

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. D 2103/40

Brussel, 05 APR. 2005
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend advies

Karolien Steppe
medewerker

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr.36 "LembEEK-Dorp" VOORSCHRIFTEN

D+A CONSULT nv RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

RUIMTE VOOR IDEEËN



Meiboom 26 1500 Halle
Tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/363.89.11
email: info@daconsult.be

**VOORSCHRIFTEN HORENDE
BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG Nr. 36
" LEMBEEK - DORP "**

D+A Consult

Meiboom 26
1500 Halle

Stad Halle

Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

Tel. : 02/371.02.50 - Fax : 02/363.89.11

Tel. : 02/363.22.11 - Fax : 02/363.24.00

Voorschriften bij het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 36 "Lembeek-Dorp"

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 erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.
- 1.3. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de gequoteerde grafische gegevens voorrang.
- 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-ervallen 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. Begrippen
 - open bebouwing: alleenstaande of gekoppelde gebouwen
 - half-open 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 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

ARTIKEL 2.1 ZONE VOOR 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 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.

- 2.1.4. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen en andere maatregelen die het verkeersluw karakter van de wijk kunnen bevorderen.
- 2.1.5. De gegevens met betrekking tot de buurtwegen zijn aangeduid op het bestemmingsplan. Deze wegen zijn onderworpen aan de wet op de buurtwegen van 10 april 1841.

ARTIKEL 2.2 ZONE VOOR OPENBARE VOETWEGEN EN FIETSWEGEN

- 2.2.1 De gedeelten bestemd voor openbare voetwegen en fietswegen moeten, wanneer zij nog niet tot het openbaar domein behoren, daarbij worden ingelijfd door afstand of door onteigening.
- 2.2.2 De minimumbreedte bedraagt 6 m. Doorgaand gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten.
- 2.2.3 De strook is in wezen een verlenging van de pleinopbouw vanaf de Stationstraat. Het geheel dient een ruimtelijke integratie en afwerking van de dorpskern ten opzichte van de spoorweg mogelijk te maken door een aantrekkelijke en functionele inrichting (voetgangers en fietswegen, pleininrichting, groenvoorzieningen,...).
- 2.2.4 De gegevens met betrekking tot de buurtwegen zijn aangeduid op het bestemmingsplan. Deze wegen zijn onderworpen aan de wet op de buurtwegen van 10 april 1841.

ARTIKEL 2.3 ZONE VOOR OPENBARE VOETWEGEN

- 2.3.1 De gedeelten bestemd voor openbare voetwegen moeten, wanneer zij nog niet tot het openbaar domein behoren, daarbij worden ingelijfd door afstand of door onteigening.
- 2.3.2 De minimumbreedte bedraagt 2 m en de vrije hoogte minimaal 2.4 m. Doorgaand gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten.

ARTIKEL 3 – ZONE VOOR OPENBARE PARKEERRUIMTE

- 3.1. Bestemming
Zone bestemd voor openbare parkeerruimten met inbegrip van de toegangen. Deze zone dient zodanig aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloedt. Minimum 50 % van de parkeerplaatsen dient voorbehouden te worden aan bewoners.
- 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 Stationstraat en dus geenszins langs de Bergensesteenweg. Gebouwen zijn niet toegelaten.
- 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

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.

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.

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 vier 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.

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 gemeentelijke 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 zonneënergie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag. Platte daken zijn toegelaten voor zover er aangesloten dient te worden op 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 rechtvaardigen is.

De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6 m 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 t.o.v. het voorgevelvlak zijn toegelaten, maar met beperkingen. Wanneer een uitsprong voorzien wordt moet men er voor zorgen dat de privacy van de omgevende gebouwen gerespecteerd wordt en dat deze uitsprong past in de typologische gevelopbouw van de woning zelf, in de geveltypologie van de omgevende gebouwen en in de typologie van het algemene straatbeeld. Tenslotte moet de uitsprong op minimum 0.60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur gelegen zijn.

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 t.o.v. het zijgevelvlak zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden en met welbepaalde beperkingen : wanneer een uitsprong voorzien wordt moet men er voor zorgen dat de privacy van de omgevende gebouwen gerespecteerd wordt en dat deze uitsprong past in de typologische gevelopbouw van de woning zelf, in de geveltypologie van de omgevende gebouwen en in de typologie van het algemene straatbeeld. Tenslotte moet de uitsprong op minimum 0.60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur gelegen zijn.

- uit de achtergevel

Zijn uitsprongen 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 minimum 1.90 m van de zijdelingse perceelsgrens bevinden.

Bij vrijstaande bebouwing

- Zijn uitsprongen voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden en voldoen aan de beperkingen zoals opgelegd bij de voorgevel van aaneengesloten, gegroepeerde en gekoppelde bebouwing.
- Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op minimum 2.50 m boven het voetpadniveau.

4.8. De vloerpas 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 - maximum 4.5 m
- 2 bouwlagen : minimum 5.6 m - maximum 7.0 m
- 3 bouwlagen : minimum 8.4 m - maximum 10.8 m

4.10. Merkwaardige en begeleidende gebouwen

De in de 'Inventaris van het cultuurbezit België – Architectuur' opgenomen merkwaaardige en begeleidende gebouwen en/of delen van gebouwen kunnen bestemd worden als woning, gemeenschapsvoorziening of als commercieel pand, rekening houdend met het 'historisch karakter' van het gebouw. Maximaal behoud, restauratie en herstel van het 'historisch karakter' dient nagestreefd te worden. Aanpassingen hieraan kunnen overwogen worden in samenspraak en met voorafgaandelijk advies met de diensten van Patrimonium van de stad Halle.

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.

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 en in dezelfde materialen als de gevels.

5.2. Hoogte

- voortuinen en zones voor achteruitbouw

Maximumhoogte 1 m 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.

- zijtuinen en achtertuinen

Maximumhoogte 2 m.

5.3. Niveau van de aanleglijn van de afsluitingen

Het niveau en de aanleglijn waarop de afsluiting moet staan wordt bepaald door het gemeentebestuur. Voor het bepalen van het niveau wordt rekening gehouden, enerzijds met de op het plan aangeduide rooilijnen en met het feit dat de strook grond, gelegen tussen de huidige grens van het openbaar domein en de rooilijn, later op de inplantingshoogte van het wegdek van de straat zal 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 EN BEHOUD VAN BEPLANTINGEN

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.

- 6.4 De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een streekeigen landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor 80 % behoren tot de ecologie van het gewest, en gebruikt worden op plantensociologische grondslag.

De beplanting dient 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; Slechts de groenblijvende beplantingsschermen mogen voor 25 % bestaan uit uitheems plantgoed.

- 6.5. 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 0.30 m 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, verschroeien, enz...

Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen, mag het schepencollege in geval van heirkraft en/of om veiligheidsredenen, afwijken van de bepalingen van het eerste lid van dit artikel en de maatregelen treffen die dringend nodig zijn.

ARTIKEL 7 - KAVELBREEDTE

- 7.1. 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

- 7.2. 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 8 - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

8.1. 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. Grootschalige kleinhandel is niet toegelaten, overige kleinhandel is toegelaten tot een maximum oppervlakte van 300 m².

Meergezinswoningen zijn toegelaten.

8.2. Inplanting der gebouwen

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

8.3. 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. 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 maximale 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.)

Vanaf de achterste perceelgrens is minimum 5 m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken.

8.4. 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.

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

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

8.6. Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevel 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.

8.7. Zoals bepaald in art.1.6. bestaan de aaneengesloten groepen uit minimaal 6 woningen.

8.8 Elektriciteitscabine

In de nieuwe bouwblokken langs de Weerstandstraat tegenover de St.-Veroonsschool kan een elektriciteitscabine in de bebouwing geïntegreerd worden.

ARTIKEL 9 - ZONE VOOR HALF-OPEN BEBOUWING

9.1. Bestemming

Zone bestemd voor ééngezinswoningen in aaneengesloten groepen met maximaal 5 woningen per groep. 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.

Meergezinswoningen zijn toegelaten.

9.2. Inplanting der gebouwen

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

Voor het bouwen in groepsverband van twee tot vijf woningen kan slechts toestemming verleend worden, nadat de volledige samenstelling van het bouwblok uit een vooraf door de betrokken (mede)eigenaar(s) ondertekend inplantingsplan zal blijken.

9.3. 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. 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 maximale 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).

Vanaf de achterste perceelgrens is minimum 5 m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken.

9.4. Hoogte van de gebouwen

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

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

9.6. 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 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.

- 9.7. Het oprichten van een alleenstaande woning kan toegelaten worden mits minimum 3 m bouwrijpe 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 bouwrijpe 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 oprichten 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 10 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

10.1. 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.

10.2. Inplanting der gebouwen

Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de verplichte bouwlijn zoals bepaald in art. 4.1. Tenzij grafisch anders aangegeven, worden hoofdgebouwen ingeplant op minimaal vijf m van de bestemmingsgrens. In de zone tussen de rooilijn en deze bouwlijn zijn de voorschriften van artikel 16 'zone voor achteruitbouw' van toepassing.

10.3. 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 voorzien 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 bij de kopgebouwen minimum 4 m vrije ruimte in acht genomen worden.

Vanaf de achterste perceelsgrens is minimaal 5 m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken.

10.4. Hoogte van de gebouwen

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

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

10.6. Overige bepalingen

Achterliggende percelen zijn verboden.

De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend als tuin en hier zijn de voorschriften van artikel 17 'zone voor tuinen' van toepassing.

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR OPENBAAR NUT

11.1. Bestemming

Deze zone is voorbehouden voor openbare gebouwen, constructies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen zoals schoolgebouwen, recreatieruimten en gebouwen of inrichtingen voor het publiek of van algemeen nut in zoverre dat zij niet van aard zijn om het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving aan te tasten of te schaden.

11.2. Inplanting

Langsheen wegenis mag op de rooilijn gebouwd worden. Indien hiervan afgeweken wordt, dient minimaal een afstand gelijk aan de hoogte van het gebouw bewaard te worden.

Aansluiting op andere percelen dient:

- hetzij gezorgd voor een architecturaal en esthetisch verantwoorde aansluiting op de naastliggende bebouwing;
- hetzij een niet bebouwde ruimte bewaard te worden, met een breedte minimaal gelijk aan de hoogte van het gebouw.

11.3. Gabarit en bouwmaterialen

De gebouwen dienen zo uitgevoerd dat zij qua gabarit en materiaalgebruik integreren in de omgeving.

11.4. Open ruimte

Alle niet bebouwde oppervlakte dient aangewend voor groenaanleg, toegangen en/of parkeerruimten. Specifiek dient op eigen terrein voldaan te worden aan de parkeernorm zoals bepaald in de geldende wet- en regelgeving. De groen/terrein-index bedraagt minimaal 0.3 voor de niet bebouwde oppervlakte met uitzondering voor volledig bebouwde percelen zoals de kerk en de technische cabine aan de Stationstraat.

ARTIKEL 12 - ZONE VOOR DIENSTVERLENING

12.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor vestiging van bedrijven uit de dienstverlening al dan niet in combinatie met de woonfunctie. De bedrijven mogen voor de omgeving geen abnormale hinder noch abnormaal brand- en ontplofingsgevaar met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken. Milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaarrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden.

Geen afvalstoffen noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden op de groenzones of in open lucht op die delen van het terrein die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per zone.

12.2. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting van gebouwen op de rooilijn met de openbare weg toegelaten.

Afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen:

- minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5,00 m. De zone tussen de grens en de inplanting van de gebouwen moet beschouwd worden als bufferzone t.t.z. dat de groen/terreinindex 0,3 bedraagt en diensttoegangen en parkeervoorzieningen toegelaten zijn.
- Gekoppelde bebouwing is toegelaten.

12.3. Bebouwingsoppervlakte.

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 70% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor dienstverlening en kantoren. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen.

12.4. Groenaanplantingen.

Minstens 5% van de zone-oppervlakte dient te worden voorzien van groen, exclusief de zone van 5,00 rondom het perceel. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende groen. De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

12.5. Hoogte van gebouwen en dakhelling.

De maximale bouwhoogte bedraagt 7 m + 1m borstwering, conform nieuwe veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

Dakhellingen : vrij, de absolute nokhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 12 m.

12.6. Materialen

Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen, met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Cellenbeton en staalconstructies met bardages zijn toegelaten. Spiegelglas is niet toegelaten.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.

12.7. Parkeergelegenheid

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende groen. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd :

- 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer
- 2 parkeerplaatsen per 50 m² verkoopsruimte
- 1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloer
- 1 parkeerplaats per woongelegenheden

12.8. Inritten en toegangen voor laad- en loskaaien zijn toegelaten.

Inritten onder het peil van de weg mogen een helling van 4% van de eerste 5,00 m vanaf de rooilijn niet overschrijden.

ARTIKEL 13 - ZONE VOOR GARAGES EN TOEGANGEN.

Deze zones zijn voorbehouden voor garages of bergplaatsen met toegangen.

Voor alle gebouwen zijn de voorschriften van artikel 4 'Algemene bepalingen voor gebouwen' van toepassing en bedraagt de oppervlakte maximum 30 m² per garage, de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,2 m met plat of schuin dak. De absolute nokhoogte bedraagt maximaal 5,5 m.

Het betreft enerzijds een ontwerpzone achter de Stokerijstraat en anderzijds een ontwerpzone achter de Bergensesteenweg. Alle garages dienen in één ruimtelijk en architecturaal geheel

uitgewerkt te worden per ontwerpzone, na onderling overleg tussen de bevoegde overheden en de eigenaars.

Slechts in de omgeving geïntegreerde en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten. Golfplaten, staalbardages e.d. zijn verboden.

Vergunningen binnen deze bestemming zijn echter niet toegelaten zonder voorafgaandelijke toelating van de beheerder van de spoorweg.

In de zone achter de Stokerijstraat kunnen naar rato van maximum 1 garage per eigendom, voor de aangelanden van de Stokerijstraat, parkeergarages voorzien worden. Ter hoogte van het nieuwe plein, dient een muur van 2 m hoogte voorzien te worden tussen de zone voor garages en toegangen en de zone voor gesloten bebouwing.

ARTIKEL 14 - ZONE VOOR INDUSTRIE

14.1. Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor het oprichten of verder ontwikkelen van bedrijven voor opslag, werkplaatsen, burelen en de nodige sociale voorzieningen van middelmatige of grote industrieën van alle aard, evenals ambachtelijke bedrijven of kleine industrie. Vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en die van de woonzones in een bedrijvenpark moeten geïsoleerd worden om reden van socio-economische en ruimtelijke aard.

Milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaarrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden.

Geen afvalstoffen noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden op de groenzones of op de niet-overbouwde delen van het terrein die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Showrooms zijn toegelaten indien ze verbonden zijn aan een bedrijf met productie. Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de bedrijven, zijn toegelaten.

Constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per perceel en dienen zij in het industrieel gebouw geïntegreerd te worden.

14.2. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting van gebouwen t.o.v. de rooilijn met de openbare weg, minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 8 m. In deze strook zijn de voorschriften van de zone voor achteruitbouw van toepassing.

Deze zone, grenzend aan de openbare wegnis, moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Minstens 30% van de oppervlakte van deze zone, berekend per bedrijf, dient te worden beplant. Gebouwen zijn niet toegelaten. Parkings zijn toegelaten.

Inritten en toegangen voor laad- en loskaaien zijn toegelaten.

Inritten onder het peil van de weg mogen een helling van 4% van de eerste 5,00 m vanaf de rooilijn niet overschrijden.

Afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen

Minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5,00 m. De zone tussen de grens en de inplanting van de gebouwen moet beschouwd worden als bufferzone en als dusdanig zijn de voorschriften van de bufferzone van toepassing met dien verstande dat de groen/terreinindex 0,3 bedraagt en diensttoegangen en parkeervoorzieningen toegelaten zijn in de zone die meer dan 5,00 m bedraagt, gemeten vanaf de grens.

Gekoppelde bebouwing is toegelaten.

14.3. Bebouwingsoppervlakte.

De maximum bebouwde oppervlakte bedraagt 70% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor industrie. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen.

14.4. Groenaanplantingen.

Minstens 5% van de zoneoppervlakte dient te worden voorzien van groen, exclusief de zone van 5,00 m rondom het perceel. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

14.5. Hoogte van gebouwen en dakhelling.

De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m + 1 m borstwering, conform de nieuwe veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

Voor specifieke constructies (silo's e.d.) kan hiervan worden afgeweken op basis van een motiverende nota te voegen bij de bouwaanvraag. Specifieke randvoorwaarden kunnen alsdan bij de bouwvergunning gevoegd worden.

Dakhellingen : vrij.

14.6. Materialen

Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functionele, en esthetisch verantwoorde materialen met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Cellenbeton en staal- constructies met bardages zijn toegelaten.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.

14.7. Parkeergelegenheid.

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd :

- 1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloer
- 2 parkeerplaatsen per 50 m² verkoopsruimte
- 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer
- 1 parkeerplaats per woonegelegenheid

14.8. Veiligheidsvoorschriften.

Onverminderd de toepassing van de Belgische wetgeving en het Algemeen Reglement van de Arbeidsbescherming, gelden de onderhavige bepalingen.

Elke inplanting moet voorzien zijn van een verlichting van de ingang zodanig dat de lichtbundels de aanpalende percelen niet hinderen.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding : de plaatselijke brandweer- autoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

De bedrijven dienen te allen tijde te voldoen aan de voorwaarden bepaald in de vigerende wetgeving inzake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

ARTIKEL 15 - ZONE VOOR KMO

15.1. Bestemming

Deze zone is voorbehouden voor vestiging van ambachten en KMO's die voor de omgeving geen abnormale hinder noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken.

Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de ingeplante bedrijven, zijn toegelaten. Zuiver kantoorcomplexen zijn niet toegelaten.

Winkelruimten in hoofdfunctie zijn niet toegelaten. Grootschalige kleinhandel is niet toegelaten, overige kleinhandel is toegelaten tot een maximum oppervlakte van 300 m².

Constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per perceel en dienen zij in het industrieel gebouw geïntegreerd te worden.

Milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaar dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden.

Geen afvalstoffen noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden op de groenzones of in open lucht op die delen van het terrein die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

15.2. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting van gebouwen t.o.v. de rooilijn met de openbare weg, minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 8 m. In deze zone zijn de voorschriften van de achteruitbouwzone van toepassing. Minstens 30% van de oppervlakte van deze zone, berekend per bedrijf, dient te worden beplant. Gebouwen zijn niet toegelaten.

Inritten en toegangen voor laad- en loskaaien zijn toegelaten.

Inritten onder het peil van de weg mogen een helling van 4% van de eerste 5,00 m vanaf de rooilijn niet overschrijden.

Afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen:

minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5,00 m. De zone tussen de grens en de inplanting van de gebouwen moet beschouwd worden als bufferzone en als dusdanig zijn de voorschriften van de bufferzone (art. 20) van toepassing met dien verstande dat de groen/terreinindex 0,3 bedraagt en diensttoegangen en parkeervoorzieningen toegelaten zijn in de zone die meer dan 5,00 m bedraagt, gemeten vanaf de grens.

Gekoppelde bebouwing is toegelaten.

15.3. Bebouwingsoppervlakte.

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 70% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor KMO's. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen.

15.4. Groenaanplantingen.

Minstens 5% van de zone-oppervlakte dient te worden voorzien van groen, exclusief de zone van 5,00 m rondom het perceel (zie art. 15.2. inplanting van gebouwen). De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende groen. De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met

aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

15.5. Hoogte van gebouwen en dakhelling.

De maximale bouwhoogte bedraagt 10 m + 1m borstwering, conform de nieuwe veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

Dakhellingen : vrij.

15.6. Materialen

Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Cellenbeton en staalconstructies met bardages zijn toegelaten. Spiegelglas is niet toegelaten.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.

15.7. Parkeergelegenheid

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende groen. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd :

1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer

2 parkeerplaatsen per 50 m² verkoopsruimte

1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloer

1 parkeerplaats per woongelegenheid.

15.8. Veiligheidsvoorschriften.

Onverminderd de toepassing van de Belgische wetgeving en het Algemeen Reglement van de Arbeidsbescherming, gelden de onderhavige bepalingen.

Elke inplanting moet voorzien zijn van een verlichting van de ingang zodanig dat de lichtbundels de aanpalende percelen niet hinderen.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding : de plaatselijke brandweer- autoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

De bedrijven dienen te allen tijde te voldoen aan de voorwaarden bepaald in de vigerende wetgeving inzake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

ARTIKEL 16 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

16.1. Bestemming

Deze strook dient zodanig aangelegd dat zij de taferelen van de straat gunstig beïnvloedt en niet monotoon aandoet.

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 nederlegging 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 - ZONE VOOR TUINEN

17.1. 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.

17.2. Inplanting van gebouwen

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres 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.

17.3. Oppervlakte van de gebouwen

De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 21 m².

17.4. Hoogte van de gebouwen

De maximaal toegelaten hoogte bedraagt 3 m onder kroonlijst.

17.5. Materialen

Slechts in de omgeving geïntegreerde en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten. Golfplaten, staalbardages e.d. zijn verboden.

17.6. Natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

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

17.7. Overige bepalingen

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

In dit geval worden zij verplichtend opgericht op eenzelfde bouwlijn met gelijkvormig aansluitend dak.

ARTIKEL 18 - ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

18.1. 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. Grootschalige kleinhandel is niet toegelaten, overige kleinhandel is toegelaten tot een maximum oppervlakte van 300 m².

Deze voorzieningen 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.

18.2. 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 m 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.

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.

18.4. 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 18.1 niet van toepassing op bestaande gebouwen, die reeds zijn vergund en ingeplant op de dag van de nederlegging 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. 18 integraal dienen nageleefd.

18.5. Garages langs ontworpen openbare toegangsweg

In de achtertuinen tussen de Bergensesteenweg en de spoorweg zijn gegroepede en alleenstaande garages toegelaten langs een ontworpen openbare toegangsweg. Voor iedere garage zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de eerste gebouwde garage bepalend zijn voor de overige.

De afstand tot de rooilijn bedraagt 5 m. De bouwdiepte bedraagt 6 m. De minimumbreedte van aan elkaar gekoppelde garages bedraagt 2.90 m. Verder zijn de voorschriften van artikel 4 van toepassing.

ARTIKEL 19 – ZONE VOOR NATUUR

Dit gebied moet zodanig worden ingericht dat het zijn sociale rol kan vervullen met het oog op het behoud van de eigen aard, de bescherming van fauna en flora, hun gemeenschappen en groeiplaatsen, evenals het landschap, de bodem, de ondergrond en het water. Behoud, bescherming en/of herstel van het natuurlijk milieu wordt hier nagestreefd.

Deze zone mag worden ingericht als zone voor zeer passieve recreatie. Voetwegen en de nodige voorzieningen voor natuurpark met zeer passieve recreatie evenals onderhoudswegen kunnen aangelegd worden, enkel in natuurlijke zachte of halfverharde materialen welke in het landschap geïntegreerd moeten zijn.

Ter bevordering van de natuurlijke ontwikkeling van fauna en flora kan deze zone tijdelijk of definitief afgesloten worden.

De groenzones dienen te bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Voor de plantenkeuze zijn de bepalingen van artikel 6.4 van toepassing.

ARTIKEL 20 – ZONE VOOR BUFFERGROEN

De in het bestemmingsplan aangegeven bufferzone is bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of die dienen 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 de plantenkeuze zijn de bepalingen van artikel 6.4 van toepassing.

De nodige onderhoudswegen kunnen aangelegd worden, enkel in natuurlijke zachte of halfverharde materialen welke in het landschap geïntegreerd moeten zijn.

In de zone voor buffergroen gelegen naast een waterloop blijven de reglementeringen en wetten betreffende waterlopen van toepassing. Een onderhoudsstrook van 5 m vanaf de top van de oever dient zo permanent toegankelijk te blijven, vrij van obstakels.

ARTIKEL 21 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN

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.

ARTIKEL 22 - ZONE VOOR SPOORWEGEN

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

22.2. De met een puntlijn 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 deze bestemmingen is echter niet toegelaten zonder voorafgaandelijke toelating van de beheerder van de spoorweg.

ARTIKEL 23 - ZONE VOOR WATERLOPEN

23.1. Deze zone betreft het tracé van de Zenne en de Stasbeek. Deze zone is bestemd voor de afvoer van oppervlaktewateren. De wet op de onbevaarbare waterlopen van 28.12.1967 en de omzendbrief over de Code van goede praktijken zijn van toepassing. Voorafgaandelijke machtiging van de beheerder van de waterloop is vereist bij elke wijziging, verbouwing of bouwwerk.

23.2 Overbruggingen en overwelvingen kunnen slechts in aanmerking worden genomen mits voorafgaande machtiging van de beheerder.

- 23.3. De op het plan met lijnrasters aangeduide stroken zijn bestemd voor onderhoudsdoeleinden van de aanpalende waterloop:
- de beheerder van de waterloop dient voortdurend over een strook van 5m langs de waterloop te kunnen beschikken voor het onderhoud van de waterloop;
 - deze strook dient vrij te blijven van elke bovengrondse en ondergrondse constructie, houtstapelplaatsen, hinderlijke beplantingen, vaste afsluitingen, e.a. die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren;
 - binnen deze stroken is het verboden ophogingen uit te voeren, naaldbomen te planten of te heraanplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6 m van de top van de oever van de waterloop;

Overstromingsrisico-gebieden:

De overstromingsrisicogebieden zullen door de afdeling Water worden aangeduid.

ARTIKEL 24 - ZONE IN TE RICHTEN VOLGENS GEZAMENLIJK ONTWERP

24.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor functies die in een woongebied thuishoren. Als hoofdbestemming gelden : residentie (wonen), tuinen en groene ruimten.

Voor de woonfunctie komen in aanmerking: woonhuizen, meergezinswoningen, woonegelegenheden bij vrije beroepen.

In het gelijkvloers kunnen woonfuncties, kleine winkels en vrije beroepen evenals horeca ontwikkeld worden. Op de verdiepingen geldt enkel de woonfunctie.

24.2. Vergunningsvoorwaarden

Vergunningen zullen pas afgeleverd worden nadat een globale visie voor de ontwikkeling van het gehele gebied in artikel 24 'zone voor gezamenlijk ontwerp' ingediend wordt bij de vergunningsaanvraag en goedgekeurd door het College na plenair advies van de bevoegde voogdijoverheden.

De globale visie moet minimaal aangeven en dit in overeenstemming met de hierna aangegeven ordeningsvoorschriften en de aanduidingen op het bestemmingsplan :

- ligging en inrichting van wegenis, binnenpleinen en voetwegen;
- voor de gebouwen: inplanting, aantal bouwlagen, maataanduidingen met betrekking tot hoogte, breedte en diepte, dakvorm;
- ruimtelijke spreiding van het toegelaten functiepakket;
- groenvoorzieningen;
- garages met toegangen voor eigendommen langs de Zuiderstraat;
- materiaalgebruik.

24.3. Ordeningsvoorschriften

Tracé van openbare wegen en voetwegen

De ligging van openbare wegen en voetwegen in de zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp gebeurt volgens de puntlijnaanduiding op plan met een mogelijke afwijking van 10 m links of rechts van deze aanduiding.

Inplanting van de gebouwen

Op de rooilijn, rekening houdend met het gegeven dat de openbare wegenis ingericht wordt met een erfkarakter. Insprongen tot maximum 2.5 m achter de rooilijn zijn toegelaten, met de bedoeling een ritmering van de gebouwenstructuur te bekomen in relatie met de kleinschalige erfinrichtingen.

Bebouwingstypologie

Half open bebouwing, maximum 6 woningen per bouwblok. Wel dient voor een voldoende mate van ritmering en geleding van de gevelwanden gezorgd te worden. Teneinde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle kopgebouwen op

tenminste 3 m van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven. Deze afstand bedraagt minimum 5 m tot de achterste perceelsgrens.

Voetgangersrelaties en Pastorietuin

De bebouwing dient zodanig te worden ingevuld dat een goede doorstroming voor voetgangers gegarandeerd is tussen Stationstraat, Fonteinstraat en Zuiderstraat. Bij deze ordening dient de pastorietuin (perceel nr. C 164c) maximaal gevrijwaard te worden teneinde als waardevolle ruimtelijke entiteit een centrale rol in het inbreidingsconcept te vervullen.

Gabarit

- Maximaal 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) al dan niet gecombineerd met dakverdieping. In de dakverdieping mag slechts 1 woonlaag worden ondergebracht.
- De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5.6 m en maximaal 7 m, de nokhoogte bedraagt maximaal 12,5 m.
- De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m op het gelijkvloers, 12 m voor de verdiepingen.
- Dakvorm hellend, met helling vrij te bepalen tot maximum 45 graden.

Gemeenschappelijk groen

- Minimale groen/terreinindex : 0,8
- In te richten met rust en speelhoekje, uitsluitend met inheemse beplantingen.
- Deze zone dient ingericht te worden tussen de voetweg naar de Stationstraat en het binnengebied van de zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp. De oppervlakte bedraagt minimaal 500 m², voetweg niet inbegrepen.

24.4. Overige

Garages en toegangen

- Langs de Zuiderstraat is een zone voorbehouden voor garages of bergplaatsen met toegangen. De hoogte van de garages tot onderkant deksteen bedraagt 3 m maximum. Platte daken zijn toegelaten.
- De te bouwen garages dienen in een architecturaal geheel uitgevoerd te worden aansluitend bij de architectuur van de woonbebouwing er rond. De maximale oppervlakte van de zone voor garages en toegangen bedraagt 420 m².
- De bestaande elektriciteitscabine langs de Zuiderstraat dient geïntegreerd te worden in het geheel van de zone voor garages en toegangen.

Buffergroen

- Tussen de zone voor kmo en de zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp is een bufferzone van minimaal 5 m voorzien in de bepalingen van de zone voor kmo.

ARTIKEL 25 - RESERVATIESTROOK VOOR ONDERGRONDSE NUTSLEIDINGEN

Het op het plan met een puntlijn aangeduide tracé is bestemd voor collectorwerken volgens het project van Aquafin. De aanduiding op plan is louter indicatief, het definitieve tracé zal kunnen variëren in functie van de technische haalbaarheid en mogelijkheden.

IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 26

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 27

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 ontwerper,

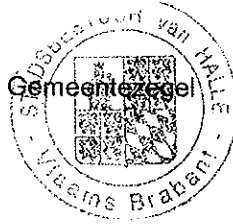
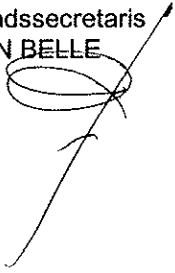

A. ADAMS
Stedenbouwkundige

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

29 APR. 2003

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



De Burgemeester
D. PIETERS



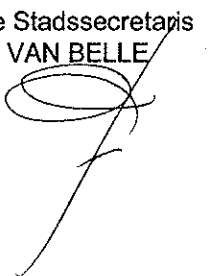
Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Halle bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot

02 JUNI 2003

01 JULI 2003

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



De Burgemeester
D. PIETERS



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

14 SEP. 2004

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

