

PROVINCIE BRABANT

STAD HALLE

19-3-1996

V 96651

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE
ORDENING EN RIJSTEVING

Mit bekend om gevoegd te worden bij het
besluit van heden

Nr 02103/27

Brussel, 9 maart 1994
de Vlaamse minister van Openbare
Werken, Ruimtelijke Ordening en
Sinnenlandse Aangelegenheden.

(gk) Theo KELCHTERMANS

VOORSCHRIFTEN BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR 23

"DE LAMP"

Voor eensluidend afschrift,
De Hoofdmedewerker,



W. WITTOCK

Ontwerper :

D+A PLANNING bvba
Kasteelstraat 22

1600 SINT-PIETERS-LEEUV

A. ADAMS
Stedebouwkundige

VOORSCHRIFTEN BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR 23 "DE LAMP"

I. ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

Het Bijzonder Plan van Aanleg (B.P.A.) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan.

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.

De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.

Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen op het plan voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.

In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de gekwoteerde grafische gegevens voorrang.

Begrenzing van de bouwzones

Behalve indien grafisch anders aangegeven, ten einde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op ten minste 3 meter van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven.

De achtergevels van de woningen moeten zich ten minste op 8 m van de achterste grens van de tuin bevinden wanneer deze paalt aan een andere tuin of hof.

ARTIKEL 2 - OPENBARE WEGEN

- a. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
- b. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting, indien aangeduid op plan.
- c. Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het Gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door het Gemeentebestuur gesteld zijn.
- d. Het centraal gelegen plein moet minimaal voor 50% ingericht worden met groene en/of recreatieve voorzieningen.

ARTIKEL 3 - OPENBARE VOETWEGEN

De gedeelten bestemd voor openbare voetwegen moeten, wanneer zij nog niet tot het openbaar domein behoren, daarbij worden ingelijfd door afstand of door onteigening.

Binnen de zone voor openbare voetwegen zijn de onverharde zones in te richten als gemeenschappelijk groen waarin ondermeer moet zijn verweven, dat wat de bewoners van de zone nodig hebben voor recreatie van korte duur.

Slechts inheemse beplantingen zijn toegelaten.

Infrastructuurvoorzieningen zoals electriciteitskabine, rioleringen, pompinstallaties en persleidingen op de rioleringen kunnen voorzien worden indien geen afbreuk wordt gedaan aan de bestemming als voetweg met groenvoorzieningen.

ARTIKEL 4 - ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN

Behalve de voorschriften betreffende de eisen waaraan de gebruikte materialen moeten voldoen, dienen de gebouwen opgenomen in een kader, passend in het streekeigen karakter.

- a. De dakhellingen variëren tussen 25 en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonneenergie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag. Rechtstaande dakvensters en puntgevels zijn toegelaten tot minimum 0,80 m van zijdelingse perceelsgrenzen tot het dakvlak.
- b. Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten als de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

Waar het gaat over gebouwen op te richten in zones bestemd voor alleenstaande of per twee gegroepeerde bouwingen geldt hetzelfde ook voor de achtergevel.

c. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

- Bij aaneengesloten, gegroepeerde en gekoppelde bebouwing :
Uit de voorgevel zijn uitsprongen van max. 0,50 m t.o.v. het voorgevelvlak toegelaten op min. 0,60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
- Bij vrijstaande bebouwing :
Zijn uitsprongen tot max. 1,25 m toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

- d. De vloerplas van de op te richten gebouwen mag niet onder het straatpeil liggen, behoudens afwijkingen welke door het College van Burgemeester en Schepenen kunnen toegestaan worden om reden van een goede stedenbouwkundige integratie.

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

ARTIKEL 5 - AFSLUITINGEN

5.1. Materialen

a. Voortuinen.

Levende hagen en muurconstructies in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen zijn toegelaten.

b. Zij- en achtertuinten.

Levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw zijn toegelaten.

Betonplaten zijn in ieder geval niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met palen van max. 2 m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers.

Wanneer het plan gegroepede constructies voorziet, zijn de scheidingsmuren die niet hoger zijn dan 2 m en waarvan de diepte niet meer is dan 3 m, toegelaten aan de achterkant van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen.

5.2. Hoogte.

a. Voortuinen.

Maximumhoogte 1,00 meter voor levende hagen en 0,40 m voor muurtjes. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

b. Zij- en achtertuinten.

Maximumhoogte 2,00 m.

5.3. Uitzonderingsmaatregel.

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen bestemming van het af te sluiten perceel en de bestemming binnen de afsluiting, b.v. zoals weiden, nutsvoorzieningen en bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn, kan door het Schepencollege een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

5.4. Niveau van de aanleglijn der afsluitingen.

Het niveau en de aanleglijn waarop de afsluiting moet staan wordt bepaald door het gemeentebestuur. Voor het bepalen van het niveau wordt rekening gehouden, enerzijds met de op het plan aangeduide rooilijnen en met het feit dat de strook grond, gelegen tussen de huidige grens van het openbaar domein en de rooilijn, later op de inplantingshoogten van het wegdek van de straat zullen moeten worden geënt.

ARTIKEL 6 - GEBRUIK VAN MATERIALEN

6.1. Materialen in het landschap

Uitzicht en keuze van de materialen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving.

6.2. Levende materialen in het landschap

Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de dode materialen een aanvaardbare eenheid vormen.

Slechts inheems plantgoed kan gebruikt worden.

Groenblijvende beplantingsschermen mogen voor 25% bestaan uit uitheems plantgoed.

6.3. Dode materialen in het landschap

Alle gevels moeten in het landschap zodanig opgenomen worden dat zij beantwoorden aan de eisen van artikel 6.1., bekleed met behoorlijke gevelmaterialen.

Glimmende materialen zijn uitgesloten. Imitatiematerialen zijn toegelaten.

ARTIKEL 7 - BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLEN VAN BOMEN

1. Zonder voorafgaande schriftelijke vergunning, is het verboden :

- a. groene zones zoals hoven, tuinen, parken, beplante taluds en holle wegen te doen verdwijnen of te verkleinen ;
- b. hoogstammige bomen om te hakken, alleenstaand, in rij of in groep, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen.

Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m hoogte een omtrek van tenminste 30 cm heeft.
Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.

Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bv. inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen, enz.

2. Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen, mag het Schepencollege in geval van heirkraft en/of om veiligheidsredenen, afwijken van de bepalingen van deel 1. van dit artikel en de maatregelen treffen die dringend nodig zijn.

ARTIKEL 8 - VISUELE MEDIA

Voor publiciteit langs de N28 wordt verwezen naar de desbetreffende wetgeving.

Publiciteit is enkel toegelaten in de voor bebouwing bestemde zones, mits voorafgaande en bijzondere vergunning van het college van burgemeester en schepenen.

Borden voor het plaatsen van opschriften en aanplakbrieven zijn toegelaten voor zover de maximum oppervlakte van het bord niet groter is dan 2 m². De publiciteit mag enkel betrekking hebben op culturele, caritatieve, godsdienstige, sportieve en recreatieve gebeurtenissen en activiteiten.

Publiciteit is toegelaten enkel op de voorgevel van gebouwen met een openbare of commerciële functie. De algemene conceptie mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving.

Publiciteit in het gevelvlak moet worden aangebracht op het benedengedeelte van de gevel, tussen de begane grond en het peil van de vensterdorpels van de eerste verdieping.

Publiciteit haaks op het gevelvlak is beperkt tot maximum 35 dm² per handelszaak. Deze publiciteit moet aangebracht worden op minimum 2,50 m en maximum 6,00 m boven de begane grond.

ARTIKEL 9 - KAVELBREEDTE

- Voor nieuwe kavels bedraagt de kavelbreedte: tenzij grafisch anders aangegeven :
 - voor driegevelwoningen minimum 11 m (min. 3 m bouwvrije zijstrook + 8 m bebouwing).
 - Voor alleenstaande woningen minimum 17 m perceelsbreedte (min. 2 x 3 m bouwvrije zijstrook + 11 m bebouwing).
- In bestaande toestand (feitelijke kadastrale percelering op het moment van goedkeuring van onderhavig B.P.A.) kunnen onbebouwde en ingesloten kavels voorkomen, smaller als hierboven weergegeven.
Voor deze gevallen gelden volgende minimum kavelbreedten :
 - 8 m voor driegevelwoningen (3 m bouwvrije zijstrook + 5 m bebouwing)
 - 6 m voor aaneengesloten woningen.

III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDEBOUWKUNDIGE AARD

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

a. Bestemming

Zone bestemd voor eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing. Verzorgende nevenactiviteiten, zijnde vrije beroepen en/of buurtwinkel, zijn toegelaten, enkel in gelijkvloers. Zij mogen geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijk. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.
Voor iedere groep van aaneengesloten gebouwen zal de architectuur van de eerst gebouwde woning bepalend zijn voor de overige.

b. Inplanting der gebouwen

De bouwdiepte bedraagt 15 m maximum voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.
Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 3 meter diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 15 m. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 6/10 bebouwd worden. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken met plat dak. Bij de uitbouw van terrassen op deze aanbouwen dienen lichtdoorlatende afsluitingspanelen voorzien te worden.
Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 8 m vrije zone voorzien.

c. Hoogte der gebouwen

Bij de grafische aanduiding 2 (in driehoek) bedraagt de hoogte van de bebouwing 7,5 tot 8,5 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen max. 3 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. Ook hier kunnen in het dak een deel der woonvertrekken worden voorzien.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m. gemeten vanaf straatpeil. Behalve wanneer het tuinnivo hoger ligt dan het straatpeil wordt 3 m gemeten vanaf het peil van het maaiveld.

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

a. Bestemming

Deze zone is bestemd voor eengezinswoningen, alleenstaande of per twee gekoppeld. Verzorgende nevenactiviteiten, zijnde vrije beroepen en/of buurtwinkel, zijn toegelaten, enkel in gelijkvloers. Zij mogen geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijk.

Bij koppelwoningen wordt de architectuur van de gebouwen bepaald door de eerst gebouwde woning

b. Inplanting der gebouwen

Ongeacht de bepalingen van artikel 9, mogen in het gedeelte rechtstreeks onsloten via de Ninoofse steenweg (tussen de zone gesloten bebouwing en de interne ontsluitingsweg) maximaal 3 alleenstaande woningen opgericht worden.

De bouwdiepte bedraagt 15 m maximum voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 3 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 15 m. De oppervlakte van de aanbouwzone mag voor max. 6/10 bebouwd worden. Degelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken met plat dak. Bij de uitbouw van terrassen op deze aanbouwen dienen lichtdoorlatende afsluitingspanelen voorzien te worden.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt min. 8 m.
De afstand tot de zijperceelsgrens bedraagt minimum 3 m.

De diepte van de voortuinstroken bedraagt minimum 5 m maar mag uitgebreid of vergroot worden met drie meter. De voortuinstroken die tussen de rooi- en bouwlijn ontstaan dienen te beantwoorden aan de voorschriften voor voortuinstroken.

c. Hoogte der gebouwen

Bij alleenstaande woningen bedraagt de hoogte min. 2,5 m en max. 4,5 m kroonlijsthoogte. Zodoende kan slechts een gelijkvloers voorzien worden en eventueel een deel der woonvertrekken kan worden voorzien in het dak.

Bij koppelwoningen :

- met een perceelsbreedte kleiner dan 12 m bedraagt de kroonlijsthoogte min. 5,5 m en max. 6 m. Zodoende kunnen max. 2 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien.
- bij percelen breder dan 12 m bedraagt de kroonlijsthoogte min. 2,5 en max 4,5 m.
- in het dak kan een deel van de woonvertrekken worden voorzien.

d. Overige bepalingen

Achterliggende percelen zijn verboden.

De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend als tuin. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8. In de tuin kunnen uitsluitend gebouwen opgetrokken worden die voldoen aan de voorschriften van artikel 12.b., maar met een maximumoppervlakte van 9 m².

De bepalingen van artikel 12.c. zijn eveneens van toepassing.

Woningen die rechtstreeks via de Ninoofse steenweg ontsloten worden, zijn evenwel verplicht er, door middel van een gelijkmatige helling vanaf de achterste bouwlijn van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens, voor te zorgen dat op de achterste perceelsgrens het natuurlijk peil van het maaiveld bereikt wordt.

ARTIKEL 12 - PRIVE-TUINEN

a. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privédoeleinden.

De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven.

b. Inplanting van gebouwen

In de zones voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen, serres en garages voor zover ze achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht, toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer is dan 20 m² en de maximum hoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt. De oppervlakte wordt alleszins beperkt tot max. 10% van het perceel. Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.

Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of zoals het gevelmateriaal van het hoofdgebouw, in de natuurlijke kleur en de dakvorm hellend, bedekt met pannen, natuurleien, glas of een imitatie van deze.

Hout is ook toegelaten voor de dakbekleding. De kleur van de dakbedekking is bruin, bruinrood, groen, grijs of zwart. De afstand van deze schuil- of bergplaatsen tot de eigendomsgrens moet minstens 2 m bedragen. Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag der aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden, verplichtend met plat dak.

c. Overige bepalingen

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil. De overgang tussen twee verschillende niveaus (taluds) dient te geschieden door een hellende vlak van maximum 8/4.

ARTIKEL 13 - ZONE VOOR VOORTUINSTROKEN

Minstens 50% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant.

Tenminste één hoogstammige boom (175 cm stam onder de kruin) of heester of struik van 1ste grootte (volwassen gegroeid tussen 2,50 m en 5 m) dient voorzien te worden per voortuinstrook wanneer de oppervlakte tenminste 50 m² bedraagt.

Afritten naar garages zijn slechts toegelaten met een helling van maximum 4% en dit over een afstand van 5 m gemeten vanaf de rooilijn en vertrekkende op hetzelfde niveau als het voorliggend voetpad.

Het peil vanaf het grondvlak mag niet lager liggen dan het peil van de stoep (voetpad) en moet aansluiten op het peil van de tuin zonder dat de helling 8/4 mag overschreden worden.

ARTIKEL 14 - ZONE VOOR BUFFERGROEN

Zone bestemd als overgangsgebied tussen gebieden, door hun bestemming niet te verenigen of voor behoud en inrichting van landschapselementen zoals kenmerkende niveaoverschillen, beplantingen, waterlopen.

Bebouwing is uitgesloten.

Deze zones moeten volledig bebost worden met inheemse beplantingen.

De groen/terreinindex : 1.

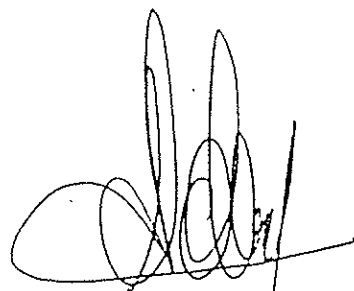
Voetwegen zijn toegelaten in halfverharde materialen zoals dolomiet of houtsnippers. Bescheiden rustruimten zijn toegelaten (zitbanken).

Infrastructuurvoorzieningen zoals electriciteitskabine, rioleringen, beplante geluidswallen kunnen evenwel voorzien worden indien geen afbreuk gedaan wordt aan de bestemming als begroende zone.

IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 15 - TOEPASSINGSMODALITEITEN

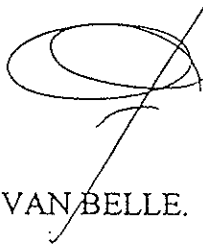
Het oprichten van gebouwen of inrichtingen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen van openbaar nut, op voorstel van de Gemeenschapsminister van de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw, of zijn vertegenwoordiger, is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de voorschriften van kracht in deze laatste, op voorwaarde dat ze om technische of sociale redenen noodzakelijk zijn en dit aangetoond wordt door een omstandige verantwoordingsnota.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

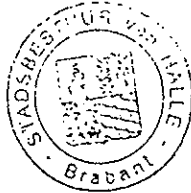
D + A PLANNING
Kasteelstraat 22
1600 Sint-Peters-Leeuw
Tel. 378.33.27
Fax 378.34.79

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van 1500 Halle
in zitting van 29.04.93

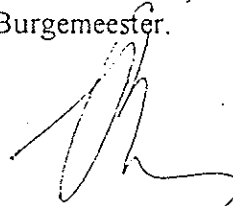
Vanwege de Raad:
De Stadssekretaris



G. VAN BELLE.



De Burgemeester.



S.M. BECKWE.

Het College van Burgemeester en Schepenen van 1500 Halle
bevestigt dat onderhavige tekeningen ten gemeentehuize ter
inzage van het publiek werden neergelegd :
van 15.06.93 tot 15.07.93

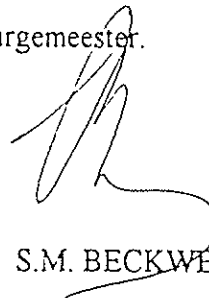
Vanwege het Collège:
De Stadssekretaris



G. VAN BELLE.



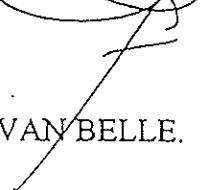
De Burgemeester.



S.M. BECKWE.

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van 1500 Halle
in zitting van 31.03.94

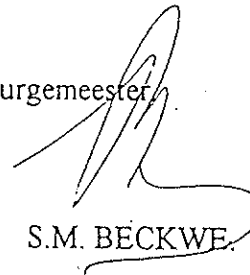
Vanwege de Raad:
De Stadssekretaris



G. VAN BELLE.



De Burgemeester.



S.M. BECKWE.

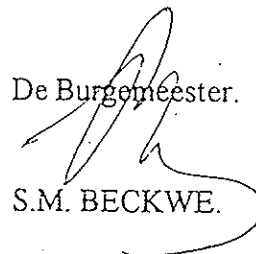
Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

Vanwege de Raad:
De Stadssekretaris

G. VAN BELLE.



De Burgemeester.



S.M. BECKWE.