

PROVINCIE B R A B A N T
STAD H A L L E (Lembeek)

VOORSCHRIFTEN BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR 24
"K A S T E E L D O M E I N"

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE
ORDENING EN HUISVESTING

Mij bekend om gevoegd te worden bij het
besluit van heden

Nr 02103/25

Brussel,

17 augustus 1994
de Vlaamse minister van Openbare
Werken, Ruimtelijke Ordening en
Binnenlandse Aangelegenheden,

ceut Theo KELCHTERMANS

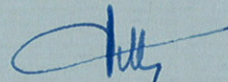
Ontwerper :

D+A Planning
Kasteelstraat 22

1600 Sint-Pieters-Leeuw

A. ADAMS
Stedebouwkundige

Voor eensluidend afschrift,
De Hoofdmedewerker,



W. WITTOCK

PROVINCIE B R A B A N T

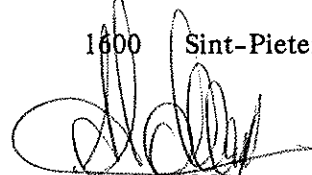
STAD H A L L E (Lembeek)

VOORSCHRIFTEN BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR 24
"K A S T E E L D O M E I N"

Ontwerper :

D+A Planning
Kasteelstraat 22

1600 Sint-Pieters-Leeuw



A. ADAMS
Stedebouwkundige

I. ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

Het bijzonder plan van Aanleg (BPA) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan.

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdiensbaarheden 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.

Het plan heeft tot doel de ruimtelijke bestemmingen vast te leggen voor de uitwerking van een openbare groene ruimte voor passieve recreatie en de oprichting en het behoud van gebouwen voor socio-kulturele activiteiten, en/of binnensporten in het voormalige "Kasteeldomein te Lembeek".

Langs de waterlopen (Zenne en Kleine Zenne) worden onderhoudsstroken (5 m breedte) voorzien die vrij dienen te blijven van konstrukties en hoogstammige beplantingen.

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, door verwerving of door onteigening.
- b. De aanduidingen van de 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. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde parkeerruimten, beplantingen, ..., meubilair, erfvoorzieningen ...

ARTIKEL 3 - OPENBARE TOEGANGEN

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

Binnen de groene zone dienen zones voorzien te worden voor voetgangerscirculatie. De voetwegen dienen zodanig te worden aangelegd dat geen mechanisch verkeer gebruik kan maken van deze voetwegen. Uitzondering hierop wordt gemaakt voor de onderhoudswerkzaamheden. Alle voetwegen dienen aangelegd in half-verharde materialen of zachte materialen zoals bijvoorbeeld gewapend gazon, dolomiet, boomschors,

De nodige technische konstrukties zoals brugjes dienen uitgevoerd in landschappelijk geïntegreerde materialen.

Betonkonstrukties zijn niet toegelaten. Aan het voetpadennet kunnen rustruimten voorzien worden.

De voetwegen dienen zodanig aangelegd dat tot alle bestemmingen op een veilige en bewandelbare wijze toegang kan verschaft worden, met inbegrip van toegangen tot het domein zoals aangeduid op plan. Bij een puntlijnaanduiding op plan gelden dezelfde bepalingen en kan het tracé van voetweg op 20 meter links of rechts van deze puntlijnaanduiding voorzien worden.

De aanduidingen op het plan met betrekking tot de overbrugging van de Zenne en de Kleine Zenne zijn indicatief en worden mede bepaald door het voetwegentracé in het park.

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJK AARD

ARTIKEL 4 - AFSLUITINGEN

4.1. Materialen

Levende hagen en muurkonstrukties in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen van de bestaande bebouwing langs Gasthuisstraat, Bondgenotenstraat en Hoefstraat zijn toegelaten alsook hout of geïntegreerde hekwerken.

Bestaande muren kunnen na renovatie en beveiliging behouden blijven.

4.2. Hoogten

Maximum 2.00 meter.

Bestaande hoogten van muren kunnen gehandhaafd worden.

Levende hagen mogen maximum 3.00 meter bedragen.

4.3. Uitzonderingsmaatregel

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

ARTIKEL 5 - GEBRUIK VAN MATERIALEN

De bouwmaterialen, zowel dode als levende, vereist voor de realisatie van onderliggend bestemmingsplan moeten wanneer zij tot het landschap verenigd een eenheid vormen.

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

Aard, kleur en vorm van de materialen moeten zoveel mogelijk passen met de omgeving en het voorwerp uitmaken van goedkeuring door het Schepencollege, dat het advies van het subsidierend bestuur inwint. Met betrekking tot art. 8 en 9 is een voorafgaand bindend advies van de Dienst verplicht.

ARTIKEL 6 - BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLEN VAN BOMEN

1. Zonder voorafgaandelijke 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 een omtrek van tenminste 30 cm heeft.

Knotwilgen vormen een uitzondering 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.

III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDEBOUWKUNDIGE AARD

ARTIKEL 7A - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING MET SOCIO-KULTURELE EN/OF BINNENSPORTFUNKTIE

a. Bestemming

Het betreft het behoud en de renovatie van bestaande gebouwen langs de Bondgenotenstraat en de Hoefstraat voor socio-kulturele en/of binnensportfunctie, dienstgebouwen voor de parkzone en bijhorende accommodaties.

b. Inplanting

Het gabariet van de bestaande gebouwen blijft volledig gehandhaafd aan de gevelzijde. Een harmonische integratie van nieuwe en oude gebouwen dient nagestreefd te worden.

c. Hoogte van de gebouwen

De gebouwen behouden de aktuele kroonlijst- en nokhoogten.

ARTIKEL 7B -

ZONE VOLGENS GEZAMENLIJK ONTWERP IN TE
RICHTEN MET WOON EN/OF SOCIO-KULTURELE
FUNKTIE

1. Bestemming

Zijn toegelaten : woonbestemming alsook gemeenschaps- en nutsvoorzieningen van socio-kulturele aard.

In de woonbestemming zijn enkel ééngzinswoningen toegelaten.

2. Inplanting van de gebouwen

De inplanting gebeurt op de rooilijn. Alle garagetoeritten moeten genomen worden langs de straatzijde van het gebouw, dit is kant Bondgenotenstraat en Gasthuisstraat.

3. Bebouwing

a. Bebouwingsoppervlakte

Maximaal 850 m² van de aangeduide zone mag bebouwd worden.

Maximale vloerindex $V/T = 2,3$

De niet bebouwde oppervlakten worden aangewend voor :

- privé-tuin bij woonbestemming, met een minimale oppervlakte van 50 m² per woning.
- voor groenaanleg, aansluitend bij het achterliggende parkgebied, bij socio-culturele bestemming.

b. Bouwlagen

Maximaal 3 bouwlagen zijn toegelaten. In het dak kan slechts een deel van de woonvertrekken worden voorzien.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels moeten als de voorgevel worden behandeld voor wat betreft de keuze van materialen en de afwerking.

c. Bouwhoogte

Gemeten van het hoogste grondpeil in de zone, bedraagt de maximale bouwhoogte 8,5 m onder de kroonlijst of druiplijst.

d. Dakvorm

Voor de hoofdgebouwen zijn platte daken niet toegelaten.

e. Bepalingen voor privé-tuinen en groene ruimten

De groen/terreinindex is minimum 0,8

Het optrekken van gebouwen is verboden.

Als afsluiting zijn levende inheemse hagen verplicht, met een minimumhoogte van 1,50 m en maximumhoogte van 2,00 m.

ARTIKEL 8 - PARKZONE

Zone bestemd om ingericht te worden als openbaar park voor passieve recreatie.

Bedoeld wordt dat in deze parkzone slechts wandel-, rust en niet-georganiseerde weilandrecreatie toegelaten is.

Uitzondering moet gemaakt worden voor :

- de directe omgeving van de openbare toegangen in Gasthuisstraat en Bondgenotenstraat. Halfverharde pleinvorming (voor occasionele kulturele manifestaties, bv. zittreden en hellingen), toegangsruimten langs inkompartijen, onthaalruimten kunnen hier voorzien worden.
- de tijdelijke bestemming als archeologische site in de ruïnes van het kasteel en de bijgebouwen. Dit parkgedeelte bezit een relatieve openheid (zichten naar de Zennevallei) dit gehandhaafd worden door de aanleg van weilanden (ligweiden, picknick weiden) en laagblijvende vegetaties. Op de hoogst gelegen plaatsen kunnen zichten op de Zennevallei (rusthoeken) gecreëerd worden.

In het laaggelegen parkgebied (brede oeverzone Zenne en Kleine Zenne) wordt gestreefd naar het behoud, bescherming en herstel van het natuurlijk milieu : laaggelegen wilgengemeenschap.

Een parkvijver (op ecologische basis in te richten) kan in dit laaggelegen parkgebied gesitueerd worden.

ARTIKEL 9 - NATUURZONE

Zone bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu om toegankelijk gemaakt te worden voor zeer passieve recreatie.

In deze zone kunnen slechts wandel- en rustruimten toegelaten zijn.
Ter bevordering van de natuurlijke ontwikkeling van fauna en flora kan deze zone tijdelijk afgesloten worden.

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR WATERLOPEN (Zenne en Kleine Zenne)

Deze kunnen altijd worden gewijzigd en/of verbeterd na voorafgaande machtiging van de beheerder ervan, volgens noodwendigheden, zonder echter de sekte te verminderen. Overbruggingen of overbouwingen kunnen slechts in aanmerking genomen worden mits voorafgaande machtiging van de beheerder van de waterloop en onder voorwaarde dat ze de goede aanleg, de hygiëne en het uitzicht van de omgeving niet schaden. Alle handelingen die gesteld worden binnen de zone van 5 m te meten vanaf de oever van de waterloop dienen voor bindend advies voorafgaand voorgelegd te worden aan de beheerder van de waterloop.

In een zone van 5 m langs de Zenne en de Kleine Zenne (zoals aangeduid met een arsering op het bestemmingsplan) wordt een absoluut bouwverbod ingesteld. Deze oevers mogen beplant worden met typische oeverbeplanting, rekening houdend met de toegankelijkheid voor het onderhoud van de Zenne en Kleine Zenne. De handelingen zijn onderworpen aan een voorafgaande machtiging af te leveren door de beheerder van de Zenne.

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR PARKEERPLAATSEN

Zone voorbehouden voor het aanleggen van parkeerplaatsen, waarbij bijzondere aandacht zal besteed worden aan de inkadering in het groen. Minimum een hoogstammige boom per 120 m2 totale oppervlakte zal voorzien worden, uit een soortenkeuze die aansluit bij het naastliggende park.

ARTIKEL 12 - RESERVATIESTROOK VOOR HET KANAAL

Deze zone is voorbehouden voor de afsnijding van de bocht te Lembeek en de verbreding van het kanaal Brussel-Charleroi, breedte 55 m tussen de dijken, op niveau van het wateroppervlak.
Zolang de uitwerking van deze reservatiestrook niet gebeurt blijft de bestemming zoals voorzien volgens basiszone van toepassing.

ARTIKEL 13 - ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Zone bestemd voor de instandhouding en reconstructie van het Arcadegebouw als open beschuttings- en eventuele toegangsruimte tot het park.

De openheid (zicht en toegankelijkheid) van de "arcaden" moet bewaard blijven.

IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 14 - 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.

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van : 25.6.92.

Vanwege de Raad,

De stadssecretaris
G. VAN BELLE

De Burgemeester
S.M. BECKWE



Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad bevestigt dat onderhavige voorschriften ten stadhuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van 15.9.92. tot 15.10.92.

Vanwege het College,

De stadssecretaris
G. VAN BELLE

De Burgemeester
S.M. BECKWE



Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van : 30.9.93

Vanwege de Raad,

De stadssecretaris
G. VAN BELLE

De Burgemeester
S.M. BECKWE



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

Vanwege het College,

De stadssecretaris
G. VAN BELLE

21 OKT. 1993

De Burgemeester
S.M. BECKWE

