

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 (AROHM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. D 21303/31 6/10/00
Brussel,
De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media

Dirk VAN MECHELEN


Voor eensluidend afschrift

Geert Merkens
adv. vld. d. n. e. e. m.

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr.31 " PACHA " 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

PROVINCIE

VLAAMS-BRABANT

STAD

HALLE

VOORSCHRIFTEN HORENDE
BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr. 31
"PACHA"

Ontwerper :
D+A Planning
Kasteelstraat 22

1600 Sint-Pieters-Leeuw

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. 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 van BPA verwezen wordt.
- 1.6. Begrippen
 - half-open bebouwing: gebouwen in groepen zoals aangeduid op plan, tot een max. van 7 aaneengesloten gebouwen
 - gesloten bebouwing: gebouwen in groepen zoals aangeduid op plan, met een minimum van 6 aaneengesloten gebouwen
 - aaneengesloten woning: woning met twee gemene zijgevels of wachtgevels, staat met andere woorden "in de rij"
 - driegevelwoning: woning met één gemene zijgevel of wachtgevel, staat met andere woorden "op de hoek van een groep"
 - één bouwlaag = één woonlaag

ARTIKEL 2 - OPENBARE WEGENIS

- 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 enkel gegeven ten titel van inlichting, indien aangeduid op plan.
- 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 rooijlijnen 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.

- 2.4. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen ...
- 2.5. De wegenis, aangeduid op plan met een arcering moeten worden ingericht als verkeersarme woonstraat.

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.
- 3.2 De minimumbreedte bedraagt 1,6 m en de vrije hoogte minimaal 2,4 m.
- 3.3. Op het plan aangeduid door een onderbroken grafische aanduiding doorheen de zone voor gesloten bebouwing, wordt de openbare voetweg overbouwd. Zodoende zal de bestaande bebouwing harmonisch kunnen afgewerkt worden (afwerking van blinde gevels). De vrije hoogte bedraagt minimaal 2,4 m.

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 ten minste 3 meter van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven.

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

- 4.2. Minimumbreedte van de woningen
Behoudens de uitzonderingen hierna vermeld, is de minimumbreedte van de woningen bepaald op 6 meter.

Uitzonderingen

Op onbebouwde eigendomspercelen met een breedte van minder dan vier meter 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 zes meter, 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 meter, overeenkomstig de voorschriften van de betreffende bouwstroken.

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

4.3. Gevels en erfscheidingen ten opzichte van de weg

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

Dit voorschrift vervalt echter indien:

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

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

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

4.4. Materialen

Alle materialen zijn toegelaten, conform de 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 met bestaande gebouwen met plat dak.

Rechtstaande dakvensters, dakterrassen en puntgevels zijn toegelaten tot minimum 0,80m van zijdelingse (perceels)grenzen tot het dakvlak.

Bij de uitbouw van dakterrassen op aanbouwen kan enkel op voorwaarde van het gebruik van afsluitingspanelen of muurconstructies met hetzelfde doel van deze

minimumafstand afgeweken worden, voor zover deze panelen of muurconstructies in hoogte de lijn van de maximale dakhelling (45 graden) niet overschrijden.

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

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

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

Bijgebouwen

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

4.7. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

Bij aaneengesloten, gegroepeerde en gekoppelde bebouwing :

- uit de voorgevel

Uitsprongen van max. 0,50m t.o.v. het voorgevelvlak zijn toegelaten op min. 0,60m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.

Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op min. 2,50m boven het voetpadniveau ;

- uit de vrijstaande zijgevel

Uitsprongen van max. 0,50m t.o.v. het zijgevelvlak zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden

- uit de achtergevel

Zijn uitsprongen van max. 1,25m 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 min. 1,90m van de perceelsgrens bevinden.

Bij vrijstaande bebouwing

- Zijn uitsprongen tot max. 1,25m toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

- Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op min. 2,50m 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 maximaal aantal bouwlagen aanhalen; tenzij specifiek anders bepaald.

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

- 1 bouwlaag : min. 2,5 m - 5,5m

- 2 bouwlagen : min. 6,0 m - 7,0m

- 3 bouwlagen : min. 9,0 m - 10,0m

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 0,40m., gecombineerd met palen van max. 2m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers.

Wanneer het plan gegroepede constructies voorziet, zijn de scheidingsmuren die niet hoger zijn dan 2m en waarvan de diepte niet meer is dan 3m, toegelaten aan de achterkant van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen.

5.2. Hoogte.

- voortuinen en zones voor achteruitbouw.

Maximumhoogte 1,00m voor levende hagen en 0,40m voor muurtjes. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

- zijtuinen en achtertuinen

Maximumhoogte 2,00m.

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 inplantingshoogten van het wegdek van de straat zullen moeten geënt worden.

5.4. Uitzonderingsmaatregel.

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting in levende haag en de bestemming binnen de afsluiting, b.v. zoals weiden, nutsvoorzieningen en bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn, kan door het Schepencollege een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

ARTIKEL 6 - GEBRUIK VAN MATERIALEN

6.1. Materialen in het landschap

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

- 6.2. Levende materialen in het landschap
Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de dode materialen een aanvaardbare eenheid vormen.
- 6.3. Dode materialen in het landschap
De landschapselementen-bouwmaterialen mogen niet exotisch aandoen en alle gevels moeten in het landschap zodanig opgenomen worden dat zij beantwoorden aan de eisen van artikel 6.1., bekleed met behoorlijke gevelmaterialen.
Glimmende materialen zijn uitgesloten. Imitatiematerialen zijn toegelaten.
Het zichtbaar bouwraamwerk mag niet gebeuren in metaal of beton tenzij kan aangetoond worden dat zij beantwoorden aan de eisen van de hedendaagse architectuur.
- 6.4. De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een streekeigen landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor 50% behoren tot de ekologie van het gewest, en gebruikt worden op plantensociologische grondslag. Slechts de groenblijvende beplantingsschermen mogen voor 25% bestaan uit uitheems plantgoed.

ARTIKEL 7 - BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLE VAN BOMEN

- 7.1. Zonder voorafgaande schriftelijke vergunning en uitdrukkelijke vergunning is het verboden :
- groene zones zoals hoven, tuinen, parken, beplante taluds en holle wegen te doen verdwijnen of te verkleinen ;
 - hoogstammige bomen om te hakken, alleenstaand, in rij of in groep, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen.
- Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5m hoog is en op 1 m hoogte een omtrek van tenminste 30cm heeft.
Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.
- 7.2. Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bv. inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen, verschroeien, enz....
- 7.3. Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen, mag het schepencollege in geval van heirkracht en/of om veiligheidsredenen, afwijken van de bepalingen van het eerste lid van dit artikel en de maatregelen treffen die dringend nodig zijn.

ARTIKEL 8 - VISUELE MEDIA

- 8.1. Publiciteit
Hiervoor wordt verwezen naar het bestaande K.B. dd. 12.12.1959 met latere wijzigingen K.B.'s van 28.06.1963 en 27.02.1964 en het gemeentereglement ter zake.
- 8.2. Medelingspanelen voor mededelingen, publiciteit en verkiezingen
Mededelingen van welke aard ook, moeten gebeuren in de wettelijke streektaal, na vergunning op borden geplaatst door het gemeentebestuur of op plaatsen aangeduid door het schepencollege.

8.3. Signalisatie

Het gebruik van verkeersborden moet beantwoorden aan de eisen van het Algemeen Politiereglement voor het wegverkeer en aanvullingen, en aan het gemeentelijk politiereglement.

8.4. Aanduidingspanelen

Het aanbrengen van reclame, van welke aard ook, is algemeen verboden, tenzij met voorafgaandelijke vergunning van het schepencollege.

Het aanbrengen van een plaat die een beroep aanduidt en geen 0,50 m² overtreft is steeds toegelaten aan de gevel of aan de tuinafsluiting.

ARTIKEL 9 - KAVELBREEDTE

9.1. Voor nieuwe kavels bedraagt de kavelbreedte op de verplichte bouwlijn:

- voor aaneengesloten woningen minimum 6 m,
- voor driegevelwoningen minimum 10 m,

9.2. In de bestaande toestand (feitelijke kadastrale percelering op het moment van goedkeuring van onderhavig BPA) kunnen onbebouwde maar niet ingesloten percelen (sluiten niet direct aan op twee bestaande wachtgevels) voorkomen smaller als hierboven aangegeven.

Voor deze gevallen gelden volgende kavelbreedten op de verplichte bouwlijn:

- voor aaneengesloten woningen, zoals bepaald in art.4.2.
- voor driegevelwoningen minimum 9 m

III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE AARD

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

10.1. Bestemming

Zone bestemd voor ééngesinswoningen in aaneengesloten bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan. De hoofdfunctie binnen deze zone is wonen maar kan wel gecombineerd worden met een vrij beroep uitsluitend op het gelijkvloers. Meergezinswoningen zijn enkel toegelaten indien grafisch aangeduid (G) op het bestemmingsplan van het BPA.

10.2. Inplanting der gebouwen

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

10.3. Diepte van de gebouwen

De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximum bouwdiepte: 15m voor het gelijkvloers. 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 max. 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde maximum bouwdiepte. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 75% bebouwd worden (100% bij kavels met een breedte minder dan 5m).

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 5m 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 A 2 (in cirkel) worden maximaal 2 bouwlagen toegelaten zijnde minimum 3.60 m onder de kroonlijst voor een maximum van 60 à 65% van de totale gevellenlengte en 5.60 m onder de kroonlijst voor een minimum van 35 à 40% van de totale gevellenlengte per aaneengesloten bouwblok.

Bij grafische aanduiding B is slechts 1 bouwlaag mogelijk zijnde minimum 2.5 m en maximum 5.5 m onder de kroonlijsthoogte.

Bij grafische aanduiding 3 (in cirkel) geldt maximum 3 bouwlagen zijnde minimum 9m en maximum 10m onder de kroonlijsthoogte.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5m, gemeten vanaf straatpeil. Wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het straatpeil, wordt 3m gemeten vanaf het peil van de tuin.

10.5. Voor iedere groep van woningen zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de eerste gebouwde woning bepalend zijn voor de overige. In de gesloten bebouwing met aanduiding A 2 zal voor wat betreft de architectuur van de straatgevels de verticale geleiding moeten primeren.

10.6. Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits dit gebeurt met afgewerkte zijgevels op minimum 3m 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 min. 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. De minimumafstand tussen naar elkaar gerichte afgewerkte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m. Voor de aldus ontstane ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing

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

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR HALF-OPEN BEBOUWING

11.1. Bestemming

Zone bestemd voor ééngesinswoningen in aaneengesloten groepen met maximaal 7 woningen per groep. De hoofdfunctie binnen deze zone is wonen maar kan wel gecombineerd worden met een vrij beroep uitsluitend op het gelijkvloers. Meergezinswoningen zijn enkel toegelaten indien grafisch aangeduid (G) op het bestemmingsplan van het BPA.

11.2. 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.

11.3. Diepte van de gebouwen

De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximum bouwdiepte 15m voor het gelijkvloers. 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 max. 5m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde maximum bouwdiepte. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 75% bebouwd worden (100% bij kavels met een breedte minder dan 5m). 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 5m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken.

11.4. Hoogte van de gebouwen

De hoogte van de gebouwen worden grafisch weergegeven op het plan. Bij grafische aanduiding 2 (in cirkel) worden 2 bouwlagen toegelaten zijnde minimum 6m en maximum 7m onder de kroonlijst. Bij grafische aanduiding 3 (in cirkel) geldt maximum 3 bouwlagen zijnde minimum 9m en maximum 10m onder de kroonlijsthoogte.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5m, gemeten vanaf straatpeil. Wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het straatpeil, wordt 3m gemeten vanaf het peil van de tuin.

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

11.6. Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits:

- dit gebeurt met afgewerkte zijgevels op minimum 3m 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 min. 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

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

- 11.7. Het oprichten van een alleenstaande woning kan toegelaten worden mits:
minimum 3 m bouwvrije afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen gerespecteerd wordt en de bebouwing op de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt, d.w.z. dat er:
- hetzij voldoende ruimte is om de groep af te werken met een driegevelwoning, met afgewerkte zijgevel eveneens op min. 3 m bouwvrije 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 12 - ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

12.1. Bestemmingen.

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

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

De oprichting van bijgebouwen zonder hoofdgebouw is niet mogelijk.

12.2. Inplanting van gebouwen

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

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

Uitsluitend binnen een gearceerde zone kan de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen ingericht worden als commerciële galerij.

12.3. Kroonlijsthoogte, dakhelling, nokhoogte

De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen bedraagt maximum 3,5m.

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.

12.4. Overige bepalingen

De bijgebouwen mogen 25% van het terreinoppervlak in de zone voor koeren en hovingen niet overschrijden.

De groen/terreinindex bedraagt minstens 0,5 gemeten over de totale oppervlakte koeren en hovingen.

ARTIKEL 13 - ZONE VOOR TUINEN

13.1. 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.

- 13.2. 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 min. 2 m.
Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.
- 13.3. Oppervlakte van de gebouwen
De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 21 m² maar is alleszins beperkt tot max. 10% van het perceel
- 13.4. Hoogte van de gebouwen
De maximaal toegelaten hoogte bedraagt 3 m onder kroonlijst.
- 13.5. Materialen
Het gebruikte materiaal moet hout, glas of het gevelmateriaal van het hoofdgebouw zijn.
- 13.6. Dak
Het dak is hellend, bedekt met pannen, natuurleien, hout, glas of een imitatie van deze.
De kleur van de dakbedekking is van bruin tot bruinrood of van grijs of zwart.
- 13.7. 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 maximum 8/4.
- 13.8. Overige bepalingen
Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag van de aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden.
In dit geval worden zij verplichtend opgericht op eenzelfde bouwlijn met plat dak.

ARTIKEL 14 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

- 14.1. Bestemming
Deze strook dient zodanig aangelegd dat zij de taferelen van de straat gunstig beïnvloedt en niet monotoon aandoet.
- 14.2. 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.
De plantenkeuze dient te gebeuren volgens de bepalingen van artikel 6.4.
- 14.3. 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.

Op hoekpercelen wordt de inrichting van achteruitbouwzones onderworpen aan de goedkeuring van het Schepencollege teneinde een goede zichtbaarheid en veiligheid te verzekeren in de aanpalende openbare weg.

ARTIKEL 15 - ZONE VOOR GARAGES

Deze zones zijn voorbehouden voor garages of bergplaatsen met toegangen. De hoogte tot onderkant deksteen bedraagt 3 m maximum. Platte daken zijn toegelaten.

De gebruikte materialen beantwoorden aan de voorschriften voor hoofdgebouwen in gesloten bebouwing.

De te bouwen garages dienen in een architecturaal geheel uitgevoerd te worden aansluitend bij de architectuur van de woonbebouwing er rond.

IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 16

Het oprichten van gebouwen 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 op voorwaarde dat ze om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn voor of complementair aan het realiseren van de bestemming van de zone.

ARTIKEL 17

Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het B.P.A. mogen verbouwd worden zolang er geen volume-uitbreiding 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 : 26.01.99

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 : 26.04.2000

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