

Stad Halle

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

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. D2103/32 815/2000

Brussel.

De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

*Geert Mertens
Adj. vld. directeur*

BPA nr. 32: "LembEEK Zuid" voorschriften

ruimte voor ideeën

D+A PLANNING bvba RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

RUIMTE VOOR IDEEËN



Kasteelstraat 22 1600 Sint-Pieters-Leeuw
Tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/378.34.79
email: info@daplanning.be

Voorschriften bij het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 32 "Lembeek Zuid"

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 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.
- 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.

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 ...
- 2.5. De juiste locatie van de openbare wegenis, die betrekking heeft op de overbrugging van het kanaal en de hierop onmiddellijk aansluitende verkeersafwikkelaar, kan, indien een nieuwe overbrugging zou voorzien worden, wijzigen binnen het hiertoe afgebakende tracé.

ARTIKEL 3 - ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN

3.1. 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 5 meter van iedere eigendomsgrens, verwijderd blijven.

3.2. Materialen

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

3.3. Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle definitief vrijstaande gevels en geveldelen, 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.

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

ARTIKEL 4 - AFSLUITINGEN

4.1. Materialen.

- Zone voor achteruitbouw.

Hagen en muurconstructies, draadafsluitingen of spijlenvakwerk in combinatie met levende hagen of heesterbeplantingen, zijn toegelaten.

Maximumhoogte voor draadafsluitingen en poortconstructies : 2,50 m

Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

- Tussen de kavels.

Levende hagen of een combinatie van levende hagen en heesterbeplantingen met draadafsluitingen of spijlenvakwerk. Maximumhoogte 3,00 m.

Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met palen en draadafsluiting van max. 3,0 m hoogte.

4.2. Uitzonderingsmaatregel.

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting en de bestemming binnen de afsluiting of 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.

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

ARTIKEL 5 - VISUELE MEDIA

5.1. Publiciteit

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentereglement terzake.

5.2. Publiciteitspanelen

Enkel publiciteit die rechtstreeks verband houdt met de activiteiten uitgeoefend op het perceel is toegelaten. Publiciteitspanelen, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toestemming waarvoor de aanvraag voorafgaandelijk dient gericht tot het schepencollege. Mededelingen van welke aard ook, moeten gebeuren in de wettelijke streektaal. Het plaatsen van een publiciteitspaneel is slechts toegelaten voor de firma die het perceel voor bedrijfsdoeleinden gebruikt, alsook tijdens de bouwwerken voor de bij de bouw betrokken bedrijven.

III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE AARD

ARTIKEL 6 - ZONE VOOR INDUSTRIE, MIDDELGROTE EN GROTE ONDERNEMINGEN

6.1. 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, kleine industrie en bedrijven met watergebonden activiteiten. 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 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 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 en voor zover zij niet meer dan 10% van de bebouwde oppervlakte van het bedrijf uitmaken. 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.

6.2. Inplanting van gebouwen

T.o.v. de openbare weg

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 10 m. Deze zone grenst aan de openbare wegenis en moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Minstens 65% van de oppervlakte van de zone, berekend per bedrijf, dient te worden beplant.

Gebouwen zijn niet toegelaten.

Inritten en toegangen evenals laad- en loskaaien zijn toegelaten.

Inritten onder het peil van de weg mogen een helling van 4% van de eerste 5,00 meter 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.

- 6.3. Bebouwingsoppervlakte.
De maximum bebouwde oppervlakte bedraagt 60% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor industrie. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen.
- 6.4. Groenaanplantingen.
Minstens 5% van de zoneoppervlakte dient te worden voorzien van groen, exclusief de zone van 5,00 m rondom het perceel (zie art. 6.3. inplanting van gebouwen). 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.
- 6.5. Hoogte van gebouwen en dakhelling.
De maximale bouwhoogte bedraagt 28.00 meter.
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.
- 6.6. 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 uitsluiting van betonplaten, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Cellenbeton en staalconstructies 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.
- 6.7. Parkeer gelegenheid.
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
1 parkeerplaats per 50 m2 kantoorvloer
1 parkeerplaats per woonegelegenheid
- 6.8. 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.

6.9. De zone gelegen tussen de spoorweg en de Zenne met bestaande
kadasterperceelnummers 342 x²/2 en 382 I wordt gedeeltelijk voorbehouden voor
inplanting op termijn van kunstwerken (pompstation, waterreservoirs,...) van Aquafin.
Deze zone blijft behouden binnen artikel 6 maar wordt op het plan met een afzonderlijke
arcering voorzien. De zone kan dus nog wel voor industriedoeleinden worden aangewend.
Bouwvergunningen voor industriedoeleinden die echter betrekking hebben op deze zone
dienen steeds voor advies aan Aquafin te worden voorgelegd.

6.10. De reservatiestrook van 5 m breed langs de Zenne (zoals aangeduid met een arcering op
het bestemmingplan) fungeert als een zone waarin natuur- en landschapsopwaardering
en herstel van de oeverschouders van de Zenne opdat de waterloop als een
structuurbepalend element in het landschap herkenbaar zou zijn, moeten worden
nagestreefd. In deze reservatiestrook van 5,00 meter wordt een absoluut bouwverbod
ingesteld en wordt een uitdovingspolitiek gehanteerd voor de aanwezige bebouwing.
Circulatievoorzieningen zijn uitsluitend toegelaten indien de brandveiligheid dit vereist of
indien het functioneren van de huidige bedrijfsconstellatie in het gedrang komt. Bij
herbouw van bedrijfsgebouwen of nieuwbouw dient de site zo te worden ingericht dat de
voorschriften van artikel 6.10 ongehinderd kunnen worden toegepast.

Langsheen de Zenne dient opwaardering te worden nagestreefd door een groene
visualisering van de Zenne en door het inkleden van gebouwen en gevels in, langs én
aanpalend aan de reservatiestrook. Hiertoe dienen muurvegetaties te worden gecreëerd
wat de uitbreiding van het ecologisch netwerk tussen het aanpalend N-gebied en de
Zenne bevordert.

Groene visualisering impliceert tenminste op één oeverschouder een dichte en een
gebiedsdekkende aanplanting van inheemse én streekeigen struiken en bomen. Om
onderhoudswerken toe te laten wordt op de niet beplante oeverschouder een 3 m vrije
zone voorbehouden. Na voorafgaandelijke toestemming van de beheerder kunnen de
overige twee meter gelegen langs de reservatiestrookgrens eveneens met streekeigen en
inheemse beplanting ingericht worden.

Als een tijdelijke overgangsmaatregel voor de aanwezige bebouwing in de
reservatiestrook, dient de inkleding van de gebouwen te gebeuren door een dichte
gevelbegroeiing (klimplanten).

In de zone van minstens 5 m, palend aan de grens van de reservatiestrook dienen de
gevels eveneens over deze dichte gevelbegroeiing beschikken.

ARTIKEL 7 - ZONE VOOR WATERLOPEN.

7.1. Deze zone betreft het tracé van de Zenne en het kanaal Charleroi-Brussel. Deze tracés
kunnen altijd worden gewijzigd en/of verbeterd na voorafgaande machtiging van de
beheerder ervan, volgens de noodwendigheden, zonder echter de sectie te verminderen.
Overbruggingen of overbouwingen kunnen slechts in aanmerking genomen worden mits
voorafgaande machtiging van de beheerder van de waterloop en onder de voorwaarde
dat ze de goede aanleg, de hygiëne en het uitzicht van de omgeving niet schaden.

Alle handelingen die gesteld worden binnen de zone van 5,00 meter te meten vanaf de
oever van de waterloop, dienen voor bindend advies voorafgaandelijk voorgelegd te
worden aan de beheerder van de waterloop.

Aanpalend aan het Kanaal Charleroi-Brussel is bedrijvigheid met watergebonden activiteiten toegelaten indien deze activiteiten zich situeren binnen de bestemming van artikel 6 'zone voor industrie, middelgrote en grote ondernemingen' of binnen de bestemming van de kanaalzone gelegen in artikel 7 en mits voorafgaandelijke toestemming van de beheerder van het kanaal.

In de zone van 5,00 meter langs de Zenne (zoals aangeduid met een arcering op het bestemmingsplan) wordt een absoluut bouwverbod ingesteld. Deze oevers mogen beplant worden met typische oeverbeplanting, rekening houdend met de toegankelijkheid voor het onderhoud van de waterloop. Alle handelingen zijn onderworpen aan een voorafgaande machtiging, af te leveren door de beheerder van de waterloop.

Oeververdediging moet op een natuurtechnisch verantwoorde manier na voorafgaandelijk overleg met en schriftelijk advies van de beheerder gebeuren. Deze oeververdediging (bv. vooroever of steenbestortingen of schanskorven) moet steeds gepaard gaan met inheemse en streekeigen oeverbeplanting, rekening houdend met de toegankelijkheid voor het onderhoud van de waterloop.

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

ARTIKEL 8 - NATUURGEBIED.

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 en onderhoudswegen kunnen aangelegd worden, enkel in zachte 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.

ARTIKEL 9 - BUFFERZONE

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 van de aanwezige beplantingen.

Bebouwing is uitgesloten. Zij moeten volledig bebost worden met inheemse beplantingen, zijnde groen/terreinindex = 1.

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.

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR SPOORWEGEN

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

ARTIKEL 11 - RESERVATIESTROOK KANAAL

Binnen de reservatiestrook van het kanaal is bebouwing op permanent basis niet toegestaan.

IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 12

Het oprichten van 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 13

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,

D+A PLANNING
Kasteelstraat 22
1600 Sint-Pieters-Leeuw



A. ADAMS
Stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle
in zitting van : 24.11.98

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 01.06.99 tot 30.06.99

Vanwege het College


De Stadssekretaris,
G. VAN BELLE




De Burgemeester,
D. PIETERS

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle
in zitting van : 23.11.99

~~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~~