

PROVINCIE V L A A M S - B R A B A N T
STAD H A L L E
DEELGEMEENTE B U I Z I N G E N

VOORSCHRIFTEN HOERENDE BIJ
HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr. 35
"I I N D E R S A N A"

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. 2103134
Brussel,

De minister vice-president van de Vlaamse regering en Vlaams
minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening

Steve STEVAERT

VOOR BEENSLUIDEND AFSCHRIFT
hoofmedewerker


W. WITTOCK

Ontwerper :

D+A PLANNING bvba
Kasteelstraat 22

1600 SINT-PIETERS-LEEUV

I. ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN

- 1.1. Het bijzonder plan van aanleg 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. Binnen het bijzonder plan van aanleg bevinden zich de gebouwen van het voormalig kindersanatorium Baronne Lucie Lambert. Het hoofdgebouw en de kapel zijn opgenomen in het ministerieel besluit houdende vaststelling van een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten van 29.05.1997.
- 1.4. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.
- 1.5. 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.

ARTIKEL 2. OPENBARE WEGENIS

- 2.1. 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.
- 2.2. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn, indien aangeduid op plan, enkel gegeven ten titel van inlichting.
- 2.3. 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 en de overheid gesteld zijn.
- 2.4. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde parkeerruimten, beplantingen ...

ARTIKEL 3 - OPENBARE VOETWEGEN

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

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.

- 3.2. Nieuwe voetwegen dienen aangelegd te worden in onverharde en halfverharde natuurlijke materialen. Het tracé van deze voetwegen is maximaal 1,20 m breed. De tracés zullen binnen de inrichting van de zone voor parkgebied ontworpen worden rekening houdende met natuurlijke gegevens zoals reliëf, aanwezige belangrijke bomen, grachten of omwille van ontwerpkundige gegevens zoals zichtlijnen, assen,...

ARTIKEL 4 - ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN

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

- 4.2. De dakhellingen variëren tussen 25 en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonneënergie 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.

- 4.3. 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.

- 4.4. 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.

- 4.5. Begrenzing
Behalve indien grafisch of in de specifieke artikels anders aangegeven, moeten alle hoofdgebouwen op minimum gelijk aan de hoogte van het gebouw en minstens 3 meter van iedere eigendomsgrens, verwijderd blijven.

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

ARTIKEL 5 - AFSLUITINGEN

5.1. Materialen

- *Voortuinen* : levende hagen en muurconstructies in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen zijn toegelaten.
- *Zij- en achtertuinen* : 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.

- *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.
- *Zij- en achtertuinen* : 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 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 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.

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., bekleeft met behoorlijke gevelmaterialen. Glimmende materialen zijn uitgesloten. Imitatiematerialen zijn toegelaten.

ARTIKEL 7 - BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLEN VAN BOMEN

7.1. Zonder voorafgaande schriftelijke vergunning, is het verboden :

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

Hoogstammige naaldhoutbomen mogen worden omgehakt indien zij nadien worden vervangen door hoogstammige streekeigen loofhoutbomen. Kaalslag is verboden en dit zowel voor loofhout als voor naaldhout. De overgang naar een gemengd loofhoutbestand dient geleidelijk te gebeuren, met gerichte en selectieve kappingen. Op termijn dient deze maatregel te leiden tot een gemengd loofhoutbestand dat de potentiële ontwikkeling van bosflora en -fauna in de hand werkt.

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.

- 7.2. Het bosdecreet - (Besluit van de Vlaamse Executieve 13.06.1990 - B.S. 28.09.1990) met de hieropvolgende wijzigingen aan dit decreet - is van toepassing
- 7.3. Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen, mag het Schepencollege in geval van heikracht en/of om veiligheidsredenen, afwijken van de bepalingen van deel 1 en 2 van dit artikel en de maatregelen treffen die dringend nodig zijn.

ARTIKEL 8 - VISUELE MEDIA

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

Publiciteit is uitsluitend toegelaten 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.

Alle andere vormen van publiciteit zijn niet toegelaten.

ARTIKEL 9 - KAVELBREEDTE

- 9.1. 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).
- 9.2. 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 geldt de volgende minimum kavelbreedte van 8m voor driegevelwoningen (3 m bouwvrije zijstrook + 5 m bebouwing).

III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDEBOUWKUNDIGE AARD

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

10.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor eengezinswoningen, alleenstaande of per twee gekoppeld. nevenactiviteiten zijn niet toegelaten.

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

10.2. Inplanting der gebouwen

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

Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van maximaal 3 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 15 m. De oppervlakte van de aanbouwzone mag voor maximaal 60% bebouwd worden. Degelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken. Bij de uitbouw van terrassen op deze aanbouwen dienen lichtdoorlatende afsluitingspanelen voorzien te worden.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m.

De afstand tot de zijperceelsgrens bedraagt minimaal 3 m.

De diepte van de voortuinstroken bedraagt minimaal 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.

10.3. Hoogte der gebouwen

Bij alleenstaande woningen bedraagt de hoogte minimaal 2,5 m en maximaal 4,5 m onder 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 minimaal 5,5 m en maximaal 6 m. Zodoende kunnen maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien ;
- bij percelen breder dan 12 m bedraagt de kroonlijsthoogte minimaal 2,5 en maximaal 4,5 m ;
- in het dak kan een deel van de woonvertrekken worden voorzien, doch de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60% bedragen van het lager liggend niveau.

10.4. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

Bij gekoppelde bebouwing :

- *uit de voorgevel* : Uitsprongen van maximaal 0,50 m t.o.v. het voorgevelvlak zijn toegelaten op minimaal 0,60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur. Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op minimaal 2,50 m boven het voetpadniveau ;
- *uit de achtergevel* : Zijn uitsprongen van maximaal 1,25 m t.o.v. het achtergevelvlak toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden en zich beperken tot 2/3 van de gevelbreedte en zich op minimaal 1,90 m van de perceelsgrens bevinden.
- *uit de vrijstaande zijgevel* : Uitsprongen van maximaal 0,50 m t.o.v. het zijgevelvlak zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.

Bij vrijstaande bebouwing

- Zijn uitsprongen tot maximaal 1,25 m toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.
- Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op minimaal 2,50 m boven het voetpadniveau ;

10.5. Privé-tuinen

Achterliggende percelen zijn verboden.

De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend als privé-tuinen om gebruikt te worden voor privédoeleinden. De groen/terreinindex van de tuinen is minimaal 0,8.

Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven :

- 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 maximaal 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. De dakvorm is hellend ; als dakbekleding zijn pannen, natuurleien, glas of een imitatie van deze of hout toegelaten.
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.

10.6. Natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen en de overgang tussen twee verschillende niveaus (taluds) dient te geschieden door een hellende vlak van maximum 8/4.

10.7. Verkavelingen

Voor de vergunde en nog rechtsgeldige verkavelingen hebben de voorschriften van de verkavelingen voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 11 van onderhavig BPA.

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR VOORTUINSTROKEN

Minstens 50% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Tenminste één hoogstammige inheemse boom 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 12 - ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Deze zone is strikt voorbehouden voor de realisatie van openbare nutsinfrastructuren.

ARTIKEL 13 - ZONE VOOR RENOVATIE DOOR RESTAURATIE

13.1. Bestemming

Deze zone is voorbehouden voor de realisatie van een renovatieproject met in hoofdbestemming woonfunctie.

Binnen de bestemming zijn ook bureelruimten voor vrije beroepen gekoppeld aan de woonfunctie toegelaten op het gelijkvloers doch beperkt tot maximaal 50% van de gelijkvloerse bouwoppervlakte, evenals ruimten voor nevenactiviteiten met gemeenschapsfunctie zoals fitnesscenter, kleinschalige buurtwinkel e.d.

13.2. Begrenzing

De bouwzone is op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is de uiterste bouwlijn.

13.3. Behoudsvoorschriften

In functie van het behoud van de architectonische eigenheid van de site en bovenal van het hoofdgebouw, dienen volgende hierna vermelde aspecten van de site te worden behouden en dienen de hieromtrent geformuleerde voorschriften strikt te worden toegepast :

algemeen :

- het materiaalgebruik moet aansluiten bij het oorspronkelijk ontwerp van het gebouw ;
- de bestaande opbouw van de zuidgevel van het hoofdgebouw, strak symmetrisch langs een verticale as, die is uitgewerkt in een dominerend "toren"-volume dient behouden te worden ;
- behoud en integratie van de galerij op het gelijkvloers van het hoofdgebouw ;
- behoud van de globale centraalbouw van het hoofdgebouw ;
- behoud van de kapel ;

betreffende de gevels :

- behoud van de gevelstructuur, het volume, de gevelritmering en -detaillering zijn vereist. De gevels van de te verbouwen gebouwen dienen zodanig verwezenlijkt dat het karakteristiek aspect van het geheel van gevels een harmonische eenheid vormt, rekening houdend met de hedendaagse mogelijkheden en de impact van het voorgestelde project ;
- terrassen zijn verboden binnen een perimeter van minimaal 15 m (minimaal 3 traveeën) aan weerszijde van het dominerende volume van de centrale uitbouw. Over de resterende gevellengte zijn terrassen toegelaten in beperkt mate en beperkt tot maximaal 30% van deze resterende gevellengte. De ondersteuning van de terrassen dienen zo te worden aangebracht dat zij niet voor de onderliggende ramen worden geplaatst ;
- behoud van de aanwezige kleuren, de aanwezige glazuursteen en het glazuurwerk ;
- behoud van de raamverdeling en de smalte van de raamstructuur. Indien een raamindeling wordt aangebracht dient deze raamindeling overal gelijk te zijn en telkens uit evenveel elementen te bestaan. De raamljsten dienen overeenkomstig het oorspronkelijk ontwerp uitgevoerd te worden in metaal ;
- de dakuitbouw - het torentje - boven de centrale partij dient behouden te blijven.

betreffende de daken :

- behoud van dakpannen en leien of het aanwenden van soortgelijke materialen naar aard en kleur ;
- de daken zijn in harmonie met de architectuur van het bestaande hoofdgebouw en de te gebruiken materialen zijn dakpannen. Liggende dakvensters zijn toegelaten ;

betreffende het interieur :

- de ingangshal met zijn monumentale trap, inclusief de trapleuning, en met zijn granitovloer dient behouden te blijven.

13.4 Materialen

Alle materialen, conform de gemeentelijke bouwverordeningen zijn toegelaten voor zover zij het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving niet schaden en voor zover zij de voorschriften van artikel 13.3. integraal respecteren.:

Gevels :

Natuurlijke baksteen, hardsteen, breuksteen, betonstenen (met een formaat overeenstemmend met baksteenformaat), hout en beton behandeld of verwerkt om een esthetisch en architecturaal effect te bekomen.

13.5. 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 karakter en het uitzicht van de omgeving en beantwoorden aan artikel 13.3.

13.6. Dakhelling en nokhoogte

De dakhellingen zullen dezelfde dakhelling hebben als de bestaande daken van het bestaande hoofdgebouw.

De hoogte van de nok zal nooit hoger mogen zijn dan de hoogte van de bestaande nok van het hoofdgebouw, de hoogte van de nok van het centrale inkomgedeelte, dat hier als een "toren"-volume fungeert, niet inbegrepen.

In de ruimte onder dak kunnen woongelegenheden voorzien worden.

13.7. Aanpassingen aan het gevelvlak van het hoofdgebouw

Aanpassingen aan de gevel van het hoofdgebouw ten behoeve van balkons of terrassen zijn toegelaten indien zij op dusdanige wijze gerealiseerd worden dat zij de monumentaliteit van de gevel niet aantasten en indien zij daarnaast voldoen aan artikel 13.3.

13.8. Vergunningsvoorwaarden

Ongeacht de vorm- en procedurevereisten van de bouwaanvraag is het verplicht een inrichtingsplan voor het totale park te voegen bij de bouwaanvraag.

Dit inrichtingsplan moet minimaal aangeven en dit in overeenstemming met de hierna aangegeven ordeningsvoorschriften en technische voorschriften :

- tracé van wegen en voetgangersassen ;

- voor de gebouwen (hoofd- en bijgebouwen): volume, gabariet (aantal bouwlagen - maataanduidingen met betrekking tot hoogte, diepte en breedte), gevelopbouw en gevellijn ;
- inrichting van de open ruimte ;
- groenvoorzieningen met opgave van soort, variëteiten, aantal en inplanting planten ;
- parkeervoorzieningen ;
- materiaalgebruik.

13.9. Orderingsvoorschriften

In de betrokken zone dienen de bestaande gebouwen, die grafisch zijn aangeduid, behouden en gerenoveerd te worden. Wijzigingen zijn toegestaan in zoverre zij in overeenstemming zijn met de bestaande gabarieten en het algemeen uitzicht van deze gebouwen, rekening houdend met de architectuur van het gebouw en de voorschriften van artikel 13.3.

13.10. Groenvoorzieningen

De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten (plantsociologische samenstelling), zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert.

Voor hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen met name hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De aanleg van de beplantingen dient gerealiseerd door de verkavelaar of de eigenaar. De beplantingen dienen in ieder geval te zijn uitgevoerd uiterlijk het 2de plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

13.11. Parkeervoorzieningen

Parkeerruimte naar rato van minstens 1 parkeerplaats per woongelegenheden in de daartoe voorziene zones van artikel 15 en artikel 17.

13.12. Veiligheidsvoorzieningen

De nodige inrichtingen dienen te worden aangelegd volgens de richtlijnen van de bevoegde overheid, zowel wat de verkeersveiligheid als de brandveiligheid betreft.

ARTIKEL 14 - ZONE VOOR RENOVATIE MET NIEUWBOUW

14.1. Bestemming

Deze zone is voorbehouden voor de realisatie van een renovatieproject met nieuwbouw. De hoofdbestemming is wonen.

Bureelruimten voor vrije beroepen gekoppeld aan de woonfunctie zijn toegelaten op de gelijkvloers doch beperkt tot maximaal 50% van de gelijkvloerse bouwooppervlakte, evenals ruimten voor nevenactiviteiten met gemeenschapsfunctie zoals fitnesscenter, kleinschalige buurtwinkel e.d.

14.2. Begrenzing en bouwvolumes

De bouwzone is op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is de uiterste bouwlijn.

Voor het nevengebouw kan het volume van het bestaande gebouw binnen de zone voor renovatieproject vermeerderd worden met het totale volume van de overige gebouwen die in het parkgebied, binnen dezelfde eigendom, gelegen zijn. De overige gebouwen worden niet functioneel (wonen of andere bestemming) bevestigd en hiervoor gelden dus de voorschriften van art. 18.1. zone voor parkgebied.

14.3. Behoudsvoorschriften

Bij nieuwbouw dient er zorg voor gedragen dat het hoofdgebouw zoals omschreven in artikel 13 ook na realisatie van het project als hoofdgebouw tot uiting komt. De nieuwbouw mag geen visuele concurrentie vormen voor het hoofdgebouw.

De nieuwbouw of herbouw met volume-uitbreiding dient een stedenbouwkundig en architecturaal geheel te vormen inzake gabariet en algemeen uitzicht met de bestaande gebouwen.

14.4. Materialen

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

Gevels :

Natuurlijke baksteen, hardsteen, breuksteen, betonstenen (met een formaat overeenstemmend met baksteenformaat), hout en beton behandeld of verwerkt om een esthetisch en architecturaal effect te bekomen.

De gevels van de op de richten, te verbouwen of herbouwen gebouwen dienen zodanig verwezenlijkt dat het karakteristiek aspect van het geheel van gevels een harmonische eenheid vormt, rekening houdend met de hedendaagse mogelijkheden en de impact van het voorgestelde project.

Daken :

De daken zijn in harmonie met de architectuur van het bestaande hoofdgebouw en de te gebruiken materialen zijn dakpannen. Liggende dakvensters zijn toegelaten.

14.5. 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 karakter en het uitzicht van de omgeving.

De toekomstige bebouwing wordt zowel naar de omgeving als naar de binnenruimte gericht. Alle gevels worden afgewerkt tot één esthetisch geheel.

Het gebouwencomplex dient opgevat als een stedenbouwkundig geheel naar volume, gabarit en stedenbouwkundig uitzicht.

Er dient tevens gezorgd te worden voor een voldoende mate van ritmering en geleiding van de gevelwanden.

14.6. Dakhelling, nok- en bouwhoogte

De dakhellingen zullen dezelfde dakhelling hebben als de bestaande daken van het bestaande hoofdgebouw.

Voor het nevengebouw wordt de bouwhoogte beperkt tot 2 bouwlagen (G+1) met 1 dakverdieping. In deze dakverdieping mag maximaal 1 woonlaag worden aangebracht.

Kroonlijsthoogte : maximaal 7 m.

In de ruimte onder dak kunnen woongelegenheden voorzien worden.

14.7. Uitsprongen uit het gevelvlak

Uitsprongen ten behoeve van balkons van max. 2,00 m t.o.v. het gevelvlak zijn toegelaten in aaneengesloten gehelen ter ondersteuning van een horizontale gevelgeleding.

14.8. Vergunningsvoorwaarden

Ongeacht de vorm- en procedurevereisten van de bouwaanvraag is het verplicht een inrichtingsplan voor het totale park te voegen bij de bouwaanvraag.

Dit inrichtingsplan moet minimaal aangeven en dit in overeenstemming met de hierna aangegeven ordeningsvoorschriften en technische voorschriften :

- tracé van wegen en voetgangersassen ;
- voor de gebouwen (hoofd- en bijgebouwen): volume, gabariet (aantal bouwlagen - maataanduidingen met betrekking tot hoogte, diepte en breedte), gevelopbouw en gevellijn ;
- inrichting van de open ruimte ;
- groenvoorzieningen met opgave van soort, variëteiten, aantal en inplanting planten ;
- parkeervoorzieningen ;
- materiaalgebruik.

Daarbij dient het geheel van het gebouwencomplex te worden ingericht rond een verkeersarme binnenruimte, zoals omschreven in de voorschriften van artikel 15, zone voor binnentuinen.

14.9. Inplanting gebouwen

De gebouwen kunnen uitsluitend opgetrokken worden in de zone voor renovatie met nieuwbouw.

14.10. Groenvoorzieningen

De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten (plantsociologische samenstelling), zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. Voor hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen met name. hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De aanleg van de beplantingen dient gerealiseerd door de verkavelaar of de eigenaar. De beplantingen dienen in ieder geval te zijn uitgevoerd uiterlijk het 2de plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

14.11. Parkeervoorzieningen

Parkeerruimte naar rato van minstens 1 parkeerplaats per woongeleghheid dient voorzien in de daartoe aangegeven zones onder artikel 15 en artikel 17.

14.12. Veiligheidsvoorzieningen

De nodige inrichtingen dienen te worden aangelegd volgens de richtlijnen van de bevoegde overheid, zowel wat de verkeersveiligheid als de brandveiligheid betreft.

ARTIKEL 15 - ZONE VOOR BINNENTUINEN

15.1. Deze zone is bestemd voor binnentuinen, waarbij maximaal 30% kan worden bestemd als circulatieruimte. Binnen deze zone kunnen ondergrondse parkeerruimten worden aangelegd, waar grafisch weergegeven en zonder afbreuk te doen aan het karakter en de aard van de zone voor binnentuinen.

15.2. Inrichting

Voor deze zone dient een inrichtingsplan te worden opgesteld dat geïntegreerd is bij en deel uit maakt van het inrichtingsplan voor de zone voor renovatieproject, zoals omschreven in artikel 13 en artikel 14 en dat rekening houdt met de voorschriften van artikel 15.

De paden en circulatieruimten dienen te worden aangelegd in half-verhard materiaal of natuursteen.

Binnen de zone voor binnentuinen moeten alle belangrijke hoogstammen behouden blijven, zoals aangeduid op het bestemmingsplan in deze zone.

Plantenkeuze

De samenstelling van het plantmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten (plantsociologische samenstelling), zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. Voor hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen met name hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De aanleg van de beplantingen dient gerealiseerd door de verkavelaar of de eigenaar. De beplantingen dienen in ieder geval te zijn uitgevoerd uiterlijk het 2de plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

ARTIKEL 16 - ZONE VOOR DREVEN

De zone voor dreven zijn bestemd voor toegangswegen tot de zone voor renovatieproject en het omliggende parkgebied.

De dreven dienen verplicht aangelegd met een dubbele rij inheems hoogstammig loofhout. De wegbedekking wordt in half-verhard materiaal, keien, blauwe hardsteen of een combinatie van deze materialen uitgevoerd.

ARTIKEL 17 - ZONE VOOR PARKING

De parkings mogen niet overbouwd worden en worden verplicht in open lucht aangelegd. Deze parkings dienen na aanleg herbeplant en ingekleed met inheems hoogstammig loofhout met een plantenkeuze zoals omschreven in artikel 15.2. Voor hoogstammige bomen wordt gerekend à rato van 12 m² per boom. Bebouwing is uitgesloten. G/T = 0,3 (excl. gewapend gazon).

Toegelaten materialen : half-verharding (bv. dolomiet), keien in natuursteen, gewapend gazon-verharding of een combinatie van deze materialen.

In deze zone kunnen tevens circulatieruimten ten behoeve van o.a. brandbeveiliging opgenomen worden.

ARTIKEL 18 - ZONE VOOR PARKGEBIED

18.1. De zone voor parkgebied heeft een openbaar karakter. In een zone van 20 m rondom de site (gebouwen en zones voor parking en binnentuinen) kunnen semi-private ruimten voorzien worden. Deze semi-private ruimten worden ingericht ten behoeve van de bewoners en gebruikers van de gebouwen. De juiste lokatie en inrichting van deze ruimten zal worden vastgelegd binnen het in artikel 13 en 14 vereiste inrichtingsplan.

Bebouwing is uitgesloten.

Het volledige parkgebied zal worden ingericht in zijn totaliteit en conform de hedendaagse parkinrichting.

Plantenkeuze

De samenstelling van het plantmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten (plantensociologische samenstelling), zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. Voor hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen met name hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De aanleg van de beplantingen dient gerealiseerd door de verkavelaar of de eigenaar. De beplantingen dienen in ieder geval te zijn uitgevoerd uiterlijk het 2de plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

De groen/terreinindex : 1.

Voetwegen zullen in het inrichtingsplan worden opgenomen. Zij dienen te worden aangelegd in onverharde of half-verharde materialen zoals dolomiet of houtsnippers.

De tracés zullen binnen de inrichting van de zone voor parkgebied ontworpen worden rekening houdende met natuurlijke gegevens zoals reliëf, aanwezige belangrijke bomen, grachten of omwille van ontwerpkundige gegevens zoals zichtlijnen, assen,...

Bescheiden rustruimten zijn toegelaten (zitbanken).

Infrastructuurvoorzieningen zoals elektriciteitskabine en rioleringen, beplante geluidswallen kunnen evenwel voorzien worden indien geen afbreuk gedaan wordt aan de bestemming als groene zone. Voor de aanleg van infrastructuurvoorzieningen dient steeds het kortst mogelijke tracé gevolgd. Dit tracé moet worden aangepast indien landschappelijk en ecologisch waardevolle gebieden of beplantingen in het gedrang komen.

Binnen deze zone kunnen in het kader van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan acties voorzien worden.

- 18.2. De bestaande en vergunde bebouwing mag behouden blijven in de zone voor parkgebied. Daarbij mogen de bestaande en vergunde woningen verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume en uitgebreid tot een maximale vermeerdering van het bouwvolume met 20%. Het totale bouwvolume mag na uitbreiding maximaal 700 m³ bedragen. Bij verbouwing zijn de voorschriften van artikel 10.3 en 10.4. van toepassing. Voor de privé-tuinen aan deze bestaande bebouwing zijn de voorschriften van artikel 10.5. en 10.6. van toepassing. Voor de voortuinen gelden de voorschriften van artikel 11.

ARTIKEL 19 - ZONE VOOR WATERLOPEN

De ingebuisde en ingekokerde gedeelten van de waterlopen worden door een blauwe stippellijn weergegeven op het plan.

IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 20

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.

Opgemaakt te Halle,
door ondergetekende ontwerper,



A. ADAMS
Stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle
in zitting van : 24.03.98

Vanwege de Raad,


De Stadssekretaris,
G. VAN BELLE




De Burgemeester,
D. PIETERS

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Halle
bevestigt dat onderhavige voorschriften ten stadhuize ter inzage van
het publiek werden neergelegd
van 20.04.1998 tot 22.05.1998

Vanwege het College


De Stadssekretaris,
G. VAN BELLE




De Burgemeester,
D. PIETERS

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle
in zitting van : 26.01.1999

Vanwege de Raad,


De Stadssekretaris,
G. VAN BELLE




De Burgemeester,
D. PIETERS

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

Vanwege het College.


De Stadssekretaris,
G. VAN BELLE




De Burgemeester,
D. PIETERS