

# Stad Halle

Oudstrijdersplein 18 1500 Halle  
Tel.: 02 / 363.22.11 Fax: 02/363.24.00

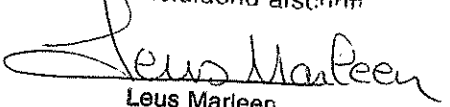
ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. Rp 890/23027/0470

Brussel, 15 ME 2007  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Vooreensluitend afschrift

  
Leus Marleen  
assistent

## BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr.37 "Dynastiewijk" Voorschriften



D+A CONSULT nv RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

RUIMTE VOOR IDEEËN



Meiboom 26 1500 Halle  
Tel.: 02/363.89.10 Fax: 02/363.89.11  
email: info@daconsult.be

**VOORSCHRIFTEN HORENDE  
BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG Nr. 37  
" DYNASTIEWIJK "**

**D+A Consult**

Meiboom 26  
1500 Halle

**Stad Halle**

Oudstrijdersplein 18  
1500 Halle

## **I. ALGEMEENHEDEN**

### **ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN**

- 1.1. Het Bijzonder Plan van Aanleg (B.P.A.) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan.
- 1.2. De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.
- 1.3. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.
- 1.4. 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.
- 1.5. Voor elke bestaande, niet-vervallen verkaveling blijven de eigen voorschriften van toepassing. De nieuwe voorschriften van het BPA zullen er pas van kracht worden mits een wijziging van verkavelingsvergunning (normale procedure daaromtrent) waarbij voor de voorschriften naar dit BPA verwezen wordt.

1.6. Waterhuishouding

De nodige maatregelen dienen te worden getroffen voor de afvoer van het hemelwater via een gescheiden rioleringsstelsel.

In onbebouwde zones, groene ruimten, sier- en moestuinen zullen maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen zoals grachten, wadi's, waterpartijen,... voor de opvang van hemelwater zorgen. Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van infiltratievoorzieningen die de afvoer van water verminderen en vertragen.

In functie van een goede waterhuishouding worden verhardingen principieel aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit om functionele en praktische redenen niet aangewezen is. Toegangswegen moeten zo gerealiseerd worden dat de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals zones voor zware belastingen, verhardingen boven ondergrondse constructies, en dergelijke.

Bij de vergunningsaanvraag wordt een verantwoording gevoegd van de getroffen maatregelen in verband met waterhuishouding.

1.7. Begrippen

- open bebouwing: alleenstaande of gekoppelde gebouwen
- halfopen bebouwing: gebouwen in groepen zoals aangeduid op plan, tot een maximum van 6 aaneengesloten gebouwen
- gesloten bebouwing: gebouwen in groepen zoals aangeduid op plan, met een minimum van 6 aaneengesloten gebouwen
- aaneengesloten woning: woning met twee gemene zijgevels of wachtgevels, staat met andere woorden "in de rij"
- driegevelwoning: woning met één gemene zijgevel of wachtgevel, staat met andere woorden "op de hoek van een groep"
- één bouwlaag = één woonlaag

### **ARTIKEL 2 - OPENBARE WEGENIS**

#### **ARTIKEL 2.1 OPENBARE WEGEN**

- 2.1.1. 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.
- 2.1.2. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting, indien aangeduid op plan.

- 2.1.3. 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 stadsbestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door het stadsbestuur gesteld zijn.
- 2.1.4. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen en andere maatregelen die het verkeer sluw karakter van de wijk kunnen bevorderen.
- 2.1.5. Op het plan aangeduid door een onderbroken grafische aanduiding doorheen de zone voor gesloten bebouwing, kan de openbare weg overbouwd worden met handhaving van de bestaande erfdienstbaarheid van doorgang. Zodoende zal de bestaande bebouwing harmonisch kunnen afgewerkt worden (afwerking van blinde gevels). De vrije hoogte bedraagt minimum 2.4 m.

## **ARTIKEL 2.2 OPENBARE VOETWEGEN**

- 2.2.1 De gedeelten bestemd voor openbare voetwegen moeten, wanneer zij nog niet tot het openbaar domein behoren, daarbij worden ingelijfd door afstand of door onteigening.
- 2.2.2 De minimumbreedte bedraagt 2 m en de vrije hoogte minimum 2.4 m.
- 2.2.3. Op het plan aangeduid door een puntlijnaanduiding kan de voetweg aangelegd worden in een zone van maximaal 3 m links of rechts van het aangeduide tracé. In de Biezeweide is een overbouwde doorgang toegelaten.

## **ARTIKEL 3 - OPENBAAR PLEIN**

- 3.1. Bestemming  
Zone bestemd voor openbaar plein met inbegrip van parkeerplaatsen en toegangen. Deze zone dient als een volwaardig plein met bomen, stadsmeubilair en groenvoorzieningen aangelegd te worden.
- 3.2. Inrichting  
De ruimte dient beplant te worden met hoogstammige bomen zodat het geheel als een plein in de omgeving ingepast wordt. Toegangen tot de parkeerruimten zijn voor gemotoriseerd verkeer slechts toegelaten vanaf de Sint-Rochusstraat, doorgaand gemotoriseerd verkeer van en naar het binnengebied van de woonwijk (richting Koning Boudewijnlaan, Konigin Elisabethlaan en de aanpalende doodlopende straten ) is verboden. Gebouwen zijn niet toegelaten, met uitzondering van technische constructies zoals een elektriciteitscabine.
- 3.3. Overige bepalingen  
De stroken in dit plan aangeduid voor openbare parkeerruimten zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.

## **ARTIKEL 4 - ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN**

- 4.1. Begrenzing van de bouwzones
- a) Begrenzing  
De verschillende bouwzones zijn, tenzij anders gespecificeerd, op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is de uiterste bouwlijn.  
Tenzij anders aangegeven geldt de voorste bestemmingsgrens van de bouwzones tevens als de verplichte bouwlijn dwz.:  
- de rooilijn, waar de bouwzone grenst aan de openbare weg;  
- in het andere geval, de bestemmingsgrens tussen respectievelijk de zone voor voortuinen of zone voor achteruitbouw enerzijds en de bouwzone anderzijds.
- b) Afwijkingen bij de verplichte bouwlijn  
Teneinde een ritmische voorgevelopbouw mogelijk te maken zijn achteruitspringende geveldelen tot maximum 1/3 van de volledige gevelbreedte van elk gebouw toegelaten. De maximumafstand van deze achteruitspringende geveldelen tot de algemene voorgevelgrens bedraagt 2 meter.

Behalve indien grafisch anders aangegeven, teneinde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op tenminste 3 m van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven.

Voor alle gedeelten van hoofdgebouwen zonder verdieping en niet hoger dan 3 m (gemeten vanaf straatpeil tot bovenrand kroonlijst), wordt deze verplichte minimumafstand tot eigendomsgrenzen teruggebracht tot 2 m.

#### 4.2. Minimumbreedte van de woningen

Behoudens de uitzonderingen hierna vermeld, is de minimumbreedte van de woningen bepaald op 6 m.

##### Uitzonderingen

Op onbebouwde eigendomspercelen met een breedte van minder dan 4 m aan de bouwlijn, bestaande bij de openbaarmaking van huidig plan van aanleg, mag in geen geval een woning worden opgericht. Dergelijke eigendommen mogen echter wel worden gebruikt om bestaande woningen of handelshuizen te vergroten.

Op onbebouwde eigendomspercelen met een breedte van meer dan 4 m maar minder dan 6 m, bestaande bij de openbaarmaking van huidig plan van aanleg, mag een woning gebouwd worden op voorwaarde echter dat:

- het perceel gelegen is binnen een zone waarin bebouwing kan toegestaan worden;
- het daarop op te richten gebouw langs twee zijden is ingesloten (neemt aansluiting op twee bestaande wachtgevels).

De bij de openbaarmaking van huidig plan bestaande woningen mogen worden verbouwd ook als zij op de bouwlijn een breedte hebben van minder dan 6 m, overeenkomstig de voorschriften van de betreffende bouwstroken.

In ieder geval mogen woningen niet worden gesplitst in meerdere woningen, indien daaruit woningen zouden voortkomen van minder dan 5 m breedte over de volle diepte van het gebouw.

#### 4.3. Gevels en erfscheidingen ten opzichte van de weg

Alle scheidingsgrenzen van hervormde percelen of nieuwe gebouwen, dienen voor zover mogelijk loodrecht op de bouwlijn te worden opgetrokken tot op een diepte gelijk aan de uiterste grens van de hoofdgebouwen.

Dit voorschrift vervalt echter indien:

- op plan anders is aangeduid;
- binnen de daarvoor toegelaten zones gebouwen worden opgetrokken op een afstand van de straatgrens van meer dan 20 m.

De bij de openbaarmaking van huidig plan van aanleg bestaande gebouwen kunnen worden verbeterd, verbouwd of herbouwd, zonder dat aan de bepalingen van eerste alinea van dit artikel moet worden voldaan, en op voorwaarde dat de aanpalende eigendommen aan andere eigenaars toebehoren en in zover dergelijke werken niet strijdig zijn met enige andere schikking van het plan.

De voorgevels van de op te richten, te verbouwen of herbouwen woningen, dienen verwezenlijkt, derwijze dat het karakteristiek aspect van de bestaande wegen behouden blijft en volgens een opzet die een harmonische eenheid realiseert.

#### 4.4. Materialen

Alle materialen zijn toegelaten, conform de stedelijke bouwverordeningen, voor zover zij het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving of de wijk niet schaden.

#### 4.5. Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle definitief vrijstaande gevels en geveldelen, schoorstenen en puntgevels, kortom alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het streekeigen karakter. Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen, dan moeten aard en kleur van de gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede de gevelhoogte en dakhellingen in harmonie zijn met deze van het bestaande gebouw.

#### 4.6. Dakhelling en nokhoogte Hoofdgebouw en aanbouwen

De dakhellingen variëren tussen 25 graden en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonenergie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag. Platte daken zijn toegelaten voor zover er aangesloten dient te worden met bestaande gebouwen met plat dak.

Rechtstaande dakvensters, dakterrassen en puntgevels zijn toegelaten tot minimum 0.80 m van zijdelingse (perceels)grenzen tot het dakvlak.

Bij de uitbouw van dakterrassen op aanbouwen kan enkel op voorwaarde van het gebruik van afsluitingspanelen of muurconstructies met hetzelfde doel van deze minimumafstand afgeweken worden, voor zover deze panelen of muurconstructies in hoogte de lijn van de maximale dakhelling (45 graden) niet overschrijden.

De nok zal bij voorkeur evenwijdig zijn aan de voorgevel, en aan de zijgevel bij hoekgebouwen, tenzij om architectonische en/of esthetische redenen een andere vormgeving te verrechtvaardigen is.

De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6m boven de kroonlijst.

In de ruimte onder dak kan een deel van de vertrekken voorzien worden. Slechts een deel van de woning mag in de bewoonbare dakruimte voorzien worden, en de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60% bedragen van het lager liggend niveau.

#### Bijgebouwen

Platte daken zijn toegelaten. Zadeldaken hebben een helling zoals het hoofdgebouw of tussen 25 en 45 graden. De nok heeft dezelfde oriëntatie als deze van het hoofdgebouw. De hoogte van de nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

#### 4.7. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

##### Bij aaneengesloten, gegroepeerde en gekoppelde bebouwing :

##### *- uit de voorgevel*

Uitsprongen van maximum 0.50 m t.o.v. het voorgevelvlak zijn toegelaten op min. 0.60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.

Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op minimum 2.50 m boven het voetpadniveau ;

##### *- uit de vrijstaande zijgevel*

Uitsprongen van maximum 0.50 m t.o.v. het zijgevelvlak zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwrijke zijtuinstrook bevinden;

##### *- uit de achtergevel*

Zijn uitsprongen van maximum 1.25 m t.o.v. het achtergevelvlak toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwrijke strook bevinden en zich beperken tot 2/3 van de gevelbreedte en zich op minimum 1.90 m van de perceelsgrens bevinden.

##### Bij vrijstaande bebouwing

- Zijn uitsprongen tot maximum 1.25m toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwrijke strook bevinden.

- Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op minimum 2.50m boven het voetpadniveau.

4.8. 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.

#### 4.9. Bouwhoogte bij grafische aanduiding

Volgende toegelaten bouwhoogtes zijn van toepassing:

- telkens grafisch op plan als dusdanig aangegeven;

- telkens de voorschriften een toegelaten aantal bouwlagen aanhalen; tenzij specifiek anders bepaald.

Bij grafische aanduiding (aantal bouwlagen - gelijkvloers inbegrepen) zijn volgende hoogtes onder de kroonlijst toegestaan:

- 1 bouwlaag : minimum 2.5 m – 4.5m
- 2 bouwlagen : minimum 5.6 m – 7.0m
- 3 bouwlagen : minimum 8.4 m – 10.8m
- 4 bouwlagen : minimum 11.0 m – 12.5m

4.10. De huidige kapel in de Sint-Rochusstraat behoort tot de merkwaardige en begeleidende gebouwen die de stad Halle als stedenbouwkundig en bouwkundig erfgoed wil handhaven. Behoud, restauratie en herstel van het 'historisch karakter' dienen gegarandeerd te worden. Aanpassingen hieraan kunnen overwogen worden in samenspraak en met voorafgaandelijk advies van de diensten voor Monumenten en Landschappen.

## II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

### ARTIKEL 5 - AFSLUITINGEN

#### 5.1. Materialen.

##### voortuinen en zones voor achteruitbouw.

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

##### zijtuinen en achtertuinen.

Levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie is met deze van het hoofdgebouw zijn toegelaten. Houten schutsels en imitatiematerialen hiervan zijn in ieder geval niet toegelaten.

Betonplaten zijn in ieder geval niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0.40 m, gecombineerd met palen van maximum 2 m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers.

Wanneer het plan gegroepeerde 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.

##### - voortuinen en zones voor achteruitbouw.

Maximumhoogte 1.00 m voor levende hagen en 0.40m voor muurtjes. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

##### - zijtuinen en achtertuinen

Maximumhoogte 2.00 m.

#### 5.3. Niveau van de aanleglijn van de afsluitingen.

Het niveau en de aanleglijn waarop de afsluiting moet staan wordt bepaald door het stadsbestuur. 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 inplantingshoogte van het wegdek van de straat zullen moeten geënt worden.

#### 5.4. Uitzonderingsmaatregel.

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting in levende haag 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.

### ARTIKEL 6 - GEBRUIK VAN MATERIALEN

#### 6.1. Materialen in het landschap

Alle materialen moeten, wanneer zij tot het landschapsbeeld verenigd zijn, een eenheid vormen met streekeigen aanblik. Daarbij moeten uitzicht en keuze van de materialen in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving en waar het waterlopen betreft in overeenstemming met de te verwezenlijken stabiliteit van de oever.

#### 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.

#### 6.3. Dode materialen in het landschap

De landschapselementen-bouwmaterialen mogen niet exotisch aandoen en 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.

Het zichtbaar bouwraamwerk mag niet gebeuren in metaal of beton tenzij kan aangetoond worden dat zij beantwoorden aan de eisen van de hedendaagse architectuur.



- 6.4 De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een streekeigen landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor 50% behoren tot de ecologie van het gewest, en gebruikt worden op plantensociologische grondslag.

## **ARTIKEL 7 - BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLEN VAN BOMEN**

- 7.1. Zonder voorafgaande schriftelijke vergunning en uitdrukkelijke vergunning is het verboden :
- groene zones zoals hoven, tuinen, parken, beplante taluds en holle wegen te doen verdwijnen of te verkleinen;
  - 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.
- 7.2. Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bv. inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen, verschroeien, enz... .
- 7.3. Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen, mag het schepencollege in geval van heikracht en/of om veiligheidsredenen, afwijken van de bepalingen van het eerste lid van dit artikel en de maatregelen treffen die dringend nodig zijn.

## **ARTIKEL 8 - VISUELE MEDIA**

- 8.1. Publiciteit  
Hiervoor wordt verwezen naar het bestaande K.B. dd. 12.12.1959 met latere wijzigingen K.B.'s van 28.06.1963 en 27.02.1964 en het stadsreglement ter zake.
- 8.2. Panelen voor mededelingen, publiciteit en verkiezingen  
Mededelingen van welke aard ook, moeten gebeuren in de wettelijke streektaal, na vergunning op borden geplaatst door het stadsbestuur of op plaatsen aangeduid door het schepencollege.
- 8.3. Signalisatie  
Het gebruik van verkeersborden moet beantwoorden aan de eisen van het Algemeen Politiereglement voor het wegverkeer en aanvullingen, en aan het stedelijk politiereglement.
- 8.4. Aanduidingspanelen  
Het aanbrengen van reclame, van welke aard ook, is algemeen verboden, tenzij met voorafgaandelijke vergunning van het schepencollege.  
Het aanbrengen van een plaat die een beroep aanduidt en geen 0.50 m<sup>2</sup> overtreft is steeds toegelaten aan de gevel of aan de tuinafsluiting.  
Op of langs wegenis, gelegen op NMBS-domein is publiciteit verboden zonder voorafgaandelijke toelating vanwege de beheerder en zijn concessionaris in publiciteit.

## **ARTIKEL 9 - KAVELBREEDTE**

- 9.1. Voor nieuwe kavels bedraagt de kavelbreedte op de verplichte bouwlijn:
- voor aaneengesloten woningen minimum 6 m,
  - voor driegevelwoningen minimum 10 m,
  - voor alleenstaande woningen minimum 18 m.
- 9.2. In de bestaande toestand (feitelijke kadastrale percelering op het moment van goedkeuring van onderhavig BPA) kunnen onbebouwde maar niet ingesloten percelen (sluiten niet direct aan op twee bestaande wachtgevels) voorkomen smaller als hierboven aangegeven.  
Voor deze gevallen gelden volgende kavelbreedten op de verplichte bouwlijn:
- voor aaneengesloten woningen, zoals bepaald in art.4.2.;
  - voor driegevelwoningen minimum 9 m;
  - voor alleenstaande woningen minimum 15 m.

### III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE AARD

#### ARTIKEL 10 - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

##### 10.1. Bestemming

Zone bestemd voor ééngesinswoningen in aaneengesloten bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan. Winkelhuizen, horeca, verzorgende en ambachtelijke bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn eveneens toegelaten, evenwel alleen op het gelijkvloers. Meergezinswoningen zijn toegelaten in de woonzone met bijzondere bepalingen conform het gewestplan. Ondergrondse garages zijn toegelaten.

##### 10.2. Inplanting der gebouwen

Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de verplichte bouwlijn zoals bepaald in art. 4.1.

##### 10.3. Diepte van de gebouwen

De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximum bouwdiepte: 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. De bouwdiepte van de verdiepingen moet bij aanbouw tegen een reeds bestaand gebouw de bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen, voor zover mogelijk, respecteren.

Achter het hoofdgebouw is in ieder geval een aanbouwzone van maximum 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde maximum bouwdiepte. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 75% bebouwd worden (100% bij percelen met een breedte minder dan 6 m).

Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken en richten zich dus integraal naar de bepalingen van art. 4. (algemene bepalingen voor gebouwen.)

Tenzij grafisch anders aangeduid op plan is vanaf de achterste perceelgrens minimum 5 m vrije zone voorzien. Dit geldt eveneens bij hoekpercelen in straathoeken tenzij deze hoekpercelen kleiner zijn, in dat geval kunnen deze uitzonderlijk volledig dichtgebouwd worden.

##### 10.4. Hoogte van de gebouwen

De hoogte van de gebouwen wordt grafisch weergegeven op het plan. Bij grafische aanduiding 2 (in cirkel) worden 2 bouwlagen toegelaten zijnde minimum 5.6 m en maximum 7 m onder de kroonlijst. Bij grafische aanduiding 3 (in cirkel) geldt maximum 3 bouwlagen zijnde minimum 8.4 m en maximum 10.8 m onder de kroonlijsthoogte. Bij grafische aanduiding 4 (in cirkel) geldt maximum 4 bouwlagen zijnde minimum 11 m en maximum 12.5 m onder de kroonlijsthoogte.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3.5 m, gemeten vanaf straatpeil. Wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het straatpeil, wordt 3 m gemeten vanaf het peil van de tuin.

##### 10.5. Voor iedere groep van woningen zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de eerste gebouwde woning bepalend zijn voor de overige.

##### 10.6. Specifieke bepalingen

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en daarbij de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt. Dit betekent dat het op de aanpalende eigendommen mogelijk moet zijn de bouwstrook eveneens te beëindigen met een afgewerkte zijgevel op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. De minimumafstand tussen naar elkaar gerichte afgewerkte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m. Voor de aldus ontstane ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing.

Ingrepen voor onafgewerkte gevel in zichtrelatie station en centrum: op de blinde gevel op de hoek van de Sint-Rochusstraat met de Vogelpers kan - in afwachting van de afwerking van deze woning als volwaardige driegevelwoning - een zeilconstructie in drie afzonderlijke delen worden aangebracht in functie van verwisselbare aankondigingen van culturele activiteiten. Aankondiging van commerciële activiteiten is niet toegelaten.

### 10.7. Projectgebied binnenzone

De zone achter de Sint-Rochusstraat, aangeduid met een contour op het bestemmingsplan, is bestemd voor een woonconcept met meergezinswoningen rond de zone voor gemeenschappelijk groen. De huisvesting kan vrij ontwikkeld worden en/of door de erkende huisvestingsmaatschappijen en intercommunale.

Ondergrondse parkeergarages zijn toegelaten.

*Volgende specifieke bepalingen zijn van toepassing in aanvulling op artikel 4:*

#### **Zone A:**

- *Gelijkvloers niveau*
  - Bouwdiepte maximum 16,00 m, 100% bebouwbaar
  - Functies: winkelhuizen, horeca, vrije beroepen, verzorgende en ambachtelijke bedrijven, kantoren, sportcenter, diensten en gemeenschapsvoorzieningen
- *Verdiepingen +1, +2, +3*
  - Bouwdiepte maximum 16,00 m, 100% bebouwbaar
  - Functies: wonen en vrije beroepen
- *Dakverdieping met platte daken*
  - Bouwvolume teruggetrokken achter de gevelbouwlijn en binnen een ingeschreven 60°-hoek (theoretische lijn dakhelling)
  - Functies: wonen, 1 volwaardige woonlaag
  - Hoogte (van vloer tot bovenkant kroonlijst): maximum 3,40 m.
- *Balkons*
  - Enkel op de verdiepingen zijn balkons toegelaten, doorlopend over de woonblokken voor zover zij zich op minimum 1,90 m van de perceelsgrens bevinden.
  - Maximum 1,50 m buiten de gevellijn

#### **Zone B:**

- *Gelijkvloers niveau en verdiepingen +1, +2*
  - Bouwdiepte maximum 15,00 m, 100% bebouwbaar
  - Functies: wonen en vrije beroepen
- *Dakverdieping met platte daken*
  - Bouwvolume teruggetrokken achter de gevelbouwlijn en binnen een ingeschreven 60°-hoek (theoretische lijn dakhelling)
  - Functies: wonen, 1 volwaardige woonlaag
  - Hoogte (van vloer tot bovenkant kroonlijst): maximum 3,40 m.
- *Balkons*
  - Enkel op de verdiepingen zijn balkons toegelaten, doorlopend over de gevels voor zover zij zich op minimum 1,90 m van de zijdelingse perceelsgrens bevinden.
  - Balkons maximum 1,50 m buiten de gevellijn

Een stedenbouwkundig verantwoorde overgang van de bouwhoogte in functie van een harmonieuze aansluiting op de aanpalende zone met geringere bouwhoogte is overal vereist.

### 10.7. Elektriciteitscabine

In de nieuwe bouwblokken ter hoogte van de Biezeweide / St. Rochusstraat kan een elektriciteitscabine in de bebouwing geïntegreerd worden bij voorkeur ter hoogte van het openbaar plein.

## **ARTIKEL 11 - ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING**

### 11.1. Bestemming

Zone bestemd voor ééngezinwoningen in aaneengesloten groepen met maximaal 6 woningen per groep. De hoofdfunctie binnen deze zone is wonen maar kan wel gecombineerd worden met een vrij beroep uitsluitend op het gelijkvloers. Meergezinswoningen zijn toegelaten in de woonzone met bijzondere bepalingen conform het gewestplan.

### 11.2. Inplanting der gebouwen

Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de verplichte bouwlijn zoals bepaald in art. 4.1.

Voor de gebouwen in groepsverband, gesitueerd tussen de zone voor gemeenschappelijk groen en de openbare parkeerruimte achter de Sint-Rochusstraat kan slechts toestemming verleend worden tot bouwen, nadat de volledige samenstelling van het bouwblok uit een vooraf door de betrokken (mede)eigenaar(s) ondertekend inplantingplan zal blijken.

### 11.3. Diepte van de gebouwen

De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximum bouwdiepte 15m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. De bouwdiepte van de verdiepingen moet bij aanbouw tegen een reeds bestaand gebouw de bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen, voor zover mogelijk, respecteren.

Achter het hoofdgebouw is in ieder geval een aanbouwzone van maximum 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde maximum bouwdiepte. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 75% bebouwd worden (100% bij percelen met een breedte minder dan 6 m). Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken en richten zich dus integraal naar de bepalingen van artikel 4. (algemene bepalingen voor gebouwen).

Tenzij grafisch anders aangeduid op plan is vanaf de achterste perceelgrens minimum 5 m vrije zone voorzien. Dit geldt eveneens bij hoekpercelen in straathoeken tenzij deze hoekpercelen kleiner zijn, in dat geval kunnen deze uitzonderlijk volledig dichtgebouwd worden.

### 11.4. Hoogte van de gebouwen

De hoogte van de gebouwen worden grafisch weergegeven op het plan. Bij grafische aanduiding 2 (in cirkel) worden 2 bouwlagen toegelaten zijnde minimum 5.6 m en maximum 7 m onder de kroonlijst. Bij grafische aanduiding 3 (in cirkel) geldt maximum 3 bouwlagen zijnde minimum 8.4 m en maximum 10.8 m onder de kroonlijsthoogte. Bij grafische aanduiding 4 (in cirkel) geldt maximum 4 bouwlagen zijnde minimum 11 m en maximum 12.5 m onder de kroonlijsthoogte.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3.5 m, gemeten vanaf straatpeil. Wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het straatpeil, wordt 3 m gemeten vanaf het peil van de tuin.

### 11.5. Voor iedere groep van woningen zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de eerst gebouwde woning bepalend zijn voor de overige.

### 11.6. Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits:

- dit gebeurt met afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens
- én daarbij de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

Dit betekent dat het op de aanpalende eigendommen mogelijk moet zijn de bouwstrook eveneens te beëindigen met een afgewerkte zijgevel op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

De minimumafstand tussen naar elkaar gerichte afgewerkte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m. Voor de aldus ontstane ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing.

### 11.7. Heropbouw van een bestaande alleenstaande woning kan toegelaten worden mits:

minimum 3 m bouwwrije afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen gerespecteerd wordt en de bebouwing op de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt, dwz dat er:

- hetzij voldoende ruimte is om de groep af te werken met een driegevelwoning, met afgewerkte zijgevel eveneens op minimum 3 m bouwwrije afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
- hetzij op of tegen de zijdelingse perceelsgrens reeds een woning met blinde scheidingsgevel (wachtgevel) aanwezig is. In dit geval kan slechts toelating tot het heroprichten van een alleenstaande woning verleend worden, onder voorwaarde dat deze wachtgevel als definitief vrijblijvend behoorlijk afgewerkt wordt, in overeenstemming en als één architecturaal geheel met de voorgevel.

## **ARTIKEL 12 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING**

### **12.1. Bestemmingen.**

Deze zones zijn bestemd voor alleenstaande of gekoppelde eengezinswoningen. Verzorgende nevenactiviteiten en vrije beroepen kunnen toegelaten worden, enkel in gelijkvloers. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijken. In dit kader mogen bestaande, vergunde activiteiten worden verder gezet.

### **12.2. Inplanting der gebouwen.**

Hoofdgebouwen worden ingeplant op minimaal vijf meter van de rooilijn. In de zone tussen de rooilijn en de bouwlijn zijn de voorschriften van artikel 16 'zone voor achteruitbouw' van toepassing.

### **12.3. Diepte van de gebouwen.**

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. Vanaf de effectieve achtergevellijn van het hoofdgebouw is een aanbouwzone van maximum 5 m diepte toegelaten binnen de hierboven aangehaalde 15 m. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximaal 75 % bebouwd worden, bij alleenstaande bebouwing tot 100 %. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken en richten zich dus integraal naar de bepalingen van art. 4. (algemene bepalingen voor gebouwen).

Tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimum 4 m vrije ruimte in acht genomen worden.

Vanaf de achterste perceelsgrens is minimaal 5 m vrije zone voorzien.

### **12.4. Hoogte van de gebouwen.**

De hoogte van de gebouwen wordt grafisch weergegeven op het plan. Bij grafische aanduiding 2 (in cirkel) worden 2 bouwlagen toegelaten zijnde minimum 5.6 m en maximum 7 m onder de kroonlijst. Bij grafische aanduiding 3 (in cirkel) worden 3 bouwlagen toegelaten zijnde minimum 8.4 m en maximum 10.8 m onder de kroonlijst. Zonder grafische aanduiding is maximum 1 bouwlaag voorzien, zijnde minimum 2.5 m en maximum 4.5 m onder de kroonlijst.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3.5 m, gemeten vanaf straatpeil. Wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het straatpeil, wordt 3 m gemeten vanaf het peil van de tuin.

12.5. Voor de bouw van koppelwoningen zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de eerst gebouwde woning bepalend zijn voor de tweede woning.

### **12.6. Overige bepalingen.**

Achterliggende percelen zijn verboden.

De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend als tuin en hier zijn de voorschriften van artikel 15 'zone voor tuinen' van toepassing.

## **ARTIKEL 13 A - ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN**

### **13a.1. Bestemmingen.**

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van open koeren en hovingen, alsmede voor het bouwen van commerciële galerijen, garages, kleinschalige dienstgebouwen, bergplaatsen, opslagplaatsen en werkplaatsen.

Deze voorzieningen (commerciële galerijen, garages, dienstgebouwen, bergplaatsen, opslagplaatsen en werkplaatsen) dienen te passen binnen het rustig karakter van de omgeving en mogen geen hinder vormen t.o.v. het wonen.

De oprichting van bijgebouwen zonder hoofdgebouw is niet mogelijk.

### **13a.2. Inplanting van gebouwen**

De bijgebouwen mogen aanleunend aan het hoofdgebouw worden opgericht over maximaal 75% van de achtergevelbreedte. Indien bijgebouwen van een grotere breedte opgericht worden, moet dit alleenstaand zijn. Alleenstaande bijgebouwen worden op minimum 2 meter achter het hoofdgebouw opgericht.

De afstand van de bijgebouwen tot de eigendomsgrens moet minstens 2 m bedragen. Mits akkoord van de aanpalende (mede)eigenaar(s) mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden.

### 13a.3. Kroonlijsthoogte, dakhelling, nokhoogte

De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen bedraagt maximum 3.5 m.

Dak is hellend met een helling tussen 25 en 45 graden.

Maximale nokhoogte bedraagt 5.5 m. In ieder geval kan maximum één bouwlaag voorzien worden.

### 13a.4. Afsluitingen.

In aanvulling van de voorschriften van artikel 5 geldt voor de koeren en hovingen binnen de nieuwe gesloten bouwblokken, gesitueerd tussen de hoek van de St.-Rochusstraat en de Biezeweide en de achterliggende parkeerruimten, de verplichting om deze af te sluiten met muren in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen van de hoofdgebouwen. De minimumhoogte van de muren bedraagt 1.80 m., de maximumhoogte 2.00 m.

### 13a.5. Overige bepalingen

De bijgebouwen mogen 50% van het terreinoppervlak in de zone voor koeren en hovingen niet overschrijden.

De groen/terreinindex bedraagt minstens 0.3 gemeten over de totale oppervlakte koeren en hovingen. Behoudens grafisch anders aangegeven zijn bij overgangsmaatregel de bepalingen van artikel 13 a niet van toepassing op bestaande gebouwen, die reeds zijn vergund en ingeplant op de dag van de neerlegging van het bij M.B. goedgekeurd onderhavig B.P.A. en waarvan de bedrijfsuitbating door toepassing van deze voorschriften onmogelijk wordt. Waar mogelijk dienen de voorschriften te worden toegepast. Bij elke toekomstige verbouwing of herbouwing van de bestaande bedrijfsgebouwen zullen de voorschriften van art. 13 a integraal dienen nageleefd te worden.

## **ARTIKEL 13 B - ZONE VOOR HOVINGEN EN GARAGES**

### 13b.1. Bestemmingen

Deze zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van hovingen. Individuele en gegroepeerde garages zijn toegelaten volgens de bepalingen van artikel 13b.2.

### 13b.2. Bebouwing

Niet toegelaten met uitzondering van :

- a. garages, kleine bergplaatsen, of tuingebouwtjes met inbegrip van duiventillen.  
De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3.20 m, de nokhoogte maximum 5.5m en de oppervlakte maximum 30 m<sup>2</sup>. De dakhelling ligt tussen 25 en 45 graden, bij gekoppelde gebouwen op de perceelsgrens zijn platte daken toegelaten;
- b. deze gebouwtjes moeten tenminste op 2.0 m afstand van de perceelsgrenzen opgericht worden, behoudens indien samenkoppeling op de perceelsgrens met wederzijds akkoord van de eigenaars voorzien is;
- c. de afwerking en het algemeen uitzicht van deze gebouwtjes moeten behoorlijk en esthetisch verantwoord zijn;
- d. - *Materialen:*  
slechts in de omgeving geïntegreerde en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten;  
  
- *Daken:*  
het dak is bedekt met pannen, natuurleien, hout, glas of een imitatie van deze. Golfplaten of gelijkaardige materialen zijn verboden;  
de kleur van de dakbedekking is bij voorkeur van bruin tot bruinrood of van grijs tot zwart;  
- *Tuingebouwtjes:*  
het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of zoals het gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw, golfplaten of gelijkaardige materialen zijn verboden.

13b.3. De stroken voor koeren en hovingen, behorende bij appartementsgebouwen, mogen voorbehouden worden voor het inplanten van garages. Maximaal een gelijk aantal garages als er appartementen in het bijhorende bouwperceel voorzien worden, mag in deze strook gebouwd worden. De groen/terreinindex bedraagt minimum 0.4 in de zone voor hovingen en garages.

13b.4. Bestaande vergunde garageboxen met een reglementaire toegang in achterliggende percelen kunnen gehandhaafd blijven.

## ARTIKEL 14 - ZONE VOOR GARAGES EN TOEGANGEN

Deze zones zijn voorbehouden voor garages of bergplaatsen met toegangen. De hoogte tot onderkant deksteen bedraagt 3 m maximum. Enkel platte daken zijn toegelaten.  
De gebruikte materialen beantwoorden aan de voorschriften van artikel 4.4 en 4.5.

## ARTIKEL 15 - ZONE VOOR TUIJEN

### 15.1. Bestemming

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

De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0.8. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven.

### 15.2. Inplanting van gebouwen

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen, serres en duiventillen toegelaten, voor zover ze minimum 2 m achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 2 m.

Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.

### 15.3. Oppervlakte van de gebouwen

De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 21 m<sup>2</sup>.

### 15.4. Hoogte van de gebouwen

De maximaal toegelaten hoogte bedraagt 2.5 m onder kroonlijst en 3 m onder nok.

### 15.5. Materialen

Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of zoals het gevelmateriaal van het hoofdgebouw.

### 15.6. Dak

Het dak is hellend, bedekt met pannen, natuurleien, hout, glas of een imitatie van deze.  
De kleur van de dakbedekking is van bruin tot bruinrood of van grijs tot zwart.

### 15.7. Natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0.50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0.50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

De overgang tussen twee verschillende niveaus (taluds) dient te geschieden door een hellend vlak van maximum 8/4.

### 15.8. Overige bepalingen

Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag van de aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden.

In dit geval worden zij verplichtend opgericht op eenzelfde bouwlijn met plat dak of binnen eenzelfde gabarit.

## ARTIKEL 16 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

### 16.1. Bestemming

Deze strook dient zodanig aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloedt.

### 16.2. Inrichting

Voor woonpercelen : per perceel dient minstens 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden

Voor bedrijven : per bedrijf dient minstens 30 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden. De overige oppervlakte kan aangewend worden als circulatieruimte en/of parking.

Gebouwen zijn niet toegelaten.

### 16.3. Overige bepalingen

De achteruitbouwstroken zullen steeds in volmaakte toestand van onderhoud gehouden worden. Indien er reeds vergunde en ingeplante gebouwen in de achteruitbouwzone staan op de dag der neerlegging van het bij M.B. goedgekeurde onderliggende BPA, moet een overgangsmaatregel getroffen worden. Waar mogelijk dienen de voorschriften bij goedkeuring van het BPA te worden toegepast. Bij elke toekomstige verbouwing of herbouwing van de bestaande bedrijfsgebouwen zullen de voorschriften van de achteruitbouwzone integraal nageleefd worden.

## **ARTIKEL 17 - BUFFERZONE**

De in het bestemmingsplan aangegeven bufferzone is bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn of voor het behoud en/of herstel van het natuurlijk milieu en de aanwezige beplantingen .

Voor elke bufferzone dienen de groenzones te bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Voor hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen m.n. hazelaar, kornoelje, egelantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Deze zone mag, waar zij aanpaalt aan de woonzone, worden ingericht als zone voor zeer passieve recreatie. Voetwegen dienen ingericht met als doel de realisatie van een aaneengesloten netwerk van recreatieve paden die de onderlinge groengebieden en open ruimten verbinden. De nodige voorzieningen voor zeer passieve recreatie en onderhoudswegen kunnen aangelegd worden, enkel in zachte materialen welke in het landschap geïntegreerd moeten zijn.

In regel zijn slechts onverharde, waterdoorlatende bestratingen toegelaten, de gebruikte materialen dienen het groen karakter te ondersteunen (dolomiet, steenslag, split, houtschors, ...).

## **ARTIKEL 18 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN.**

18.1. Het groen in deze zone is in wezen een gemeenschappelijk groen waarin ondermeer moet zijn verweven dat wat de bewoners van de wijk nodig hebben voor recreatie van korte duur zoals zitbanken, speeltuigen, zandbak, ....

Naast deze functionele elementen dient de inrichting van deze zones te beantwoorden aan de plaatselijke landschappelijke kenmerken (inheemse beplanting).

Verder kunnen voorzieningen voor voetgangers en fietsers voorzien worden.

Voetwegen dienen ingericht met als doel de realisatie van een aaneengesloten netwerk van recreatieve paden die de onderlinge groengebieden en open ruimten verbinden.

18.2. De gearceerde zone aangeduid op plan is bestemd als parkeerruimte in de zone voor gemeenschappelijk groen. Een ruimtelijke overgang tussen openbare wegenis en de zone voor gemeenschappelijk groen dient gerealiseerd met minstens een 'bomendek' en een door groene schermen omringde pleinstructuur. De fiets- en voetgangersdoorsteek naar de centrale groene ruimte wordt gescheiden van alle parkeerverkeer.

18.3. In regel zijn slechts onverharde, waterdoorlatende bestratingen toegelaten, de gebruikte materialen dienen het groen karakter te ondersteunen (dolomiet, steenslag, split, houtschors, ...). Voor zover dit bij de groeninrichting vereist is zijn verharde oppervlakten toegelaten, enkel met kleinschalige waterdoorlatende materialen.

## **ARTIKEL 19 - ZONE VOOR SPOORWEGEN.**

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

19.2. Ondergrondse tunnel met bovengrondse bestrating in de bestemming openbare wegenis

De gearceerde zone aangeduid op plan is een ondergrondse spoortunnel met bovengrondse bestrating in de bestemming openbare wegenis zoals aangeduid op plan. Voor deze openbare wegenis (bestratingen) zijn de voorschriften van artikel 2 van toepassing voor wat betreft de inrichting



van de bestratingen. Wijzigingen aan deze bestratingen, beplantingen, rioleringen e.d. dienen voorafgaandelijk te worden goedgekeurd door de NMBS.

- 19.3. De met een streeplijn aangeduide zone op plan is een reservatiestrook conform de grenzen van gewestplanwijziging dd.24.07.91, betreffende de realisatie van het HST-traject. Werkzaamheden nodig voor de uitbating van de spoorweg, zijn toegelaten. Op gronden gelegen binnen deze strook, waarvoor geen uitbating van de spoorweg geldt, zijn de respectievelijke bestemmingen van toepassing zoals aangeduid op plan. Bebouwing binnen de aangeduide bestemmingen is niet toegelaten.

## **ARTIKEL 20 – ZONE VOOR RESTAURATIE VILLA SERVAIS**

### **20.1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de restauratie van het bestaande gebouw 'Villa Servais' met inbegrip van pleinen, parkeerruimte en groenvoorzieningen. Stedelijke functies en gemeenschapsvoorzieningen kaderend in de woonomgeving zijn toegelaten.

Hieronder worden onder meer verstaan: socio-culturele voorzieningen met openstelling voor het publiek, kleinschalige winkelhuizen en kantoren, horeca, verzorgende en administratieve diensten. Deze opsomming is niet limitatief maar de nieuwe functies mogen de draagkracht van het gebouw en de omgeving niet overschrijden en dienen te passen in het historisch en architecturaal karakter.

Het gebouw moet dienst kunnen doen voor culturele activiteiten die kaderen in de opwaardering van de figuur Servais en het thema muziek in ruime zin.

Hoger genoemde voorzieningen mogen niet van aard zijn om het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving aan te tasten of te schaden. Eén woongelegenheid voor de uitbater / toezichthouder is toegelaten binnen het bestaande gebouw, maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### **20.2. Inplanting**

Het bestaande gebouw dient geherwaardeerd te worden conform de volumes en kenmerken van het historische goed zoals opgenomen in het klasseringsbesluit. Uitbreidingen buiten de bestaande volumes zijn principieel niet toegelaten, tenzij om technische en sociale redenen (beperkte constructies voor brandbeveiliging, voor mindervaliden, energiematregelen,...).

Voor de herwaardering van deze site is voorafgaandelijk advies met de afdeling Monumenten en Landschappen vereist.

### **20.3. Gabariet en bouwmaterialen**

Het oorspronkelijke gabariet van de gebouwen en materiaalgebruik dienen hersteld te worden.

### **20.4. Parkeren**

In de directe omgeving van de Villa Servais is parkeren slechts beperkt toegelaten teneinde het historische karakter en de draagkracht niet te overschrijden. Maximaal 10 plaatsen zijn toegelaten.

### **20.5. Overige bepalingen**

De villa Servais is een bestaand, historisch en geklasseerd gebouw dat dient gehandhaafd te worden met inbegrip van de aanpalende open ruimten. Herbestemming dient te gebeuren met respect voor het monument, de draagkracht ervan mag niet overschreden worden.

De omgeving moet mee in het restauratiedossier van de gebouwen worden opgenomen. Herwaardering van de omgeving dient te gebeuren door inrichting van tuinruimten, pleinstructuren en zichtrelaties met de pleinstructuur in de omgeving van het station en de Sint-Rochusstraat.

## **ARTIKEL 21 - ZONE VOOR KLEINHANDEL**

### **21.1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor detailhandel. Constructies met een woonfunctie ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is, zijn eveneens toegelaten.

In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per uitbating.

## IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

### ARTIKEL 22


Het realiseren van ondergrondse en bovengrondse constructies voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen, mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenschapsminister van de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw (of zijn vertegenwoordiger), is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de bestemmingsvoorschriften, op voorwaarde dat ze om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn of complementair zijn aan het realiseren van de bestemming van de zone.

### ARTIKEL 23

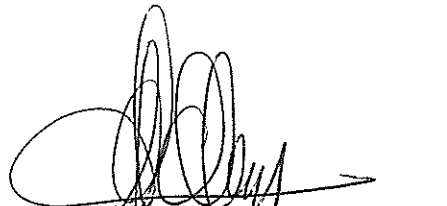
Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het B.P.A. mogen verbouwd worden zolang er geen volumeuitbreiding en geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe B.P.A. ontstaan, onverminderd art. 49 van de Stedenbouwwet.

Bestaande vergunde meergezinswoningen mogen worden verbouwd voor zover dit gebeurt in overeenstemming met de in de betreffende zone geldende bouwvoorschriften.

Opgemaakt te Halle,  
door ondergetekende ontwerpers,



D. ROGEMAN  
Erkend stedenbouwkundige

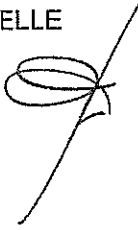


A. ADAMS  
Erkend stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van '27.06.06

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris  
G. VAN BELLE



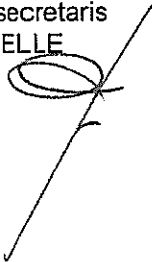
De Burgemeester  
D. PIETERS



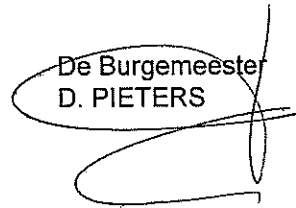
Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Halle bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van 21.03.06 tot 19.09.06

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris  
G. VAN BELLE



De Burgemeester  
D. PIETERS



Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van 19.12.06

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris  
G. VAN BELLE



De Burgemeester  
D. PIETERS

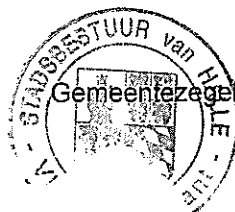


---

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

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris  
G. VAN BELLE



De Burgemeester  
D. PIETERS

