. De functievermenging verhoogt de stedelijke sfeer, gaat de leegstand tegen en stimuleert het doordachte ruimtegebruik;
- er worden geen nieuwe werkplaatsen en producerende activiteiten toegelaten;
- uitbouw als stedelijke boulevard (cf. supra)..

3.2.2.7. Halle – goed bereikbaar

Naast de Demaeghtlaan als belangrijke verdeelas selecteert de stad nog een aantal bijkomende invalswegen tot het stedelijke kerngebied: Brusselsesteenweg, Ninoofsesteenweg, Bergensesteenweg, Roggemanskaai, Nederhem, de toegang via Sint-Rochus aan de Basiliekstraat. Hierbij is het de bedoeling de verschillende centrumdelen optimaal te ontsluiten. De aansluiting op de ringstructuur moet visueel (materiaalgebruik) en ruimtelijk (inrichting als publieke ruimte) verduidelijkt worden.

De nieuwe stadstoeegangen situeren zich in belangrijke mate ter hoogte en in het verlengde van de middeleeuwse stadspoorten van het historische centrum en zullen dan ook in referentie hiermee worden heringericht.

De stad zal volgende locaties als stedelijke poorten uitwerken:

- Brusselse Poort (kruispunt Brusselsesteenweg en Demaeghtlaan);
- Katharinapoort (kruispunt Ninoofsesteenweg en Demaeghtlaan);
- Bergensepoort (kruispunt Bergensesteenweg en Demaeghtlaan);
- Bospoort (kruispunt Basiliekstraat en Stationsplein);
- Nederhem (de nieuwe Halle-poort).

3.2.2.8. Het stedelijke gebied rond het centrum

Rond het stadscentrum worden de overige woongebieden binnen de afbakening van het kleinstedelijke gebied Halle geduid als woongebied met residentieel karakter, aangevuld met gemeenschapsvoorzieningen en een lokaal tot primair voorzieningenniveau. Deze gebieden kunnen binnen de stedelijke ontwikkeling van Halle verder worden ingevuld. Hieronder vallen de stedelijke woonkernen van Sint-Rochus en Buizingen. Deze gebieden krijgen een lagere densiteit aan bebouwing en functies en hebben een meer residentieel karakter. Zij vormen namelijk tevens de overgang van het kleinstedelijke gebied naar het buitengebied.

In dit gebied wordt prioriteit gegeven aan de verdere ontwikkeling van de woongebieden.

De kern van **Sint-Rochus** behoort morfologisch tot het stedelijke gebied van Halle. Toekomstige ontwikkelingen binnen deze deelruimte worden in eerste instantie gelokaliseerd als verdichtingsprojecten in het stedelijke residentiële woongebied van Sint-Rochus (voorbeeld PCB, Dynastiewijk,...). Het gebied dient wel in zijn eigenheid versterkt te worden en dit zowel door inrichting van het openbare domein als door het voeren van een pandenbeleid. Dit pandenbeleid kadert in de leegstandbestrijding ten gevolge van de HST-werken.

Om de woonkwaliteit van **Don-Bosco** te behouden moet getracht worden het eigen karakter van dit woongebied te respecteren rekening houdend met de volledige zone en de relatie met het stadscentrum.

De kern van **Buizingen** behoort eveneens tot het potentieel stedelijke gebied van Halle. Toekomstige ontwikkelingen binnen deze deelruimte worden in eerste instantie gelokaliseerd als verdichtingsprojecten in het stedelijke residentiële woongebied van Buizingen. (voorbeeld verkaveling Langveld).

De Alsebergsesteenweg wordt aangeduid als een gemengd kleinhandelslint en woonfuncties waar bijkomende baanontwikkeling niet langer weerhouden wordt. Hiermee wordt geen verdere uitbreiding van de bestaande commerciële activiteiten nagestreefd, maar zal de stad er op toezien dat de weg wordt heringericht i.f.v. verkeersveiligheid en een harmonisering van het bestemmingsverkeer en het doorgaande verkeer van en naar de E19.

3.2.2.9. Aansnijding woongebieden en verdichting binnen planningstermijn

Halle

- **WLK1 en WLK4** zijn gelegen binnen de afbakening van het stedelijke gebied Halle en komen dus op korte termijn in aanmerking om bijkomende woongelegenheden te ontwikkelen.
- **W1**, de kloostertuin van het Sacramentinenklooster, die gelegen is binnen de grenzen van het stedelijke gebied. De tuin blijft behouden als groene ruimte in het stedelijk weefsel.
- **W2** komt als inbreidingsgebied in aanmerking voor het opnemen van een 17-tal bijkomende woongelegenheden. Deze invulling is niet prioritair.
- **W19**, nabij de Bergensesteenweg, is gelegen binnen het stedelijke gebied en kan op korte termijn plaats bieden aan een twintigtal nieuwe woningen.
- **W25**, gelegen aan de rand van het stedelijke gebied, het betreft de invulling van een restruimte. Er is ruimte voor een 13-tal woongelegenheden, niet prioritair.
- Een deel van het reservegebied **WR1** wordt omgezet in landbouw en recreatie en een deel blijft woonreservegebied niet prioritair aan te snijden. De rest wordt echter opgenomen in de afwerking van de bebouwingsrand aan de Brusselsesteenweg.
- **BPA 't Parkske**: het BPA herbestemt de bedrijfssite Colruyt en aanpalende binnenpanden tot woongebied met als hoofddoel de realisatie van stedelijke, overwegend gesloten bebouwing alsook stedelijke functies zoals kantoren en winkels. In het BPA worden in totaal 250 wooneenheden voorzien, verdichting in bestaande gesloten bebouwing inbegrepen. Het project werd recent (2008) opgestart.
- **Projectgebied Nederhem**: het project zal de voormalige bedrijfsgronden omschakelen naar een stedelijk strategisch project met ruimte voor wonen, gemeenschapsfuncties, diensten en bedrijvigheid rond een concept dat steunt op de aanwezigheid van de Zenne en het kanaal. De link tussen de stad en Buizingen wordt essentieel voor de toekomstige ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied. In totaal bevat het project een gedifferentieerd woonaanbod voor een 300-tal wooneenheden.

Sint-Rochus

- **W3 en W4** zijn gelegen in BPA "Dynastiewijk". Deze zone komt in aanmerking voor de lokalisatie van bijkomende woningen. Het kan op korte termijn ontwikkeld worden, afhankelijk van de realisatie van het BPA. Invulling met mix van open, half-open en gesloten bebouwing.
- **W6 en W8** komen als inbreidingsgebied binnen het stedelijke gebied, op korte termijn in aanmerking om aangesneden te worden in open en halfopen bebouwing.
- **W9** kan op korte termijn aangesproken worden voor het creëren van bijkomende woongelegenheden. Het is ook volledig binnen de stedelijke grenzen gesitueerd. Voor een deel ervan (52 woongelegenheden) is al een verkavelingsaanvraag ingediend bij de stad. Het gebied moet gefaseerd ontwikkeld worden.
- **W10**, dat gesitueerd is in BPA "Nachtegaallaan", wordt voorbehouden voor het opnemen van bijkomende woongelegenheden op korte tot middellange termijn in open, halfopen en gesloten bebouwing.
- **BPA PCB**: het BPA herbestemt de Pacha-site tot woongebied met als hoofddoel de realisatie van eengezinswoningen in overwegend gesloten bebouwing. Dit project werd recent volledig gerealiseerd.

Buizingen

- **W11**: invulling van een binnengebied – niet prioritair – kan op middellange termijn.
- **W12 en W13** zijn op korte termijn te ontwikkelen inbreidingsgebieden in Buizingen voor een 20 tot 25-tal woningen in open, halfopen en gesloten bebouwing;
- **W14** (verkaveling Suzy-site) zal op korte tot middellange termijn worden ontwikkeld;

- **W15** komt slechts voor een deel op korte termijn in aanmerking voor 26 nieuwe woonegelegenheden. De gemeente opteert om de huidige bestemming van de tuin van het Goudkasteeltje te behouden en niet in te vullen met bebouwing.
- **WU4** komt alleen in aanmerking om te worden aangesneden op korte termijn mits het gebeurt op geïntegreerde wijze met **W16**.

3.2.2.10. Aansnijding reservegebieden na planningstermijn (10 jaar)

Halle

- Een deel van het reservegebied **WR1** wordt omgezet in landbouw en recreatie en een deel blijft woonreservegebied dat op korte termijn kan ingevuld worden in functie van de afwerking van de bebouwingsrand.
- Het grootschalige woonreservegebied **WR2**, ten noorden van de Groebengracht, ligt binnen de grenzen van het stedelijke gebied, maar dit gebied bezit momenteel nog voldoende kwaliteit als landbouwgrond en is nog een waardevol open ruimtegebied. De vraag naar bijkomende woonegelegenheden is momenteel nog niet van die grootte dat het aansnijden van dit gebied gerechtvaardigd zou zijn. In deze zone moet er ruimte gecreëerd worden voor het overstromingsgebied van de Groebengracht. Enkel de uitbreiding van het ziekenhuis wordt hier op korte termijn toegelaten. Verder blijft de bestemming voorlopig wel behouden.
- Het woonreservegebied **WR3**, ten zuiden van de Groebengracht, maakt eveneens deel uit van het open landschap Grote Weide. De vraag naar bijkomende woonegelegenheden is momenteel nog niet van die grootte dat het aansnijden van dit gebied gerechtvaardigd zou zijn. Er moet hier eveneens de nodige ruimte voorzien worden voor het overstromingsgebied van de Groebengracht. De bestemming blijft voorlopig wel behouden.
- Woonreservegebieden **WR4** en **WR5** zijn niet prioritair bij het aansnijden voor bijkomende woningen. Deze gebieden worden gereserveerd voor de uitbreiding van de activiteiten van de aanpalende bedrijvzone (kantorenzone) al dan niet in combinatie met groenvoorzieningen en een afwerking van het woonweefsel.
- **WU1**, aansluitend bij de sociale woonwijk "Windmoleken", komt niet prioritair in aanmerking voor nieuwe woonegelegenheden. Aansnijding van dit grootschalige gebied zou een verdere uitdijning betekenen van het stedelijke weefsel en een aantasting van de momenteel nog waardevolle open ruimte. De bestemming blijft echter wel behouden.
- **WU2**, dat eveneens grenst aan de sociale woonwijk "Windmoleken", komt niet prioritair in aanmerking voor nieuwe woonegelegenheden. De bestemming blijft echter wel behouden.

Sint-Rochus

- **W7**, waarop een deel van de speelpleinen van "Joepie" is gelegen, zal binnen de planningstermijn van het structuurplan zijn huidige functie samen met de bestemming behouden.
- **W24** komt niet in aanmerking om aangesneden te worden. Deze zone dient bij voorkeur als bufferstrook langsheen de zuidelijke Ring rond Halle.

3.2.2.11. Ruimte voor de Groebengracht – ruimte in de Grote Weide

De Groebengrachtvallei moet zoveel als mogelijk worden opgewaarderd binnen het stedelijke weefsel. Daarbij dient gezocht naar een evenwicht tussen de vallei en de stedelijke functies.

Het stedelijke ziekenhuis krijgt de mogelijkheid om zich te ontwikkelen mits er rekening wordt gehouden met een landschappelijke kadering en vooral met de vrijwaring van de Groebengrachtvallei en het voorzien van de nodige ruimte voor water.

De bestaande recreatieterreinen langsheen de Ninoofsesteenweg blijven behouden maar worden zeker niet aanzienlijk verder uitgebreid.

3.2.2.12. Stedelijke begraafplaats Kerkhoflaan

De stedelijke begraafplaats aan de Kerkhoflaan is aan uitbreiding toe. Dit is de enige plaats waar in de toekomst uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn. Binnen de gecompartmenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur kan er ruimte voorzien worden voor de uitbreiding van de bestaande begraafplaats te Buizingen. Deze uitbreiding van de begraafplaats dient te gebeuren onder de vorm van een ecologisch landschapspark binnen de huidige gecompartmenteerde ruimte. De stad zal ruimtelijke integratiemogelijkheden via dit concept met parkinrichting nader onderzoeken waardoor dit gebied eveneens een schakelfunctie in de recreatieve en open ruimtestructuur kan toebedeeld worden.

3.2.3. DE VERSTEDELIJKE ZENNEVALLEI

3.2.3.1. Bundeling van de vele activiteiten in het noorden

Het noordelijke deel van de verstedelijkte Zennevallei wordt in hoofdzaak voorbehouden voor handel en bedrijvigheid. In het bovenlokale karakter van de bedrijfsontwikkelingen worden geen nieuwe locaties gereserveerd buiten de bestaande afbakeningen. In deze zone van de deelruimte staan de begrippen functionaliteit en oriëntatie voorop, geënt op een versterking van de Zenne als drager van de natuurlijke structuur. De activiteiten worden gekoppeld aan de belangrijkste wegeninfrastructuur en moeten zich hier dan ook op afstellen:

- rond de Roggemanskaai wordt er gestreefd naar een 'mozaïek' van bedrijven tussen de groenstructuur langs de Zenne. Hier voorziet de stad eveneens de nieuwe brandweerkazerne en een site voor de waterzuiveringsinstallaties aan de Zenne;
- de bedrijvigheid langs de Brusselsesteenweg/Bergensesteenweg is eerder gericht op een directe ontsluiting via de N6 naar de hoofdwegen (E19 en A8). Hier voorziet de stad ook bijkomende ruimte voor de uitbreiding van het afvalstoffenpark aan de Lariëllestraat.

Indien de opportuniteit zich voordoet, zal de stad overleg opstarten met de NMBS om de mogelijkheden van transport per spoor verder te onderzoeken en te promoten. Afhankelijk van de mogelijkheden komt hier eerst de zone in Nederhem (parallel aan de sporen) voor in aanmerking.

Een aantal bedrijfsgebouwen aan de oostzijde van het kanaal (vb. bedrijvencomplex 'Mondiale') getuigen van het industrieel archeologisch verleden van de stad. De stad zal verder onderzoek doen naar de mogelijkheid om deze gebouwen te beschermen, te herwaarderen of te herbestemmen.

De Zenne vormt het creatieve element in deze zone waarrond zich diverse andere activiteiten kunnen ontwikkelen. Het is daarom dat de rivier opnieuw de nodige ruimte krijgt om zich te ontwikkelen/herstellen. De integratie met andere sectoren maakt de Zenne-oever tot een uitgelezen projectzone voor recreatie, natuurbeheer, landschapsbeleving, cultuurhistorie en bevordert de algemene kwaliteit van de omgeving. De stad neemt dan ook het voornemen om projectmatig en afhankelijk van de opportuniteiten de Zenne te blijven herwaarderen.

De westzijde van de Brusselsesteenweg sluit aan bij het open landbouwgebied, verdere ontwikkelingen worden niet gestimuleerd, een afwerking van de bestaande bebouwing en recreatie wordt slechts toegelaten, rekening houdend met een behoud van de aanpalende open ruimte. Om de bedrijvenzone aan de oostzijde langs de N6 niet te laten versmelten met de woonzone wordt een open ruimtecridor voorzien die als buffer naar de woonfunctie wordt opgevat en waarbij het open karakter van het aangrenzende gebied wordt doorgetrokken naar de kanaalzone.

3.2.3.2. Meer ruimte voor groen en wonen in het zuiden

Ruimte voor groen

Het zuidelijke deel van de verstedelijkte Zennevallei heeft een groener karakter waardoor de bedrijvigheid meer wordt ingebed in de omgeving.

In het zuidelijke deel van de verstedelijkte Zennevallei krijgt de Zenne een vrije rol waarbij op een aantal strategische plaatsen (kasteeldomein, Malakofftoeren, onder Lembeek-Zuid) aan natuurontwikkeling kan worden gedaan in samenwerking met terreinbeherende organisaties.

Afbakenen van bedrijvigheid

De bovenlokale bedrijvigheid in Lembeek-Noord, de kern van Lembeek en de baanontwikkelingen langs de Bergensesteenweg domineren deze zone. De stad wenst de bestaande bedrijvigheid te behouden als aparte clusters tussen de steenweg en het kanaal. Een verdere onderlinge vergroeiing wordt eenduidig stopgezet.

Wonen met landelijk karakter

Lembeek Dorp werd mee opgenomen in de deelruimte "Verstedelijkte Zennevallei". Het wonen heeft hier wel een eerder landelijk karakter en kent niet dezelfde densiteit en bouwtypologie als in het stedelijke gebied rond Halle Centrum. De principes van wonen in het buitengebied zijn hier van toepassing.

3.3. Gewenste ruimtelijke structuur - Deelruimte ‘open ruimte oost’

Kaart 17: Gewenste ruimtelijke structuur van deelruimte ‘open ruimte oost’

De stad wenst hier bovenal de open ruimte te behouden en de aanwezige groenstructuren (boscomplexen) te versterken. Algemeen wordt hier voor de open ruimte gestreefd naar het behoud en de versterking van de open ruimtestructuren waarin de agrarische en natuurlijke functies overheersen. Essenbeek kan verder ontwikkelen als woonkern in het buitengebied. In Kesterbeekbos, kern in het buitengebied wordt verdere ontwikkeling niet gestimuleerd of nagestreefd.

3.3.1. ESSENBEEK

De stad duidt Essenbeek in de deelruimte ‘open ruimte oost’ aan als woonkern in buitengebied.

Essenbeek behoudt zijn landelijke en zelfstandige karakter waarbij de stad zal streven naar de verdere uitbouw van de voorzieningen op het niveau van de kern. Bovenlokale projecten zijn hier niet gewenst; hiervoor wordt plaats vrijgehouden in het stedelijke gebied. De stad wenst de relatie van Essenbeek met het centrum van Halle verder op te waarderen. Om de barrièrewerking van de N203a te verminderen, wenst de stad het deel tussen de N203 en de Nijvelsesteenweg in een tunnel aan te leggen. Hierdoor wordt de doorstroming van het verkeer op de N203a verbeterd en verhoogt de verkeersleefbaarheid langsheen het traject. De Halleweg en de Nijvelsesteenweg worden verder ontwikkeld als lokale verbinding tussen Halle-Centrum en Essenbeek.

Voor Essenbeek als ‘woonkern’ geldt volgende wensstructuur:

- behoud van zelfstandigheid op lokaal niveau;
- bijkomende lokale voorzieningen en wonen worden bij voorkeur in de kern voorzien (kernversterking);
- geen nieuwe ontwikkelingen langs de Nijvelsesteenweg, het accent ligt op een afwerking van de weg in hoofdzaak voor woonfuncties, rekening houdend met een versterking van de aanpalende open ruimte zuidwaarts en de kern met Warandepark noordwaarts;
- speciale aandacht gaat naar de herinrichting van de weg in functie van de zwakke weggebruiker en het openbaar vervoer.

De stad streeft een gedifferentieerde aanpak na van de open ruimte. Het gebied tussen kanaal en Hallerbos wenst de stad voor te behouden voor natuur en landbouw. De natuurlijke structuur wordt inhoudelijk versterkt door het opzetten van natuurverbindingsgebieden tussen de grote boscomplexen. De tussenliggende gebieden worden door de stad vrijgehouden voor professionele landbouw. Bijkomende bebouwing wordt hier niet gestimuleerd.

De stad wenst ter hoogte van Kluisbos, Maasdal en Malheide het kleinschalige compartimentenlandschap te ondersteunen. Hiervoor zullen de natuur-, landschaps- en landbouwfunctie op elkaar afgestemd worden en de woonfunctie hierin geïntegreerd met de nadruk op een visuele groene kadering. De veelvuldig voorkomende lintbebouwing wordt afgewerkt volgens de afbakeningen van het gewestplan, nieuwe uitbreidingen gebeuren enkel in functie van deze afbakeningen. Om de relaties met de achterliggende open ruimten maximaal te bewaren gebeurt de afwerking met een alleenstaande of gekoppelde woningtypologie. Rond Mussenberg wordt bijkomend een zone ‘non-aedificandi’ aangeduid.

3.3.2. AANSNIJDING WOONGEBIEDEN EN VERDICHTING IN PLANNINGSTERMIJN (10 JAAR)

- **BPA Kindersana:** hier wordt een voormalig kindersanatorium omgevormd door middel van een renovatieproject. In dit BPA worden 46 nieuwe woonegelegenheden gerealiseerd in het bestaande gebouw. Het oude schoolgebouw wordt eveneens afgebroken en waarschijnlijk vervangen door een 15-tal woningen. In totaal geeft dit ongeveer 60 nieuwe woonegelegenheden;
- **W17:** een potentieel wooninbreidingsgebied in de kern van Essenbeek, komt slechts op langere termijn in aanmerking, gezien de kleinschaligheid ervan en de hoge kostprijs voor het realiseren van een doorsteek (openbare weg) voor slechts een viertal bijkomende woningen.
- **W18:** gelegen in Essenbeek, buiten de afbakening van het stedelijke gebied, kan alleen op lange termijn in aanmerking komen, wanneer het bestaande aanbod onvoldoende zou zijn om de vraag naar woonegelegenheden te dekken. Een 25-tal woningen komen hiervoor in aanmerking.
- **WLK2:** komt, gezien de kleinschaligheid ervan en de hoge kostprijs voor het realiseren van een doorsteek (openbare weg) niet in aanmerking voor aansnijding. Het behoudt de huidige bestemming;

-
- **WLK3:** sluit evenmin aan bij een woonkern, en kan dus enkel op lange termijn aangesproken worden voor een 9-tal bijkomende woonegelegenheden.

3.3.3. HET 'HALLERBOS' ALS RECREATIEVE GROENE ATTRACTIEPOOL

Het Hallerbos biedt ruimte voor zowel passieve recreatieve mogelijkheden als de uitbouw van natuureducatie.

Functioneel kan de koppeling tussen het Hallerbos en de historische stadskern worden uitgewerkt door:

- de uitbouw van een (bus)pendel naar het Hallerbos;
- de verdere uitwerking van een recreatief netwerk (voor wandelaars en fietsers) tussen het historische centrum, de stations van Groot-Halle en het Hallerbos;
- de optimalisatie van de bestaande fietsroutes richting Hallerbos.

4. Bijlagen

4.1. Bijlage 1: Locatieonderzoek voor bijkomende bedrijventerreinen

4.1.1. OVERZICHT VAN DE LOCATIES

Locatie	Besluit uit het onderzoek	Gewenste ruimtelijke structuur
1. Stroppen	De gewenste ontwikkeling wordt sterk bepaald door de gewenste ruimtelijke agrarische en landschappelijke structuur. Daarnaast heeft het gebied een belangrijke landbouw(kundige) waarde en maakt het deel uit van een waardevol open ruimte gebied rondom de stad Halle. Dit is dus niet verenigbaar met nieuwe grootschalige bedrijvigheid. De druk van het verkeer op de N6 zowel op Halle als op Sint-Pieters-Leeuw mag niet nog meer worden opgevoerd. Grootschalige verkeersgenererende activiteiten zijn dus uitgesloten. 'Stroppen' is duidelijk geen potentiële locatie.	<u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> open agrarisch gebied.
2. Industriegebied langsheen kanaal en spoor	Het is een bestaande locatie voor bedrijvigheid en stedelijke ontwikkelingen. Op het gewestplan bestemd als industriegebied. De nieuwe invulling is vastgelegd in het stadsvernieuwingsproject Nederhem en wordt geconcretiseerd in het BPA Roggemanskaai en in BPA Nederhem. Er is geen nieuwe ontwikkeling mogelijk voor grootschalige bedrijvenzones. Dit is ook niet wenselijk aan de rand van het stadscentrum. Dit gebied is dus geen potentiële nieuwe locatie voor bijkomende grootschalige bedrijvigheid.	<u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> bebouwd weefsel. <u>Gewenste economische structuur:</u> lokale bedrijvenzone + projectgebied Nederhem
3. Afrit autostrade: richting St.- Rochus rechts	Meerdere percelen zijn als biologisch waardevol tot zeer waardevol aangeduid. Dit gebied vormt een aanvulling op de landschappelijke relictzone 'Kluisbos'. De verspreide natuur-, bos- en landbouwteiten moeten in dit gebied verweven worden met elkaar en met de woonfunctie. Hierbij dient een optimale afstemming tussen bos-natuur en landbouw het uitgangspunt te zijn. Verdere versnippering als gevolg van bebouwing of infrastructuur wordt maximaal tegengegaan. In deze gebieden worden geen nieuwe harde functies toegelaten. Het gebied is duidelijk geen potentiële locatie.	<u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> kleinschalig compartimentenlandschap natuur, bos en landbouw.
4. Afrit autostrade aansluitend bij BPA Nachtegaallaan	Enkele percelen zijn als biologisch waardevol aangeduid; er zijn holle wegen, houtkanten en taluds aanwezig in en grenzend aan het gebied. De verspreide natuur-, bos- en landbouwteiten moeten in dit gebied verweven worden met elkaar en met de woonfunctie. Hierbij dient een optimale afstemming tussen bos-natuur en landbouw het uitgangspunt te zijn. Verdere versnippering als gevolg van bebouwing of infrastructuur wordt maximaal tegengegaan. In deze gebieden worden geen nieuwe harde functies toegelaten. Het gebied werd aangeduid als zone voor verweving van landbouw en natuur. Het gebied grenst aan een bestaand kerkhof; het wordt tevens aangeduid als zoekzone voor een centraal kerkhof. De toekomstige woonontwikkelingen, die via het goedgekeurde BPA Nachtegaallaan (MB 21/01/2002) zullen gerealiseerd worden, grenzen aan het gebied. Het gebied aansluitend bij het BPA Nachtegaallaan is duidelijk geen potentiële locatie.	<u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> kleinschalig compartimentenlandschap natuur, bos en landbouw.
5. Beide T-zones Essenbeek	Met respect voor de omwonenden en rekening houdend met de beperkte aanwezige oppervlakte, de toekomstige uitbreiding van Informa ³³ en de herstructurering van de A8/N203a, blijkt duidelijk dat er slechts restruimten gerealiseerd zouden kunnen worden.	<u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> bebouwd weefsel.

³³ De uitbreiding van Informa wordt op basis van een planologisch attest mogelijk gemaakt. Het BPA is ondertussen goedgekeurd.

Locatie	Besluit uit het onderzoek	Gewenste ruimtelijke structuur
	<p>Een invulling met bedrijvigheid zonder een adequate buffering is negatief voor de inwoners van Essenbeek.</p> <p>De Halleweg is ontoereikend voor de ontsluiting van de T-zones.</p> <p>De beide T-zones zijn geen potentiële locaties.</p>	<p><u>Gewenste nederzettingsstructuur:</u> residentieel woongebied</p> <p>Gewenste natuurlijke structuur: Verbinding door stapstenen en beekvalleien S9. Vijverbeek-Warande- Kluisbos</p> <p><u>Gewenste landschappelijke structuur:</u> heuvelrug</p>
6. Houtveld	<p>De gebieden zijn landbouwkundig zeer waardevol.</p> <p>De gebieden behoren tot het uitgestrekte open ruimte gebied tussen de stad Halle en Tubeke/Braine-le-Château.</p> <p>Een ontwikkeling met bedrijvigheid zal negatief werken ten opzichte van de omwonenden.</p> <p>Houtveld is geen potentiële locatie voor bijkomende bedrijvigheid.</p>	<p><u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> samenhangende structuur van boscomplexen en grootschalige landbouw.</p>
7. Lembeek Zuid	<p>Het is grotendeels in een VEN-gebied gelegen.</p> <p>Het gebied is biologisch zeer waardevol. Zowel in het gewestplan als in het BPA Lembeek Zuid is het gebied opgenomen in natuurgebied.</p> <p>Lembeek Zuid is geen potentiële locatie.</p>	<p><u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> Het grootste deel van het gebied is in de gewenste structuur natuur en bos wordt het gebied weerhouden als zone van ecologisch waardevolle en zeer waardevolle gebieden</p> <p><u>Gewenste economische structuur:</u> Een klein deel van het gebied, gelegen tussen spoorweg en Bergensesteenweg is opgenomen in een zone voor grootschalige perifeer gelegen voorzieningen</p>
8. Lembeek Noord	<p>Lembeek Noord is geen nieuwe potentiële locatie; het is reeds als industriegebied bestemd in het gewestplan en in BPA Lembeek Noord. Er is vrije oppervlakte aanwezig: Pacapime is eigenaar van het grootste deel. NV Zeekanaal eist watergebonden bedrijvigheid. Deze zone kan wel verder ingevuld worden. Het verwerven en op de markt brengen van de onbebouwde percelen verdient aanbeveling.</p>	<p><u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> bebouwd weefsel</p> <p><u>Gewenste economische structuur:</u> regionale bedrijvenzone voor industrie en watergebonden bedrijven</p>
9. Lembeek ontginningsgebied	<p>De nuttige oppervlakte is afhankelijk van de eventuele ontwikkeling van het bedrijf Dehandschutter, vanuit het planologisch attest.</p> <p>Het is een geaccidenteerd terrein. Er zijn omwonenden. De omgeving van de Stasbeek heeft een belangrijke natuurwaarde. Het gebied is een onderdeel van het grote open ruimte gebied tussen Halle en Tubeke; Het gebied zal eerst ontgonnen worden en is hierdoor afhankelijk van ANRE. Het gebied zal bijgevolg nooit bruikbaar zijn op korte tot middellange termijn. Het is geen potentiële locatie op korte tot middellange termijn. Mogelijke ontwikkelingen dienen dan nog aan te sluiten bij de steenweg zodat het achterliggende deel van het gebied wordt gevrijwaard en geïntegreerd bij de open ruimte en de bestaande beekvallei.</p>	<p><u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grootste deel ligt in open agrarisch gebied - Een klein deel langs de Bergensesteenweg ligt in bebouwd weefsel
10. Overzijde Hellebroek	<p>Er is een concentratie van woonbebouwing aansluitend bij het gebied gelegen: de Europawijk en de wijk Kriekenveld.</p> <p>Het is een geaccidenteerd terrein. Het gebied is landbouwkundig zeer waardevol. Het gebied is</p>	<p><u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> open ruimtekamer door landbouwfunctie</p>

Locatie	Besluit uit het onderzoek	Gewenste ruimtelijke structuur
	<p>biologisch waardevol. Het gebied is geen potentiële locatie.</p>	
11. Hondzocht - bocht A8	<p>Het gebied is zeer waardevol voor de landbouw en dient prioritair voorbehouden te worden voor deze sector. Het gebied is onderdeel van het belangrijke open ruimte gebied tussen Halle en Pepingen. Het is een onderdeel van het dorpsgezicht 'steenweg op Edingen'. Er is een geklasseerde hoeve gelegen aan de splitsing van de Edingensesteenweg. De ontsluiting van het terrein is niet vanzelfsprekend. Hondzocht – bocht A8 - is geen potentiële locatie.</p>	<p><u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> open agrarisch gebied</p>
12. Hondzocht – wissel A8	<p>Het gebied omvat de bron van de Stasbeek. Er zijn enkele biologisch zeer waardevolle percelen in het gebied gelegen, deze biologisch waardevolle percelen zijn bijna allen door één of meerdere taluds omgeven (landschappelijk waardevol). Het gebied is zeer waardevol voor de landbouw en dient prioritair voorbehouden te worden voor deze sector. Het gebied is, gezien zijn ligging en topografie, een belangrijk element in het open landschap en het vergezicht. Het behoort tot het open ruimte gebied tussen Halle en Tubeke. Hondzocht – wissel A8 is geen potentiële locatie.</p>	<p><u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> open agrarisch gebied</p>
13. Tussen Druco en Dolmen	<p>Het gebied is matig waardevol tot waardevol voor de landbouw. Het gebied is doorsneden door een zijbeek van de Groebengracht, die in het gewestplan als natuurgebied bestemd wordt. Het gebied is biologisch waardevol. De OLV-Wegom (wandeling) loopt langs het gebied; deze bedevaartsroute wordt nog jaarlijks gebruikt en wordt als historisch-cultureel erfgoed beschouwd. Er is een hoeve in de directe omgeving van het gebied gelegen, die nog in landbouwgebruik is en bovendien tot het architectonisch patrimonium behoort. Er is een nieuwe ontsluiting vereist. Het gebied is duidelijk geen potentiële locatie voor grootschalige bedrijvigheid.</p>	<p><u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> open agrarisch gebied</p>
14. Uitbreiding Dassenveld	<p>Het gebied is een onderdeel van de open ruimte tussen de stad Halle en Pepingen. Indien deze zone door bedrijventerreinen nog verder wordt ingenomen komt de belangrijke 'open ruimte jas' rond de stad Halle volledig in het gedrang. Het gebied is zeer waardevol voor de landbouwsector en wordt prioritair voor de landbouw voorbehouden. De strook langsheen de Meerbeek is een belangrijke beekvallei en wordt in het gewestplan als natuurgebied bestemd. Het is geen potentiële locatie.</p>	<p><u>Ligging in de gewenste open ruimtestructuur:</u> open agrarisch gebied</p>

4.1.2. BEKNOPT SELECTIEANALYSE EN BESLUIT

Eerste selectie van de locaties

Uit de beschrijving van de verschillende potentiële locaties voor bijkomende bedrijvigheid blijkt dat meerdere locaties niet aangesneden kunnen worden omwille van uiteenlopende redenen. Deze redenen kunnen ondergebracht worden in drie grote categorieën:

- negatieve randvoorwaarden vanuit de natuur;
- negatieve randvoorwaarden vanuit landschappelijke en agrarische structuur;
- de geselecteerde potentiële locatie is reeds een industriegebied of is reeds een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO. Het gaat hierbij dus niet om een nieuwe potentiële locatie maar om een reeds bestaande locatie.

Er wordt bijgevolg een negatieve selectie doorgevoerd, waarbij meerdere locaties uit de lijst van potentiële locaties verwijderd worden.

1. Vanuit natuur.

VEN-gebied

- de uitbreidingsmogelijkheid van Lembeek – Zuid is een VEN-gebied.

Provinciaal natuurverbindingsgebied

- Houtveld (aan de rand van een provinciaal natuurverbindingsgebied)
- tussen Druco en Dolmen (aan de rand van een provinciaal natuurverbindingsgebied)

2. Vanuit de landschappelijke en agrarische structuur

- Stroppen
- Hondzocht - bocht A8
- Hondzocht – wissel A8
- Uitbreiding Dassenveld
- Houtveld
- Druco en Dolmen

3. Reeds bestaande locatie

- Industriegebied langsheen kanaal en spoor
- Lembeek Noord

Evaluatie van de overgebleven gebieden.

De overgebleven locaties worden hieronder besproken.

Afrit autostrade St. Rochus rechts

Dit gebied heeft een waardevolle natuur. Bovendien is het gebied landschappelijk waardevol. Er wordt immers in de gewenste landschappelijke structuur voorgesteld om dit gebied mee op te nemen in de relictzone 'Kluisbos'. Het gebied is dus geen potentiële locatie voor bijkomende bedrijventerreinen.

Afrit autostrade aansluitend bij BPA Nachtegaallaan

Het gebied is biologisch waardevol. Het gebied grenst aan het bestaande kerkhof. Een deel van dit gebied wordt als zoekzone voor een centraal kerkhof aangeduid. In de toekomst zal de woondensiteit in de onmiddellijke omgeving ook toenemen (invulling BPA Nachtegaallaan). Door deze elementen is dit gebied ook duidelijk geen potentiële locatie voor bijkomende bedrijventerreinen.

Beide T-zones Essenbeek

Met respect voor de omwonenden en rekening houdend met de beperkte aanwezige oppervlakte, de toekomstige uitbreiding van Informa en de herstructurering van de A8/N203a, kunnen er slechts restruimten ingevuld worden met bijkomende bedrijven. Bovendien is de Halleweg ontoereikend als ontsluitingsweg en zou een invulling de kern van Essenbeek belasten. Ook deze locatie kan dus niet weerhouden worden als potentiële locatie voor bijkomende bedrijventerreinen.

Lembeek ontginningsgebied

Het ontginningsgebied te Lembeek wordt als potentiële locatie aangeduid. Het gebied behoort tot de belangrijke open ruimte jas rond de stad Halle. Aangezien het ontginningsgebied echter aansluit bij de Verstedelijkte Zennevallei, kan overwogen worden om het gebied eventueel mee op te nemen in deze Verstedelijkte Zennevallei. Dit houdt echter een aantasting van de open ruimtejas in. Er moet bovendien rekening gehouden worden met enkele sterk negatieve randvoorwaarden. Het betreft immers een geaccidenteerd terrein. Er moet ook met de omwonenden rekening gehouden worden. Diverse clusters woningen (ook zonevreemde woningen) liggen in het gebied. Naast het ontginningsgebied is er een belangrijke natuurwaarde rond de Stasbeek aanwezig.

Tot slot dient erop gewezen te worden dat het ontginningsgebied niet op korte tot middellange termijn vrij komt voor bijkomende bedrijventerreinen, aangezien het ontginningsgebied door ANRE als prioritair te ontginnen gebied wordt aangeduid.

Overzijde Hellebroek

Deze locatie kan niet als potentiële locatie weerhouden worden. Het is een landbouwkundig zeer waardevol terrein dat bovendien geaccidenteerd is. In de omgeving van het gebied zijn tevens twee woonwijken gelegen, die door een invulling met bedrijventerreinen belast zouden worden.

Besluit

Er werden 14 potentiële locaties onderzocht om bijkomende bedrijventerreinen te realiseren. 9 van de 14 locaties wenst de stad momenteel niet als potentiële locatie weerhouden worden omwille van sterk negatieve randvoorwaarden of omdat het reeds bestaande industriegebieden zijn.

Van de overige 5 locaties is het ontginningsgebied te Lembeek de enige locatie die geselecteerd kan worden om bijkomende bedrijventerreinen te realiseren. Dit ontginningsgebied zal echter op korte tot middellange termijn niet beschikbaar zijn om bijkomende bedrijventerreinen te realiseren, omwille van de prioritaire ontginning. Bovendien is deze locatie ook belangrijk vanuit het vrijwaren van de open ruimte schil tussen Halle en Tubeke, de zogenaamde open ruimte jas van Halle. De locatie ligt wel in de Verstedelijkte Zennevallei maar niet binnen het stedelijk gebied.

Uit het onderzoek blijkt dat geen enkele zoekzone echt geschikt is om bijkomende, grootschalige bedrijventerreinen in te planten. Diverse elementen hebben deze selectie beïnvloed maar meestal impliceren de vooropgestelde grootschalige bedrijventerzones een zware aantasting van de open ruimtestructuur van de stad of stellen zij een sterk conflict naar het aanpalende woongebied toe.



bindend deel

INHOUD - BINDENDE BEPALINGEN

1. Algemene bepalingen.....	1
2. Specifieke bepalingen	1
Wonen.....	1
Open ruimte.....	3
Bedrijvigheid.....	4
Recreatie.....	5
Mobiliteit en verkeer	6
Strategische projecten	6
3. Overleg met de hogere overheden	7
Overleg inzake bovenlokale selectie van de	7
Overleg inzake de bovenlokale selectie van regionale bedrijventerreinen.....	7
Overleg inzake de bovenlokale selectie van detailhandelzones.....	7
Overleg bij de uitbouw van bovenlokale verkeersinfrastructuur	7
Overleg voor bijkomend station.....	7

1. Algemene bepalingen

1. Uitvoering structuurplan

De gemeente verklaart zich bereid om de nodige financiële middelen ter beschikking te stellen tot het realiseren van de gewenste ruimtelijke structuur. Daarvoor maakt zij jaarlijks, gekoppeld aan de begroting, een selectie uit de bindende bepalingen.

2. Specifieke bepalingen

Wonen

2. Taakstelling wonen: opvangen in bestaande juridische woongebieden (WG) - omvang en locatie

De behoeften van de eigen bevolking evenals de in de prognoses van de provincie vooropgestelde behoefte aan bijkomende woonegelegenheden zullen naast de invulling van de in Halle-centrum gelegen vrijliggende percelen worden opgevangen in volgende gebieden. Bij prioriteit dienen de gebieden zoals opgenomen in tabel 1 ingevuld te worden. Invulling grootschalige woongebieden op korte tot middellange termijn in stedelijk gebied.

<i>naam gebied</i>	<i>opp. (ha)</i>	<i>te hanteren dichtheid</i>	<i>aantal woningen op korte tot middellange termijn</i>	<i>voorstel</i>	<i>ligging</i>
W1	1,00	25	0	De kloostertuin blijft behouden als groene ruimte in het stedelijk weefsel	HALLE
W2	0,66	25	17	invulling binnengebied, niet prioritair	HALLE
W3	0,68	25	17	prioritair, korte termijn, BPA Dynastiewijk	ST.ROCHUS
W4	1,15	25	29	prioritair, korte termijn, BPA Dynastiewijk	ST.ROCHUS
W6	0,71	25	18	prioritair, korte termijn, invulling binnengebied	HALLE
W8	0,91	25	23	prioritair, korte termijn, binnengebied	ST.ROCHUS
W9	3,10	25	77	korte termijn, gefaseerd aansnijden	HALLE
W10	2,92	25	151	prioritair, korte tot middellange termijn BPA Nachtegaallaan	HALLE
W11	0,43	25	11	invulling binnengebied, niet prioritair	BUIZINGEN
W12	0,27	25	7	prioritair, korte termijn, invulling binnengebied	BUIZINGEN
W13	0,64	25	16	prioritair, korte termijn, invulling binnengebied	BUIZINGEN
W14	3,70	25	92	prioritair, korte tot middellange termijn, Verkaveling Langeveld (voormalige Suzy-site)	BUIZINGEN
W15	2,12	25	26	korte termijn	BUIZINGEN
W16+WU4	2,95	25	74	prioritair korte termijn	BUIZINGEN
W19	0,83	25	21	prioritair, korte termijn, invulling binnengebied	HALLE
W25	0,51	25	13	invulling restruimte, niet prioritair	HALLE
WLK1	1,18	25	30	invulling restruimte, niet prioritair	HALLE
WLK4	0,42	25	11	invulling restruimte, niet prioritair	HALLE
WP1	0,71	15	11	invulling restruimte, niet prioritair	BUIZINGEN
totaal			644*		

Daarnaast biedt de stad een aantal herbestemmingen aan waarbinnen de taakstelling mee kan worden opgevangen.

<i>Project / BPA</i>	<i>Bijkomende woongelegenheden</i>	<i>Korte termijn tot middellange termijn</i>	<i>Lange termijn</i>
BPA 't Parkske	242	242	
BPA Nederhem	300	150	150
BPA Stroppen	55 tot 151	18 tot 32	37 tot 119
BPA Parklaan-Zenne-Vondel (project Arkenvest)	96	96	0
RUP E.Ysayelaan-F.Chopinlaan	33	0	33
Totaal	726-822	506-520	220-302

In het buitengebied blijft het aanbod voor woonvoorzieningen beperkt tot de behoeften voor de eigen bevolking in de kernen van Essenbeek, Lembeek en Breedhout.

3. Invulling woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden.

- Voor WR1 wordt een RUP opgemaakt om te voorzien in:
 - de afwerking van de bestaande bebouwingsranden;
 - de herstructurering van het recreatiegebied Stroppen met de deels zonevreemd gelegen voorzieningen van Stroppen;
 - de resterende oppervlakte om te zetten in agrarisch gebied voor professionele grondgebonden landbouw.
- WR2 blijft in belangrijke mate behouden als woonreservegebied op (zeer) lange termijn maar een gedeelte zal op korte tot middellange termijn worden ingevuld in functie van de uitbreiding van het ziekenhuis. De stad zal hiertoe een RUP opmaken.
- WR5 wordt aangewend voor invulling en buffering van bedrijvigheid en versterking van de aanwezige groenstructuren.
- WU4 kan op korte tot middellange termijn gerealiseerd worden samen met W16 op privaat initiatief. De stad zal hiertoe niet zelf het initiatief nemen.

4. Erfgoed van de historische stadskern

Het stedenbouwkundige kader van cultuurhistorische waardevolle en merkwaardige gebouwen wordt veiliggesteld in gemeentelijke verordeningen en ruimtelijke uitvoeringsplannen, ondermeer door de opmaak van een **gabarittenplan** voor de historische binnenstad.

5. Groenstructuurplan

In functie van een kwalitatieve woonomgeving; in functie van een aangename publieke ruimte; in functie van een stedelijk ecologisch netwerk, maakt Halle voor het stedelijke gebied een groenstructuurplan op. De nodige groene ruimte voor de opgesomde doelstellingen wordt gevrijwaard, gerealiseerd of opgelegd aan nieuwe inbreidings- en renovatieprojecten.

6. RUP Demaeghtlaan / Bergensesteenweg

Halle maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de inrichting van de centrumdoortocht met aanpalende percelen van de N6 (sectie Brusselsesteenweg in aansluiting van BPA Stroppen / A. Demaeghtlaan / Bergensesteenweg tot de grens met Lembeek)

7. Centrale begraafplaats

De stad maakt op korte termijn een RUP op voor de uitbreiding van de begraafplaats aan de Kerhoflaan in Buizingen.

Open ruimte

8. Selectie landbouwgebieden

In zoverre deze selecties geen onderwerp uitmaken van een selectie op gewestelijk of provinciaal niveau selecteert de stad Halle volgende landbouwgebieden als prioritair voor te behouden voor professionele landbouw:

1. Landbouwgebied Breedhout tussen Zuurbeek en Windmoleken;
2. Landbouwgebied tussen Ninoofsesteenweg en Edingensesteenweg;
3. Landbouwgebied Stroppen;
4. Landbouwgebied ten noorden van Prinsenbos;
5. Landbouwgebied Zuid-Lembeek;
6. Landbouwgebied Mussenberg;
7. Landbouwgebied Houtveld-Krekelenberg;
8. Landbouwgebied Rodenem –Berendries;
9. Landbouwgebied Keldergat.

9. Selectie van de parkgebieden

De stad Halle selecteert volgende parkgebieden omwille van hun ruimtelijke en historische (erfgoed)waarden als omwille van hun landschappelijke kwaliteiten en natuurlijke aspecten.

- P1. kasteelpark van Budingem;
- P2. het domein van Manebroek Kasteel;
- P3. Vlieringenpark;
- P4. kasteelpark van Buizingem;
- P5. park Kluisbos;
- P6. kasteeldomein nabij centrum van Lembeek;
- P7. kasteeldomein in Lembeekbos;
- P8. Warandepark – Essenbeek.

10. Selectie van de natuurgebieden - bosgebieden

In zoverre deze selecties geen onderwerp uitmaken van een selectie op gewestelijk of provinciaal niveau, selecteert de stad Halle volgende gebieden als prioritair voor te behouden voor natuur en bos:

1. Hallerbos;
2. Lembeekbos;
3. Kluisbos;
4. Kesterbeekbos;
5. Warande;
6. Maasdal;
7. bos behorende bij het kasteeldomein van Lembeek;
8. bosgebied Zennemeander te Lembeek;
9. bos rond het kasteelpark van Budingem.

11. Selectie van de natuurgebieden - valleigebieden

In zoverre deze selecties geen onderwerp uitmaken van een selectie op gewestelijk of provinciaal niveau selecteert de stad Halle volgende gebieden als prioritair voor te behouden voor natuur:

1. valleigebied van de Zenne – Kleine Zenne;
2. valleigebied van de Groebengracht – Meerbeek;
3. valleigebied van de Zuurbeek – Kasteelbeek –Wedembosbeek;
4. valleigebied van de Kleine beek;
5. valleigebied van de Ganzeveldbeek;
6. valleigebied van de Stasbeek – Stemmebeek;
7. valleigebied van de Vijverbeek – Maasdalbeek;
8. valleigebieden in Hallerbos;
9. valleigebied van de Lembeekbosbeek;
10. Valleigebied van de Labbeek;
11. Valleigebied van het Helleblock (of vallei van de onbenoemde waterloop);

12. Brongebied van de beek Platin Bois;
13. Brongebied van deel Groebengracht;

12. Selectie corridors en verbindingen door stapstenen en beekvalleien

Selectie open ruimtecorridors

In zoverre deze selecties geen onderwerp uitmaken van een selectie op gewestelijk of provinciaal niveau selecteert de stad Halle volgende open ruimtecorridors binnen de gewenste ruimtelijke structuur:

10. corridor ter hoogte van Wolvendries, over de Ninoofsesteenweg heen;
11. corridor over de Brusselsesteenweg heen, naar Sint-Pieters-Leeuw toe;
12. corridor ter hoogte van de Edingensesteenweg, in het zuidwesten van de gemeente;
13. corridor ter hoogte van de Boslaan (Mussenberg);
14. corridor over de Nijvelsesteenweg heen, ter hoogte van de zuidelijke uitloper van het Hallerbos (Krekelenberg).

Selectie van verbindingen door stapstenen en beekvalleien

De stad wenst volgende verbindingen van waardevolle natuurlijke entiteiten uit te werken. In zoverre deze selecties geen onderwerp uitmaken van een selectie op gewestelijk of provinciaal niveau.

1. Lembeekbos-Hallerbos via Kasteelbrakel ;
2. Maasdal-Malheide-Lembeekbos;
3. Groebengracht met beekvalleitjes;
4. Zuunbeekvallei-Ganzeveldbeek;
5. Kluisbos – Kesterbeekbos – Hallerbos;
6. Maasdalbeek;
7. Lembeekbosbeek – Vraimont – Kanaal ;
8. de Zenne ;
9. Vijverbeek-Warande- Kluisbos.

13. Opmaak RUP zonevreemde agrarische bedrijven

De stad zal een RUP opmaken om de zonevreemde agrarische bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst te bieden. De bedrijven zijn nominatief geselecteerd in het richtinggevend deel.

14. RUP landelijk erfgoed / opmaak inventaris waardevolle gebouwen

De stad maakt het RUP landelijk erfgoed en een inventaris van het waardevolle gebouwen en markant erfgoed binnen de open ruimtestructuur (zowel het beschermde en niet beschermde erfgoed) per gewenst landschapsbeeld. Hierbij zal het deelRUP 'Kluisbos-Kleine Beekvallei' zal opgemaakt worden als pilootproject.

15. Opmaak inventaris / RUP zonevreemde woningen

De stad maakt een RUP zonevreemde woningen.

Bedrijvigheid

16. Selectie van lokale bedrijventerreinen

De stad selecteert 4 bedrijventerzones als lokale bedrijventerzone:

- S1. de zone voor kmo en ambachten en de zone voor dienstverlening te Dassenveld (BPA Dassenveld);
- S2. de zone aan de Roggemanskaai – Porceleinstraat (BPA Roggemanskaai);
- S3. de zone aan de Roggemanskaai – Alsebergsesteenweg (BPA Roggemanskaai);
- S4. de zone voor lokale bedrijvigheid te Stroppen (BPA Stroppen – zie projectgebied lokale bedrijvigheid).

17. Uitbreiding voor bestaande bedrijvigheid en aanpak zonevreemde bedrijvigheid

De stad zal binnen haar bevoegdheid en afhankelijk van de hoogdringendheid van de gewenste uitbreiding sectorale RUP's opmaken om het behoud en/of de uitbreiding van bestaande in het structuurplan geselecteerde bedrijven te verzekeren ook in andere bestemmingen van het gewestplan.

In dit kader onderzoekt de stad de herbestemming van het reservegebied voor woonwijken WR5 in kader van de uitbreiding van de kantorenconcentratie Wilgenveld. Hiertoe zal de stad een RUP laten opmaken waarbinnen de globale problematiek wordt gekaderd en aangepakt.

Recreatie

18. Cultuurcentrum 't Vondel – uitbreiding

De stad neemt op korte termijn initiatief om de brandweerkazerne bij CC 't Vondel uit te bouwen tot een volwaardige podiumzaal, met plaats voor culturele activiteiten, jeugdactiviteiten en fuiven.

19. Lokale recreatieve knooppunten

Volgende zones worden in Halle op lokaal niveau geselecteerd als recreatieve knooppunten voor 'harde recreatie':

- Voor Halle-centrum:
 - o Nederhem – De Bres: De stad onderzoekt of centralisatie, al dan niet verspreiding van skate-infrastructuur tegemoet komt aan de noden van de Halse skaters. *Nederhem – De Bres* wordt aangeduid als geschikte locatie voor een centraal skateterrein;
 - o Stroppen (Halle – centrum): De stad maakt een RUP op voor de inrichting van het recreatief knooppunt. Hier worden ook de recreatiegebieden van de E. Ysayelaan en F. Chopinlaan (herbestemming naar woongebied) gecompenseerd.
- Voor Buizingen:
 - o Biezeput
- Voor Essenbeek en Sint-Rochus:
 - o Kruisveld: De stad neemt initiatief om het recreatiegebied optimaal te bestemmen in functie van de behoefte aan bijkomende sportinfrastructuur en de behandeling van zonevreemde sportinfrastructuur. BPA Kruisveld wordt herzien.
- Voor Lembeek:
 - o Sportcomplex Karenberg

20. Lokale recreatieve verzamelpunten

Volgende zones worden in Halle op lokaal niveau geselecteerd als lokale recreatieve verzamelpunten:

- **in het stedelijk gebied:**
 - o voor Halle-centrum: *Stroppen*: rond (de voetbalvelden en) de scouts- en chirolokalen;
 - o voor Buizingen: *Parkdomein Buizingen*;
 - o voor Sint-Rochus: *Joepie*;
 - o *Windmoleken*: speelplein;
- **in het buitengebied:**
 - o voor Essenbeek: *Parkdomein Essenbeek (Warande) en omgeving*: het parkgebied met kaatsplein en de aanwezige jeugdverenigingen in de onmiddellijke omgeving van het parkgebied;
 - o voor Lembeek: *Kasteeldomein Lembeek*: de aanwezige jeugdverenigingen en sportclubs in het kasteelpark, speelpleinen, speelbos...;
 - o *het woonlint Wolvendries*: rond het aanwezige loopparcours, basketterreintje en voetbalveldje.

21. Speelruimteweefsel

Halle neemt initiatief voor de uitbouw van een volwaardig speelruimteweefsel tussen de elementen van de lokale recreatieve structuur (lokale recreatieve knooppunten, lokale recreatieve verzamelpunten, buurtspeelterrinen), waarbij de dagelijkse verzamelplaatsen voor de jeugd worden geïntegreerd (scholen, muziekacademie, tekenacademie, bibliotheken, speelbos, jeugdlokalen, groene ruimte, Jeugdhuis Eenders,...).

22. Aanpak zonevreemde recreatieve voorzieningen

De stad zal een RUP zonevreemde recreatieve voorzieningen opmaken.

Mobiliteit en verkeer

23. Categorisering van de lokale wegen

Aanvullend op de categorisering van het hogere wegennet, worden de wegen van het gemeentelijke wegennet gecategoriseerd en opgenomen in de bindende bepalingen van het structuurplan.

Lokale verbindingswegen

- Lenniksesteenweg en Verhaevertstraat
- St.-Pieters-Leeuwsesteenweg en Smisstraat:
- Klabbeksesteenweg
- N28-Nijvelsesteenweg (onder voorbehoud van afkoppeling van deze weg van de A8):

24. Trage wegennetwerk

De stad maakt een volledige inventaris van het trage wegennetwerk (inclusief de verdwenen voetgangersverbindingen) en realiseert een fijnmazig en samenhangend trage wegennetwerk. Dit netwerk incorporeert het speelruimteweefsel, de Zennewandeling en het secundaire (laagdynamische) wandelcircuit van de historische stadskern. De studie van het trage wegennetwerk behandelt ook de aanwezige fietsvoorzieningen (bewegwijzering, fietsenstallingen,...).

Strategische projecten

25. Strategische projecten Nederhem, Stroppen, 't Parkske en Arkenvest

Halle zet vier strategische projecten op de rails om de stedelijkheid van Halle te versterken met gemengde functies: projectgebied Stroppen, projectgebied Nederhem, projectgebied 't Parkske en Arkenvest:

- Stroppen aan de Bergensesteenweg, de invalsweg vanuit Brussel en vanaf de R0;
- Nederhem aan Nederhem en de J. Laroystraat;
- 't Parkske tussen Bergensesteenweg, Arkenvest en kanaal;
- Arkenvest.

De stad maakt meerdere RUP's op om in deze gebieden de strategische projecten te kunnen realiseren.

3. Overleg met de hogere overheden

Overleg inzake bovenlokale selectie van de

De stad zal aandringen bij de hogere overheden om volgende selecties door te voeren:

- O1. als stedelijke kernen Halle (met inbegrip van Don Bosco, Grote Weide en Stroppen), Buizingen en Sint-Rochus;
- O2. als woonkern Lembeek en Essenbeek;
- O3. als kern in het buitengebied Breedhout.

Overleg inzake de bovenlokale selectie van regionale bedrijventerreinen

De stad zal aandringen bij de hogere overheden aan volgende zones te selecteren als regionale bedrijventerreinen:

- O4. de zones voor grootschalige distributie van Dassenveld en Hellebroek;
- O5. de zones voor watergebonden nijverheid van Lembeek Noord en van Zwaaiikom Centrum;
- O6. de industriezones van Stroppen/Bilkensveld en Lembeek Zuid;
- O7. de kantorenconcentratie van Wilgenveld.

Suggestie aan de hogere overheid: met betrekking tot het binnengebied van Lembeek Noord maakt de stad het nodige voorbehoud aangaande het watergebonden karakter zoals aangegeven bij de gewestplanwijziging van 2000 zoals aangegeven in het richtinggevend deel. De stad pleit dan ook om de invulling van het binnengebied los te koppelen van de eis tot watergebonden bedrijvigheid.

Overleg inzake de bovenlokale selectie van detailhandelzones

Halle schuift vier locaties naar voren waar grootschalige detailhandel al dan niet in combinatie met verwerking en productie behouden kan blijven. Sommige locaties mogen versterkt worden en beperkt uitbreiden.

- P9. Brusselsesteenweg aan de grens met Sint-Pieters-Leeuw.
- P10. Bergensesteenweg vanaf het Bevrijdingsplein tot aan het op- en afrittencomplex van de A8.
- P11. Bergensesteenweg vanaf het op- en afrittencomplex van de A8 richting Lembeek tot aan de gemeentegrens met Lembeek.
- P12. Omgeving kruispunt Nijvelsesteenweg met de N203a.

Overleg bij de uitbouw van bovenlokale verkeersinfrastructuur

De stad dringt bij ieder overleg met de hogere overheid over het ontwerp van bovenlokale verkeersinfrastructuur (kanaal Brussel-Charleroi, inrichting August Demaeghtlaan, autosnelweg N203a,...) aandringen op het herstel van trage-wegverbindingen, indien nodig door middel van aangepaste bruggen of tunnels.

Overleg voor bijkomend station

De stad is voorstander van een nieuw station ter hoogte van de regionale bedrijventerreinen Dassenveld, Hellebroek en Wilgenveld.



begrippenlijst

Activiteitsgraad

De activiteitsgraad is de verhouding tussen de beroepsbevolking (d.i. de werkende bevolking en de werkloze bevolking) en de actieve bevolking.

Afbakening

Afbakening is de precieze aanduiding van gebieden waar een specifiek beleid van toepassing is. De afbakening gebeurt in een afbakeningsproces waarin alle betrokkenen samenwerken.

Afbakening van stedelijke gebieden

Afbakening van stedelijke gebieden is de precieze aanduiding van de delen van een gemeente waarin een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is (= stedelijk-gebiedbeleid). De afbakening moet toelaten binnen de grens van het stedelijk gebied de wenselijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte inzake woningbouw, economische activiteit en andere activiteiten (de zogenaamde taakstellingen) op te vangen. De afbakening gebeurt in een afbakeningsproces waarin alle betrokkenen samenwerken.

Agrarisch gebied

Het agrarisch gebied is het gebied dat aldus bestemd wordt op het gewestplan. Agrarisch gebied is een juridisch begrip. De oppervlakte agrarisch gebied bestaat uit landbouwnuttige oppervlakte en niet landbouwnuttige oppervlakte in overheidseigendom (openbaar en privaat domein) en particuliere eigendom.

Bebouwingsdichtheid

De bebouwingsdichtheid is de dichtheid die de bebouwing aanneemt. Deze kan met verschillende kengetallen worden uitgedrukt:

- woningdichtheid = aantal woningen/totale oppervlakte (woningen/ha)
- bruto-bebouwingscoëfficiënt = bebouwde oppervlakte/totale oppervlakte
- netto-bebouwingscoëfficiënt = bebouwde oppervlakte/oppervlakte percelen (bouwpercelen privé en openbaar)
- (bruto) Vloer/Terreinindex (V/T) = vloeroppervlakte gebouwen/totale oppervlakte
- (netto) Vloer/Terreinindex (V/T) = vloeroppervlakte gebouwen/oppervlakte percelen (bouwpercelen privé en openbaar)

Bron: AROHM, Het Algemeen en Bijzonder Plan van Aanleg, pag. 2.64, Brussel, 1991.

Beheersovereenkomst

Een beheersovereenkomst is een contract waarbij de beheerder met de overheid op vrijwillige basis afspraken maakt over het natuur- en milieubeheer. In ruil ontvangt de beheerder een vergoeding. Beheersovereenkomsten zijn erop gericht om de kwaliteit van het milieu of het landschap te behouden of te verbeteren. Mogelijkheden in beheer zijn:

- beheer van kleine landschapselementen;
- botanisch beheer van akker- en grasland;
- perceelsrandbeheer;
- aanplanten van bomenrijen, houtkanten, knotbomen enz.;
- verminderde bemesting in kwetsbaar gebied.

Beheersovereenkomsten zijn het aangewezen instrument om de doelstelling verweving landbouw en natuur te realiseren en alzo een grotere natuurwaarde te creëren.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid is de relatieve kwaliteitsmaat van een gebied die de gewogen reisweerstand naar al de erop betrokken overige gebieden weergeeft. Anders gesteld is bereikbaarheid het gemak waarmee een plaats of een voorziening kan worden bereikt.

Beroepsbevolking

De personen op arbeidsleeftijd (18-64 jaar) die actief zijn op de arbeidsmarkt, hetzij als werkzoekende (niet-werkende werkzoekenden (NWWZ)), hetzij als werkende (loontrekkenden en niet-loontrekkenden). De beroepsbevolking wordt aangegeven als een jaargemiddelde.

Bindende bepaling

De bindende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan zijn de spil tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgewerkte gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. De functie van de bindende bepalingen bestaat erin het dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. De bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Halle zijn bindend voor de gemeente Halle en haar diensten. De bindende bepalingen zijn niet bindend voor de burger.

Buffering

Ruimtelijke buffering is het van elkaar afschermen van twee of meer functies of activiteiten hetzij door ze op een zekere afstand van elkaar te houden, hetzij door het aanbrengen van een andere functie of activiteit ertussen, bijvoorbeeld een groenscherm tussen een bedrijventerrein en een woonwijk.

Buitengebied

Het buitengebied is het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.

Collectief en openbaar vervoer

Vervoer is het verplaatsen van personen en goederen. Onderscheid wordt gemaakt in:

- particulier vervoer : vervoer per vervoermiddel dat niet voor iedereen onder gelijke voorwaarden toegankelijk is (in feite alleen voor de eigenaar of de gemachtigde gebruiker).
- openbaar vervoer : vervoer per vervoermiddel dat voor iedereen onder gelijke voorwaarden toegankelijk is (in feite in een vervoermiddel dat door een vervoersbedrijf wordt geëxploiteerd);
- collectief vervoer : vervoer per vervoermiddel, waarbij er groepen van personen worden vervoerd.

Concept

Een concept is de ruimtelijke uitwerking van een beleidsvisie en beleidsdoelstellingen. Een concept bevat steeds één of meer kaartbeelden van het betrokken gebied.

Doortocht

Een doortocht is een weg ingericht als doortocht of op basis van het doortochtenconcept. Het is een weg met een verbindingfunctie waarvan de inrichting ter hoogte van de passage van een woonkern is ingericht met prioriteit voor verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de woonkern. Dergelijke inrichting bestaat bijvoorbeeld uit met een verlaagde ontwerpsnelheid uitgewerkt gemengde verkeersafwikkeling, beveiligde oversteekplaatsen, pleinvorming, bijzondere stedenbouwkundige vormgeving, éénheid in vormgeving en materiaalgebruik, begroening, ... en is specifiek voor de ruimtelijke kenmerken van de woonkern.

Duurzame mobiliteit

Duurzame mobiliteit is mobiliteit die past binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij worden de economische, de sociale en de ecologische componenten geïntegreerd benaderd.

Duurzame ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Dit begrip is ontleend aan de Agenda 21 van de Verenigde Naties.

Frictieleegstand

De frictieleegstand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren.

Fysisch systeem

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. In ruimtelijke context zijn vooral de bodemeigenschappen en -processen en het watersysteem van belang.

Gebiedsgericht beleid

Gebiedsgericht beleid is beleid dat zich richt op de ruimtelijke kenmerken van een bepaald gebied.

Inbreiding

Inbreiding is de functionele of morfologische verdichting van het bebouwde weefsel.

Kern van het buitengebied

De beleidscategorie 'kernen van het buitengebied' bestaat uit de hoofddorpen en de woonkernen. In de kernen van het buitengebied wordt, in toepassing van het principe 'gedeconcentreerde bundeling', de ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot het wonen en de verzorgende activiteiten geconcentreerd. Deze dynamiek moet op de schaal en op het tempo van het buitengebied worden gehouden. De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het buitengebied moet erkend en in relatie gebracht worden met het duurzaam functioneren van de agrarische en de natuurlijke structuur. Kwantitatief wordt hiervoor het aantal

nieuw te bouwen woongelegenheden in de kernen van het buitengebied beperkt tot maximaal 40 % van het totaal.

Kernversterkend beleid

Kernversterkend beleid is het beleid dat vooropgesteld wordt voor de kernen van het buitengebied met het oog op de kwalitatieve versterking en vernieuwing van de kernen en het ruimtelijk functioneren ervan. Het kernversterkend beleid is noodzakelijk om de uitbreiding en uitwaaiing van kernen tegen te gaan. Het kernversterkend beleid houdt maatregelen in voor een attractieve woonfunctie, een gedifferentieerde woningvoorraad, het behoud van de economische dynamiek, het behoud van de voorzieningen, de leefbaarheid, de bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.

Kleine landschapselementen

De kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap.

Kouters

Percelenpatroon of relicten van een percelenpatroon die strikt gestructureerd zijn in kwartieren bestaande uit repels, die slechts door een ploegvoor van elkaar gescheiden zijn. Dit typische percelenpatroon is kenmerkend voor de zandleem- en leemstreek. De bouwlanden vormden eilanden van een open landschap in de omgevende woeste gronden. Rond deze landbouwgebieden lagen de gemeenschappelijke graasgronden. Gemeenschappen die naast akkerbouw ook aan veeteelt doen bezitten in het dorpscentrum een verzamelplein (naar Marc Antrop, het landschap meervoudig bekeken).

Landelijk gebied

Het begrip 'landelijk gebied' refereert naar een geografisch omljnd gebied waaraan een socio-economische betekenis is verbonden. De begrippen 'buitengebied' en 'landelijk gebied' hebben aldus een andere betekenis en dekken een andere lading, alhoewel ze onderling niet tegenstrijdig zijn. Het begrip buitengebied kan evenwel worden gerelateerd aan de graden van landelijkheid waardoor er ook een socio-economische dimensie aan deze beleidsstrategie wordt toegevoegd.

Landschap

Het landschap is de resultante van de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en de menselijke activiteiten.

Landschapselement

Een landschapselement is een discreet object in het landschap : een gebouw, een perceel, een boom, een meer, een rivier, ...

Lijninfrastructuur

Lijninfrastructuur is het geheel van verkeersinfrastructuur en haar omgeving bedoeld voor verkeer en vervoer van mensen, goederen en berichten. Het omvat autowegen, waterwegen, spoorwegen, luchthavens, pijpleidingen, elektriciteitsleidingen en infrastructuur t.b.v. telecommunicatie.

Lint

Een lint is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied. In dit beleid worden volgende categorieën onderscheiden: kernen (hoofddorp en woonkern), lint, verspreide bebouwing en bebouwd perifeer landschap. Een lint is een bebouwde omgeving aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur en die niet als woonkern is geselecteerd.

Lintbebouwing

Lintbebouwing is een nederzettingvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit alleenstaande gezinswoningen en/ of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven.

Het begrip lintbebouwing heeft geen beleidsmatige betekenis.

Locatiebeleid

Het locatiebeleid is het beleid dat er op gericht is nieuwe verkeersgenererende activiteiten te voorzien op die locaties waar de capaciteit en kwaliteit van het vervoerssysteem (langzaam verkeer inbegrepen) dit toelaten. Met locatiebeleid wordt aldus het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie.

Lokaal bedrijf

Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend

karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied, ...) en beperkt is van omvang.

Markant erfgoed

Halle hanteert de term markant erfgoed, als een uitbreiding op de selecties van het (voorlopig) beschermd erfgoed en de beschikbare selecties van het bouwkundig erfgoed, opgesteld door het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed. Indien een onroerend ensemble geen deel uitmaakt van de hoger vermelde selecties, kan het opgenomen worden in de gemeentelijke lijst van markant erfgoed en dit op basis van een (bouw)historisch onderzoek met evaluatie van architecturale kwaliteit, zeldzaamheid, materiële staat, bakenwaarde,...De stad zal voor het markant erfgoed een gemeentelijk erfgoedbeleid hanteren. Om zich van de instandhouding te verzekeren, kunnen bestemmingswijzigingen voor het markant erfgoed doorgevoerd worden. Bestemmingswijzigingen dienen volledig te passen binnen het kader dat in het ruimtelijk structuurplan wordt uitgewerkt.

Mobiliteitsbeleid

Het mobiliteitsbeleid is het beleid dat zich richt op het geheel van de mobiliteitsproblematiek. Het mobiliteitsbeleid omvat :

- de maatregelen gericht op het al dan niet voldoen aan de behoefte aan verplaatsingen (mobiliteitsvraag);
- de maatregelen gericht op het aanbieden van verplaatsingsmogelijkheden (mobiliteitsaanbod);
- het beheer van de feitelijke verkeersdeelname en omgevingseffecten (mobiliteitsbeheer).

Open ruimteverbinding of -corridor

Een open ruimteverbinding is een niet of weinig bebouwde ruimte in de buurt van sterk bebouwde gebieden. Open ruimteverbindingen voorkomen het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden en verzorgen een verbindingfunctie ten aanzien van de structuurbepalende elementen van het buitengebied.

Plannen van aanleg

De plannen van aanleg worden in de wet op de stedenbouw (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996) omschreven; bedoeld zijn het gewestplan, het algemeen plan van aanleg (APA) en bijzonder plan van aanleg (BPA).

Poort

Op Vlaams niveau zijn poorten plaatsen waar ontwikkelingen worden gestimuleerd omwille van de bestaande of potentiële positie in het internationale communicatienetwerk (water, weg, spoor, lucht, telecomunicatie). Zij zijn een element van de economische structuur op internationaal niveau en kunnen internationale investeringen aantrekken. Het zijn die plaatsen waar vanuit ruimtelijk oogpunt het wenselijk is de ontwikkeling en de verdichting te stimuleren omwille van:

- de aanwezigheid van hoogwaardige ontsluitings- en verbindingfunctie (water-, weg-, spoor, pijpleiding, telematica-infrastructuur);
- de omgevingskwaliteiten (met name stedelijkheid in de stationsomgevingen), de infrastructuur in de zeehavens (kaaimuren, kranen, opslagruimtes, logistiek,...), de hoogwaardige luchthaveninfrastructuur en luchthavengebonden functies (hotels, businesspark,...);
- de draagkracht van de omgeving zowel op milieuhygiënisch, als op ruimtelijk vlak.

Poorten zijn aldus een beleidsmatig begrip.

Reconversie/reconversieregio/reconversiegebied

Een reconversiegebied of reconversieregio is een gebied of een regio waar de bestaande productiestructuur een drastische en structurele wijziging heeft ondergaan. Hierdoor dienen bestaande nog bruikbare elementen van de productiestructuur en de infrastructuur aangepast te worden om opnieuw een bijdrage te kunnen leveren aan de regionale economie.

Regionaal bedrijventerrein

Regionale bedrijventerreinen zijn uitgeruste terreinen bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden.

Richtinggevend gedeelte

Het richtinggevend of indicatief gedeelte van een ruimtelijk structuurplan formuleert op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en de trends (het informatief gedeelte) en vanuit de uitgangshouding, een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Halle. In het richtinggevend gedeelte wordt de visie in ruimtelijke termen vertaald in ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur en op basis van de ruimtelijke principes wordt een gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt voor de structuurbepalende componenten.

Het indicatief of richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan is dat deel waarvan door de overheid slechts bij gemotiveerde beslissing kan afgeweken worden.

RSZ-tewerkstelling

RSZ-tewerkstelling is het aantal tewerkgestelden volgens de gegevens van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid.

Ruimtelijke kwaliteit

Het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt opgevat als de waardering van de ruimte. Kwaliteit in de zin van 'waardering' spreekt een oordeel of een wenselijkheid uit. Ruimtelijke kwaliteit handelt niet in de eerste plaats om de hoedanigheid van het object op zich (de intrinsieke kenmerken van een landschap, van een binnenstad, van een stedelijke ruimte, ...) maar om de waarde die eraan wordt gehecht. Die waardering wordt in belangrijke mate mee bepaald door de betrokkenheid van de beoordeler (bewoner, doelgroep, gemeenschap, ...) en niet door de kenmerken van de ruimte zelf. Die waardering is sociaal-cultureel bepaald en is bijgevolg tijdsafhankelijk.

Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur is de samenhang tussen ruimtelijke elementen en activiteiten. Structuur heeft tegelijkertijd en in samenhang betrekking op het morfologische (hoe iets is) en op het functioneren (de processen achter iets). Ruimtelijke structuren komen voor op alle schaalniveaus (bv. de ruimtelijke structuur van de tuin, van de wijk, van de kern, van de provincie of van het Vlaams Gewest).

Ruimtelijk structuurplan

Een ruimtelijk structuurplan is een plan waarin de keuzes met betrekking tot de ruimtelijk-structurele ontwikkeling van een bepaald gebied aangegeven worden, de ruimtelijke potenties worden belicht en waarin richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik worden aangegeven. Het heeft betrekking op het gehele grondgebied en op alle ruimtebehoevende activiteiten waarvan de ordening aan een respectievelijk bestuursniveau is toevertrouwd. Het beoogt tevens de bevordering van de doeltreffendheid en van de interne samenhang van het ruimtelijk beleid.

Ruimtelijk uitvoeringsplan

Een ruimtelijk uitvoeringsplan is een instrument om uitvoering te geven aan een ruimtelijk structuurplan. Het planningsdecreet van 24 juli 1996 voorziet hiervoor twee uitvoeringsinstrumenten: de plannen van aanleg en verordeningen.

Samenhangend netwerk

Een netwerk bestaat uit takken en knopen. In een wegnetwerk zijn de takken wegen en de knopen kruispunten of knooppunten. Een netwerk is samenhangend als men van elke knoop naar om het even welke andere kan gaan via de takken van het netwerk.

Sectoraal

Een sectorale benadering is een benadering vanuit één bepaalde sector zonder daarbij expliciet of impliciet rekening te houden met andere sectoren.

Sectoroverschrijdend

Een sectoroverschrijdende benadering is een benadering waarbij over de grenzen van verschillende sectoren heen wordt nagedacht, of waarbij tot een integratie wordt gekomen.

Speelruimtwefsel

Een ruimtelijk netwerk met formele kindvoorzieningen (speelterreinen, speelbossen, jeugdlokalen,...), informele kindvoorzieningen (woonstraten, pleinen, groene ruimte, bibliotheek, zwembad, buurthuis,...) en verbindingen (trage wegen, autoluwe straten, overbruggen van barrières, kindroutes,...)

Stationsomgeving

Een stationsomgeving is een omgeving binnen de stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken die een strategische ligging heeft rond de hoofdstations en waar een hoge dichtheid en de lokalisatie van personenvervoergegerichte activiteiten wordt nagestreefd.

Stationsomgeving is aldus een beleidsmatig begrip.

Strategisch project voor het buitengebied

Strategische projecten voor het buitengebied zijn projecten in het buitengebied die betrekking hebben op het behoud, de ontwikkeling en de verweving van de natuurlijke, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur.

Strategisch stedelijk project

Strategisch stedelijk projecten zijn projecten die de grote potenties van de stedelijke gebieden op een gecoördineerde wijze en efficiënt moeten illustreren en op korte en halflange termijn kunnen worden

uitgevoerd. Ze moeten het kwaliteitsniveau van de gewenste ontwikkeling van het stedelijk gebied weergeven. De strategische stedelijke projecten hebben de volgende kenmerken :

- ze werken op zich vernieuwend/stimuleren een vernieuwingsproces in het stedelijk gebied;
- ze hebben een performante voorbeeld- en signaalfunctie voor andere delen van het stedelijk gebied;
- ze stellen een kwaliteitsnorm voor de aanpak op andere plaatsen in het stedelijk gebied;
- ze zijn structurerend voor het geheel of voor delen van het stedelijk gebied;
- ze hebben een functionele, ruimtelijke en administratief-institutionele complexiteit die de mogelijkheden van het lokale bestuur voor de realisatie ervan overstijgen;
- zij hebben een integraal karakter (economisch, sociaal, ruimtelijk) dat een meerwaarde oplevert voor het stedelijk gebied.

Structuurplanning

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het tot stand komen van een structuurplan vormt het moment in dit proces waarop belangrijke uitspraken worden gedaan. Het Ruimtelijk Structuurplan Halle is het resultaat van een structuurplanningsproces op het niveau Halle.

Verdichting

Verdichting is één van de sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Verdichting betekent voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied het volgende:

- het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied;
- het differentiëren van de woningvoorraad;
- het versterken van de multifunctionaliteit door verweving;
- het opleggen van minimale dichtheden.

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling is een kwaliteitsmaat voor de doorstroming van het verkeer.

Verkeersleefbaarheid

De verkeersleefbaarheid verwijst naar een bepaalde toestand van een bepaald gebied, waarbij de draagkracht van het gebied al (niet-verkeersleefbaar) dan niet (verkeersleefbaar) overschreden wordt door de negatieve impact van het verkeer (zowel rijdend als stilstaand) dat er doorheen gaat of er zijn bestemming vindt.

Vernieuwbouw

Vernieuwbouw staat voor een bestaand vergund gebouw dat geheel of gedeeltelijk weder opgebouwd wordt binnen het bestaande bouwvolume om het geschikt te maken of te houden voor de in de vergunning aangegeven functie. Het oorspronkelijke gebouw blijft niet noodzakelijk herkenbaar na de verbouwingswerkzaamheden.

Verspreide bebouwing

Verspreide bebouwing is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied. Verspreide bebouwing wordt als beleidscategorie omschreven als de bebouwing die niet behoort tot: de kernen (hoofddorp en woonkern), lint, verspreide bebouwing en bebouwd perifeer landschap.

Het begrip verspreide bebouwing heeft aldus een beleidsmatige betekenis.

Verweven

Het verweven is het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten op een dusdanige wijze dat er ruimtelijke meerwaarden, vormen van synergie en complementariteiten ontstaan. De wijze waarop het verweven haalbaar is, heeft te maken met het karakter (hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik teweegbrengen) en het structurerend vermogen van de activiteiten. Ruimtelijke meerwaarden zijn onder meer het concentreren van activiteiten en het creëren van ruimtelijke nabijheid met voordelen ten aanzien van bereikbaarheid en mobiliteit.

'Verweven' staat tegenover 'scheiden'. Beide begrippen hebben een duidelijke ruimtelijke betekenis.

Het verweven of scheiden van functies en activiteiten hangt samen met het ruimtelijk schaalniveau waarop de ruimtelijke meerwaarden ontstaan. Het scheiden van activiteiten op het niveau van de gemeente (bv: een lokaal bedrijventerrein aan de rand van een kern) betekent het verweven van activiteiten op het niveau van Vlaanderen. Een aparte woonfunctie boven een commerciële functie betekent een scheiding op het niveau van het perceel maar een verweven van de functies op het niveau van de kern.

Woningpatrimonium

Het woningpatrimonium is het geheel van voor het wonen beschikbare gebouwen.

Woongelegenheid

Een woongelegenheid is een woonruimte voor één persoon of één groep van personen met een minimale zelfstandigheid die (samen) in deze ruimte gedurende de grootste tijd van het jaar al of niet met georganiseerde hulp eten, slapen en zich ontspannen (= wonen). Hierin zijn begrepen de ééngezinswoningen, appartementen, diverse vormen van studio's (serviceflats, studio's voor begeleid zelfstandig wonen, gewone studio's, ..) en studentenkamers. Rusthuizen, weeshuizen en andere opvangcentra met verschillende kamers worden als één woongelegenheid voor een collectief gezin of huishouden beschouwd.

Woonkern

Een woonkern of morfologische agglomeratie is het landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braak en woeste gronden waartussen zich eventueel een 'verspreide bebouwing' bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen. Ze kunnen ook de vorm aannemen van de in ons land zo veelvuldig voorkomende lintbebouwing.

Een woonkern is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied.

Zoneren

Zoneren is het indelen van een gebied in strikt gescheiden zones waaraan een eigen, eenduidige bestemming wordt toegekend.

Zonevreemd

Een gebouw, activiteit of functie, kan pas als zonevreemd worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies, duidelijk daartoe besluiten.