



Stad Halle

Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

Tel.: 02/363.22.11 Fax: 02/363.24.00

Departement Ruimtelijke Ordening,
Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Nr 9.90/23077/048.0

Brussel, 25 JUN 2009
Viceminister-president van de Vlaamse
Regering en Vlaams minister van
Financiën en Begroting en Ruimtelijke
Ordening

Dirk VAN MECHELEN

VOOR EENSLUIDEND
DAVID DE SPIEGELFER

BPA Stroppen

Voorschriften

2008



ruimte voor ideeën

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

Inhoudstafel

VOORSCHRIFTEN – ALGEMENE BEPALINGEN	3
ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Waterhuishouding	3
ARTIKEL 2 - OVERGANGSMAATREGELEN	3
2.1. Bestaande vergunde functies afwijkend van de planvoorschriften	3
2.2. Verbouwingswerken afwijkend van de planvoorschriften	3
VOORSCHRIFTEN – BEPALINGEN PER ZONE	4
ARTIKEL 3 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	4
3.1. Openbare wegenis	4
3.2. Zone voor voetwegen	4
3.3. Zone voor overbouwning voetwegen	4
ARTIKEL 4 - ZONE VOOR STEDELIJK WONEN EN GEMENGDE FUNCTIES	5
4.1. Bestemmingen	5
4.2. Bebouwing	5
4.3. Onbebouwde ruimte	7
4.4. Overige bepalingen	8
ARTIKEL 5 - ZONE VOOR WONEN EN COMPLEMENTAIRE FUNCTIES	8
5.1. Bestemmingen	8
5.2. Verkavelingsvoorschriften	9
5.3. Bebouwing	9
5.4. Onbebouwde ruimte	10
ARTIKEL 6 - ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES	12
6.1. Bestemmingen	12
6.2. Vergunningen	12
6.3. Locatie van de functies	12
6.4. Verkavelingsvoorschriften	13
6.5. Herwaardering van de zone – opmaak van een ontwikkelingsplan	13
6.6. Bebouwing	14
6.7. Onbebouwde ruimte	15
6.8. Fasering en verdeling	17
6.9. Veiligheidsvoorschriften	17
ARTIKEL 7 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPSFUNCTIES	18
7.1. Bestemming	18
7.2. Bebouwing	18
7.3. Onbebouwde ruimte	18
ARTIKEL 8 - ZONE VOOR KMO	19
8.1. Bestemming	19
8.2. Vergunningen	20
8.3. Bebouwing	20
8.4. Onbebouwde ruimte	21
8.5. Fasering en verdeling	22
8.6. Veiligheidsvoorschriften	22
ARTIKEL 9 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID	22
9.1. Bestemming	22
9.2. Vergunningen	23
9.3. Ontwikkeling en ontsluiting van de bedrijfzone	23
9.4. Bebouwing	23
9.5. Onbebouwde ruimte	24
9.6. Fasering en verdeling	25
9.7. Veiligheidsvoorschriften	25
ARTIKEL 10 - ZONE VOOR INDUSTRIE	26
10.1. Bestemming	26
10.2. Vergunningen	26
10.3. Ontsluiting van de zone voor industrie	27

10.4.	Bebouwing	27
10.5.	Onbebouwde ruimte.....	27
10.6.	Fasering en verdeling	28
10.7.	Veiligheidsvoorschriften	29
ARTIKEL 11 -	ZONE VOOR BUFFER.....	29
11.1.	Bestemming	29
11.2.	Inrichting.....	29
ARTIKEL 12 -	ZONE VOOR LANDBOUW.....	30
12.1.	Bestemming:	30
12.2.	Beheer.....	30
ARTIKEL 13 -	ZONE VOOR KANAAL.....	30

 UITGESLOTEN

Voorschriften – Algemene bepalingen

ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. ALGEMEEN

Het Bijzonder Plan van Aanleg is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand bestemmingsplan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.

Binnen de grenzen van dit BPA blijven de gemeentelijke bouwverordeningen, de klasseringsbesluiten en de speciale wettelijke bepalingen van toepassing, tenzij anders bepaald in dit BPA. De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van bestaande erfdienstbaarheden al dan niet van openbaar nut en voorkomende uit bijzondere reglementeringen.

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.

1.2. WATERHUISHOUDING

In functie van een goede waterhuishouding worden verhardingen in de onbebouwde ruimte aangelegd in waterdoorlatende materialen, uitgezonderd wanneer men onderbouwd aantoonst dat dit niet aanvaardbaar is om:

- functionele redenen (circulatie ruimte voor vrachtwagens);
- milieuredenen (infiltratie van vervuild water).

Bij de vergunningsaanvraag wordt een verantwoording gevoegd van de getroffen maatregelen in verband met waterbeheer. Deze houden de volgende maatregelen in:

- opslag en hergebruik van zuiver regenwater;
- het verwezenlijken van een gescheiden rioleringsstelsel;
- de afkoppeling van grote verharde oppervlakten. Hiertoe wordt voldoende buffering voorzien.

Bij de vergunningsaanvraag wordt een verantwoording gevoegd van de getroffen maatregelen in verband met waterbeheer. Voor de zones binnen artikel 5 tot 9 kunnen bufferbekkens worden aangelegd in functie van de opvang en/of retentie en de gecontroleerde lozing van hemelwater. Deze bufferbekkens kunnen zowel per individueel bedrijf als voor de gehele zone worden georganiseerd. Bij vergunningsaanvraag dient door de aanvrager te worden aangetoond dat een eventuele noodzakelijke bufferingscapaciteit is voorzien.

ARTIKEL 2 - OVERGANGSMAATREGELEN

2.1. BESTAANDE VERGUNDE FUNCTIES AFWIJKEND VAN DE PLANVOORSCHRIFTEN

Bestaande vergunde functies afwijkend van de planvoorschriften kunnen behouden blijven binnen de bestaande volumes mits de plaatselijke bouwvoorschriften in acht worden genomen en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de voorgeschreven of feitelijke hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied. Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit behouden blijft, die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan. Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van uitbreidingswerken, dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

2.2. VERBOUWINGSWERKEN AFWIJKEND VAN DE PLANVOORSCHRIFTEN

Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het BPA mogen verbouwd worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe BPA ontstaan.

Voorschriften – Bepalingen per zone

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

3.1. OPENBARE WEGENIS

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, onteigening of verwerving.

De bestemmingsgrens van de openbare wegenis legt tevens de rooilijn vast, tenzij grafisch anders aangeduid op het bestemmingsplan.

De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting, indien aangeduid op plan.

Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot de openbare weg, waarvan de rooilijnen door de bevoegde overheid zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door de bevoegde overheid gesteld zijn.

Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zoals parkeerruimten, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer, ...
Bij herinrichting van het wegsegment Brusselsesteenweg vanaf voetweg nr. 58 tot aan de rotonde ter ontsluiting van de kmo-zone, dient deze herinrichting de steenweg het allure te geven van een stedelijke boulevard.

3.2. ZONE VOOR VOETWEGEN

De gedeelten bestemd voor openbare voetwegen zullen in zover zij nog niet tot het openbaar domein behoren, daarbij worden ingelijfd door afstand of door onteigening.

Nieuwe voetwegen dienen aangelegd te worden in onverharde en halfverharde natuurlijke materialen. Het tracé van deze voetwegen is minimaal 1,20 m breed.

Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten met uitzondering zoals hieronder aangegeven:

- voor de voetweg parallel aan de Brusselsesteenweg, aanpalend aan de zone voor stedelijk wonen en gemengde functies, is gemotoriseerd verkeer toegelaten in functie van de ontsluiting van de garages van aangelanden;
- voor de voetweg ter hoogte van de Robert Lariëllestraat is gemotoriseerd verkeer toegelaten in functie van de ontsluiting van de aanpalende percelen;
- voor de voetweg ter hoogte van de Uylenbroeckstraat is gemotoriseerd verkeer toegelaten in functie van de ontsluiting van de aanpalende percelen.

3.3. ZONE VOOR OVERBOUWING VOETWEGEN

Binnen deze zone mogen de openbare voetwegen overbouwd worden vanaf de 1^{ste} verdieping. Er dient voldoende vrije ruimte te worden voorzien in functie van de doorgang voor voetgangers en fietsers. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten in de effectief overbouwde zone. Binnen de zone voor overbouwing voetwegen moet een harmonieuze aansluiting voorzien worden van de wederzijds aanpalende bouwvolumes gelegen in artikel 4, 5 en 6.

ARTIKEL 4 - ZONE VOOR STEDELIJK WONEN EN GEMENGDE FUNCTIES

4.1. BESTEMMINGEN

Hoofdbestemming:

- ééngesinswoningen in aaneengesloten bebouwing
- meergezinswoningen in aaneengesloten bebouwing, inclusief huisvesting voor senioren.

Nevenbestemming:

- kantoren in functie van vrije beroepen, banken, verzekeraars, immobiliën...;
- kleinhandel;
- kmo's verweefbaar met de woonfunctie.

Maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte per gebouw kan door een nevenbestemming worden ingenomen.

4.2. BEBOUWING

Bouwlijn en inplanting

De bestemmingsgrens met de openbare wege is geldig als verplichte bouwlijn. Vanaf de achterste perceelsgrens dient minimaal 5 meter van het terrein onbebouwd te blijven.

Bouwdiepte

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte:

- 25 m voor het gelijkvloers;
- 15 m voor de verdiepingen.

Terrassen mogen worden aangelegd binnen de maximaal vooropgestelde bouwdiepte met uitzondering van uitsprongen uit het voorgevelvlak zoals hierna aangegeven.

Uitsprongen uit het voorgevelvlak

- uitsluitend toegelaten op de verdiepingen.
- maximale uitsprong: 1 meter.
- de minimale afstand van de uitsprong tot het verlengde van de scheidingsmuren bedraagt 1 meter.

Bouwhoogte

Kroonlijsthoogte:

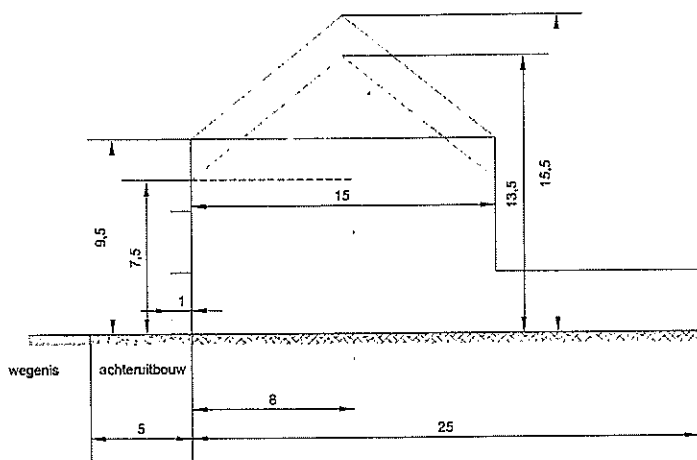
- minimaal 7,5 m
- maximaal 9,5 m

Nokhoogte

- minimaal 13,5 m
- maximaal 15,5 m

Bouwlagen en woonlagen

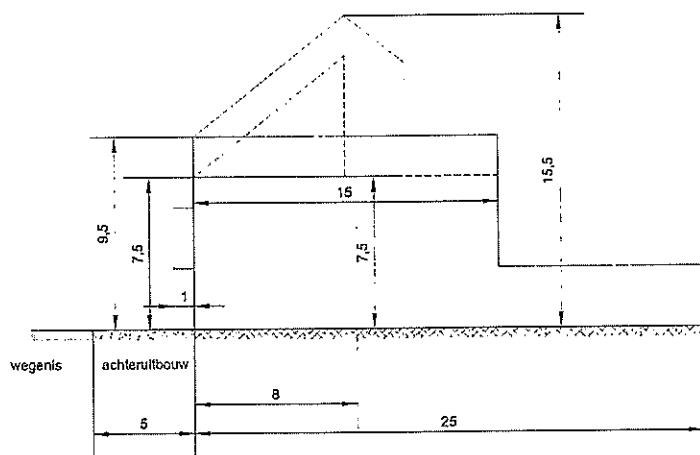
- Minimaal 3 bouwlagen met schuin dak. Hierbinnen mogen maximaal 4 woonlagen voorzien worden binnen het aantal toegelaten bouwlagen. Daarbij mag maximaal 1 woonlaag in het dak worden ondergebracht.
- Maximaal 4 bouwlagen inclusief dakverdieping. Hierbinnen mogen maximaal 4 woonlagen voorzien worden binnen het aantal toegelaten bouwlagen. Daarbij wordt maximaal 1,5 woonlagen voorzien in het dak.
- Indien andere functies in een of meerdere bouwlagen worden ondergebracht wordt het aantal toegelaten woonlagen met dit aantal door andere functies benutte lagen verminderd.



Dakvorm en nokhoogte

Hoofdgebouw:

Er wordt globaal geopteerd voor hellende daken of mansardedak. Platte daken zijn niet toegelaten tenzij zoals hierna vermeld. Langsheen de Brusselsesteenweg is de dakhelling die vanuit het straatbeeld zichtbaar is (voorgevelkant) verplicht schuin. De nok moet evenwijdig zijn aan de voorgevel en aan de zijgevel bij hoekgebouwen, tenzij om architectonische en/of esthetische redenen een andere vormgeving te rechtvaardigen is. Langs de achterzijde van de bebouwing (kant achtergevel) mag deels een plat dak worden aan gelegd in functie van de uitbouw van zonneterrassen.



Aanbouwen:

Platte daken zijn toegelaten.

Architecturale kwaliteit en materiaalgebruik

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen en zichtbare delen van gebouwen moeten bijdragen tot een kwalitatieve verbetering van het straatbeeld. De opbouw en uitstraling van gevels en daken moeten bijdragen tot de herwaardering van de stedelijke invalsweg door aan te sluiten bij het bestaand meerlagig stedelijk weefsel en bij het karakter en het uitzicht van de omgeving of door er een interessante interactie of kwalitatieve dialoog mee aan te gaan.

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.

In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit. Zichtbaar verwerkte snelbouwstenen en betonblokken zijn niet toegelaten.

Daken

De materialen moeten in harmonie zijn met deze van de bebouwde omgeving in het algemeen en in het bijzonder met deze van de aanpalende en naburige gebouwen. Bij hellende daken is roofing in banen niet toegestaan.

Reclame

Logo's en merknamen mogen in het gevelvlak worden aangebracht, op voorwaarde dat zij deel uitmaken van het architecturale gevelconcept.

Reclamepanelen voor wisselende aanplakking of reclame loodrecht op de gevelvlakken zijn niet toegelaten.

4.3. ONBEOUWDE RUIMTE

Voor eengezinswoningen

De onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als private tuin om gebruikt te worden voor privé-doeleinden. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0.6. Terrassen mogen worden aangelegd in een zone van 7 m volgend op de achtergevellijn.

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

- In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen, serres en duiventillen toegelaten, voor zover ze minimum 2 m achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 2 m. 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 of binnen eenzelfde gabarit. Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.
- de maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 10% van de onbebouwde ruimte met een absoluut maximum van 21 m².
- De maximaal toegelaten hoogte bedraagt 2.5 m onder kroonlijst en 3 m onder nok.
- Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of zoals het gevelmateriaal van het hoofdgebouw.
- Het dak is bedekt met pannen, natuurleien, hout, glas of een imitatie van deze.

Voor meergezinswoningen

Bij meergezinswoningen kan in de onbebouwde ruimte bebouwing en verharding worden voorzien waarbij het geheel wel visueel moet worden ingericht als groen gegeven.

- Bebouwing: er mogen carports worden opgetrokken in één volume per complex van meergezinswoningen. Deze carports worden verplicht aangelegd met een groendak. Maximaal 50% van de onbebouwde ruimte mag als carport worden ingevuld;
- Verhardingen zijn toegelaten doch binnen de onbebouwde ruimte dient een groen/terreinindex van minimaal 0,3 te worden gerespecteerd;
- Indien parkings in open lucht worden voorzien dienen zij verplicht te worden gerealiseerd onder hoogstammig streekeigen groen. Deze parkings dienen te ontsluiten langsheen de Brusselsesteenweg.
- Indien geopteerd wordt om de woongelegenheden op het gelijkvloers aan te bieden als grondgebonden woning (appartement op gelijkvloers met tuin) gelden de voorschriften van de ééngesinswoningen.

Algemeen

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0.50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0.50 m 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.

Garages/carports

De bestaande, vergunde garages gelegen langsheen de voetweg grenzend aan de zone voor kmo en de zone voor lokale bedrijvigheid mogen behouden blijven. Nieuwe garages of carports kunnen hier worden toegelaten in functie van de verhoging van de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen langs de steenweg. Indien deze herbouwd worden of indien er een nieuwbouwproject wordt gerealiseerd dienen deze garages/carports verwijderd te worden en dient de garage of carport aansluitend bij of in de woning te worden geïntegreerd.

Afsluitingen

Voor de tuinen komen in aanmerking:

- levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie is met deze van het hoofdgebouw;
- levende hagen in combinatie met draadwerk;

Maximale hoogte van de afsluiting: 2 m.

De tuinen dienen aan de achterste perceelsgrens verplicht te worden afgewerkt met een haag van 2 m hoog. Een doorgang naar de achterliggende voetweg grenzend aan de zone voor kmo en de zone voor lokale bedrijvigheid is toegelaten.

4.4. OVERIGE BEPALINGEN

Overbouwde toegangen zijn toegelaten. Deze doorsteken mogen maximaal 30% van de breedte van de gevel in beslag nemen.

ARTIKEL 5 - ZONE VOOR WONEN EN COMPLEMENTAIRE FUNCTIES

5.1. BESTEMMINGEN

Hoofdbestemming:

- Ééngesinswoningen in open tot aaneengesloten bebouwing met een maximum van 6 aaneengesloten woningen per blok;
- Meergezinswoningen, inclusief huisvesting voor senioren.

Langsheen de Brusselsesteenweg dienen verplicht meergezinswoningen te worden voorzien al dan niet in combinatie met een nevenbestemming. Elders in het gebied zijn zowel ééngesinswoningen als meergezinswoningen toegelaten.

Nevenbestemming:

- kantoren;
- kleinhandel op buurtniveau;
- kmo's verweefbaar met de woonfunctie.

Maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte per gebouw kan door een nevenbestemming worden ingenomen. Kleinhandel wordt uitsluitend toegelaten op het gelijkvloers.

Deze nevenbestemmingen zijn uitsluitend toegestaan langsheen de Brusselsesteenweg. In de rest van het gebied is uitsluitend de woonfunctie toegestaan.

Ondergrondse garages zijn toegelaten in functie van de hoofd- en nevenbestemmingen.

Verboden bestemmingen:

- kleinhandel in hoofdbestemming, grootschalige kleinhandel, groothandel;
- zuivere kantoorcomplexen;
- zuivere opslag en stockage;
- ambachtelijke bedrijven die voor de omgeving abnormale hinder of abnormaal brand- en ontploffingsgevaar met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken.
- milieubelastende activiteiten: 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;

- inrichtingen met opslagruimte voor gebruikte voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot;
- transport- en distributiebedrijven;
- grootschalige aannemersbedrijven.

5.2. VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

- nieuwe kavelgrenzen worden maximaal loodrecht op de zone voor openbare wegenis. of voetwegen georiënteerd;
- voor aaneengesloten bebouwing minimaal 7 m per ééngezinswoning;
- voor alleenstaande bebouwing minimaal 14 m per ééngezinswoning;
- kaveldiepte: minimaal 30 m.

5.3. BEBOUWING

Bouwlijn en inplanting van de gebouwen

De voorgevel wordt vrij ingeplant in de zone tussen de aangeduide bouwlijn en de op het plan aangeduide uiterste voorgevelbouwlijn. Hiervan mag worden afgeweken binnen de zone voor overbouwning voetwegen.

Vanaf de achterste perceelsgrens dient minimaal 5 meter van het terrein onbebouwd te blijven.

Voor alleenstaande woningen en voor hoekgebouwen van aaneengesloten bebouwing bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m.

Bouwdiepte

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte:

- 25 m voor het gelijkvloers;
- 15 meter voor de verdieping.

Bouwhoogte

Langsheen de Brusselsesteenweg

- Om het poorteffect te ondersteunen aan deze belangrijke invalsweg van het stadscentrum worden één of meerdere markant bouwvolumes vooropgesteld langsheen de Brusselsesteenweg.
- De bouwhoogte wordt langsheen de Brusselsesteenweg vastgesteld op:
 - 3 bouwlagen met een schuin dak;
 - 4 bouwlagen inclusief dakverdieping
 - 4 bouwlagen met plat dak.

Binnen deze bouwlagen mogen maximaal 4 woonlagen voorzien worden binnen het aantal toegelaten bouwlagen. Indien andere functies in een of meerdere bouwlagen worden ondergebracht wordt het aantal toegelaten woonlagen met dit aantal door andere functies benutte lagen verminderd.

- De maximale bouwhoogte bedraagt:

Kroonlijsthoogte:

- minimaal 7 m
- maximaal 14 m

Nokhoogte

- minimaal 13 m
- maximaal 15 m

Langsheen Uylenbroekstraat en de nieuwe invalsweg vanaf de Brusselsesteenweg

- 3 bouwlagen met plat dak of 2 bouwlagen met schuin dak. Hierbinnen mogen maximaal 3 woonlagen worden voorzien.
- kroonlijsthoogte of afgewerkte hoogte dakrandprofiel: minimaal 6 m - maximaal 11 m
- nokhoogte: minimaal 10 m – maximaal 15 m.

Dakvorm en nokhoogte

De dakvorm is vrij tenzij anders aangegeven in de voorschriften.

In geval van schuine daken of mansardedaken bedraagt de nokhoogte maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte, begrepen binnen de opgegeven maximale bouwhoogte.

Architecturale kwaliteit en materiaalgebruik

Langsheen de Brusselsesteenweg moet het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen en zichtbare delen van gebouwen overeenstemmen met het karakter en het uitzicht van het gewenste poorteffect. De opbouw en uitstraling van de gevels moeten zorgen voor een kwalitatieve verbetering van het straatbeeld. Om het poorteffect te benadrukken dient binnen artikel 6 langsheen de Brusselsesteenweg een soortgelijk volume naar schaal, gabarit en materiaalgebruik te worden gerealiseerd.

Globaal moeten alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.

In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit. Zichtbaar verwerkte snelbouwstenen en betonblokken zijn niet toegelaten.

Daken

In geval van aaneengesloten bebouwing dienen de materialen in harmonie te zijn met deze van aanpalende gebouwen. Bij hellende daken is roofing in banen niet toegestaan.

Reclame

Logo's en merknamen mogen in het gevelvlak worden aangebracht, op voorwaarde dat zij deel uitmaken van het architecturale gevelconcept.

Reclamepanelen voor wisselende aanplakking of reclame loodrecht op de gevelvlakken zijn niet toegelaten.

5.4. ONBEBOUWDE RUIMTE

Voortuinstroken

- De zone tussen de openbare wegeenis en de voorgevel dient te worden ingericht als voortuinstrook. Deze strook dient zodanig aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloedt.
- Voor percelen met zuivere woonfunctie: per perceel dient minstens 50 % van de oppervlakte van de voortuinstrook beplant te worden.
- Voor percelen met gemengde functies wonen en bedrijvigheid: per bedrijf dient minstens 30 % van de oppervlakte van de voortuinstrook beplant te worden. De overige oppervlakte kan aangewend worden als circulatieruimte en/of parking.
- Gebouwen zijn niet toegelaten. Indien er reeds vergunde en ingeplante gebouwen in de voortuinstrook staan op de dag der neerlegging van het bij M.B. goedgekeurde onderhavige 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 gebouwen zullen de voorschriften van de voortuinstrook integraal nageleefd worden.

Overige onbebouwde ruimte

Ingeval van ééngezinswoningen

De onbebouwde ruimte andere dan de voortuinstroken dient te worden ingericht als private tuin om gebruikt te worden voor privé-doeleinden. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0.6. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven.

- In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen, serres en duiventillen toegelaten, voor zover ze minimum 2 m achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 2 m. 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 of binnen eenzelfde gabarit. Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.
- De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 10% van de onbebouwde ruimte met een absoluut maximum van 21 m².
- De maximaal toegelaten hoogte bedraagt 2.5 m onder kroonlijst en 3 m onder nok.
- Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of zoals het gevelmateriaal van het hoofdgebouw.
- Het dak is hellend, bedekt met pannen, natuurleien, hout, glas of een imitatie van deze.

Ingeval van meergezinswoningen

Bij meergezinswoningen kan in de onbebouwde ruimte bebouwing en verharding worden voorzien waarbij het geheel wel visueel moet worden ingericht als groen gegeven.

- Bebouwing: er mogen carports worden opgetrokken in een volume per complex van meergezinswoningen. Deze carports worden verplicht aangelegd met een groendak. Maximaal 50% van de onbebouwde ruimte mag als carport worden ingevuld;
- Verhardingen zijn toegelaten doch binnen de onbebouwde ruimte dient een groen/terreinindex van minimaal 0,3 te worden gerespecteerd;
- Indien parkings in open lucht worden voorzien dienen zij verplicht te worden gerealiseerd onder hoogstammig streekeigen groen.
- Indien geopteerd wordt om de woonegelegenheden op het gelijkvloers aan te bieden als grondgebonden woning (appartement op gelijkvloers met tuin) gelden de voorschriften van de ééngezinswoningen.

Groenaanleg

Langsheen de perceelsgrenzen wordt de groenaanleg van de private tuinen verplicht ingevuld met:

- voor hoogstammig groen: zomereik, tamme kastanje, esdoorn, es el, iep, beuk, haagbeuk, linde, wilg;
- voor laagstammig groen: ligustrum, hazelaar, kornoelje, eglantierroos, kardinaalshoed, sneeuwbes, vlier, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

De tuinen dienen verplicht te worden afgewerkt met een haag van minimaal 2,00 m hoogte langsheen de achterste perceelsgrens.

De plantenkeuze voor de groenaanleg in de private tuinen, op een afstand van meer dan 2 m van de perceelsgrens, is vrij.

Parkeervoorzieningen

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van de functies die op het perceel gevestigd zijn. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd:

- 1 parkeerplaats per 200 m² werkvloer (kantines, kleedruimte, sanitair, ...inbegrepen);
- 1 parkeerplaats per 200 m² opslag;
- 1 parkeerplaats per 100 m² kleinhandel en toonzaalfunctie;
- 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer (vergaderuimtes, onthaal inbegrepen);
- 1 parkeerplaats per woonelegenheden.

Materialen voor verhardingen

Voor de aan te leggen verhardingen ten behoeve van toegangen dienen kleinschalige bestratingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen en steenslag gebruikt te worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Parkings dienen in waterdoordringbare materialen te worden aangelegd waarbij tevens maatregelen genomen worden om bodem- en grondwatervervuiling te voorkomen.

Algemeen

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0.50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0.50 m 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.

Afsluitingen

Voor de tuinen komen in aanmerking:

- levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie is met deze van het hoofdgebouw;
- levende hagen in combinatie met draadwerk;

Maximale hoogte van de afsluiting: 2 m.

De tuinen dienen aan de achterste perceelsgrens verplicht te worden afgewerkt met een haag van 2 m hoogte.

ARTIKEL 6 - ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES

6.1. BESTEMMINGEN

Hoofdbestemming:

- Wonen, inclusief huisvesting voor senioren
- schone of lokaal belastende productie: diverse kmo's en op ambachten en nijverheid;
- diensten;
- kleinhandel indien gekoppeld aan productie, nijverheid of ambachten zoals bijvoorbeeld autoverkoop gekoppeld aan garageactiviteiten, meubelverkoop gekoppeld aan schrijnwerkerij of meubelatelier...

De woonfunctie in hoofdbestemming kan uitsluitend worden ingeplant langsheen de Brusselsesteenweg en de Lariellestraat. Langsheen de overige wegenis is de woonfunctie uitsluitend toegestaan als nevenbestemming zoals hieronder aangegeven.

Nevenbestemming:

- kantoren, opslagruimtes, werkplaatsen, sociale voorzieningen en toonzalen als essentiële aanvulling van de hoofdbestemming binnen dezelfde bedrijfsvoering en op dezelfde bedrijfssite;
- opslag in open lucht is toegelaten, doch beperkt tot één vijfde van de totale oppervlakte;
- woongelegenheden: bedrijfsgebonden woongelegenheden zijn toegelaten. Dit zijn constructies met een woonfunctie ten behoeve van de bedrijfsleider, 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 bedrijf. De woning dient in de bedrijfsgebouwen te worden geïntegreerd. De maximale oppervlakte bedraagt 250 m²,
- ondergrondse garages in functie van de hoofd- en nevenbestemmingen.

Verboden bestemmingen:

- kleinhandel in hoofdbestemming, grootschalige kleinhandel, groothandel;
- zuivere kantoorcomplexen;
- zuivere opslag en stockage;
- ambachtelijke bedrijven die voor de omgeving abnormale hinder of abnormaal brand- en ontploffingsgevaar met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken.
- milieubelastende activiteiten: 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.
- inrichtingen met opslagruimte voor gebruikte voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot;
- transport- en distributiebedrijven;
- grootschalige aannemersbedrijven uit de bouwsector.

6.2. VERGUNNINGEN

Bedrijven die momenteel over een exploitatie- en/of milieuvergunning beschikken die in strijd zou zijn met de schikkingen van huidig BPA dienen zich in overeenstemming te brengen met dit BPA ten laatste op de vervaldag van de voornoemde exploitatie- en of milieuvergunning.

Uitbreidingen en/of aanpassingen van de milieuvergunningen kunnen niet worden toegestaan indien er geen overeenstemming is met de schikkingen en voorschriften van huidige BPA. Binnen de looptijd van de huidig geldende milieuvergunningen kunnen aanpassingen aan deze milieuvergunningen wel worden toegestaan indien deze aanpassingen uitsluitend betrekking hebben op het zich in regel stellen met een nieuwe en strengere milieuwetgeving. In onderhavig geval dienen de aanpassingen de hinder voor de omwonenden bijkomend te milderen.

6.3. LOCATIE VAN DE FUNCTIES

Ruimtes met intensief personeegebruik (onthaalfunctie, kantoren, toonzalen, verkoopsruimtes, ...) en de woonfunctie dienen langsheen de zone voor openbare wegenis en voetwegen te worden

georiënteerd. Deze functies worden ook bij voorkeur ingeplant op de gelijkvloerse verdieping, maar zijn ook toegelaten op de verdiepingen. De woonfunctie kan uitsluitend worden gevestigd aan de straatkant.

Opslag en stapelfuncties worden toegelaten op de achterliggende gronden doch niet aan de straatkant. Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen in de open lucht gestort of gestapeld worden indien zij niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en de aangrenzende percelen. Daarbij is opslag onder hoogstammige beplanting toegelaten.

6.4. VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

- De kavelgrenzen wordt loodrecht op de openbare wegenis georiënteerd.
- De kavelbreedte bedraagt minimaal 20 m.

6.5. HERWAARDERING VAN DE ZONE – OPMAAK VAN EEN ONTWIKKELINGSPLAN

De huidige functies in de zone kunnen behouden blijven tot aan de herwaardering van de site. Deze herwaardering heeft als doel de bestaande toestand te converteren naar een geheel dat aanleunt bij de vooropgestelde bestemmingen van de zone voor stedelijk wonen en gemengde functies en de zone voor wonen en complementaire functies en steeds zoals aangegeven in de bestemmingen voor de zone voor gemengde functies. Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het ontwikkelen van de zone al dan niet geheel of gedeeltelijk dient een ontwikkelingsplan (grafisch en tekstueel) gevoegd te worden voor de gehele zone. Het ontwikkelingsplan wordt bij het dossier voor aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning gevoegd en wordt samen met de aanvraag in de geëigende procedure voor het bekomen van deze stedenbouwkundige vergunning behandeld. Het dossier kan in zijn totaliteit voor advies worden voorgelegd aan de gecoro. Het ontwikkelingsplan is niet nodig voor verbouwingen zonder volumewijziging en ingrepen die niet van constructieve aard zijn.

Het dossier over het ontwikkelingsplan moet aan volgende voorwaarden voldoen.

- Indien binnen begrenzing van het vereiste ontwikkelingsplan naast het te verwezenlijken programma ook (delen van) percelen vervat zijn waaraan niets wordt gewijzigd, zullen deze in hun actuele toestand worden opgenomen. De relatie tussen het te verwezenlijken programma en deze percelen moet expliciet toegelicht worden, zowel wat betreft functie als voorkomen.
- Het dossier bevat een plan op een schaal van minstens 1/500 waarop de bestaande toestand nauwkeurig is aangegeven (de verschillende onroerende goederen en de afmetingen ervan, de noordpijl, de aanpalende wegen, met vermelding van breedte en naam, de op het/de perce(e)l(en) en op de aangrenzende percelen aanwezige bebouwing, met de van maten voorziene aanduiding van de stand ervan op het/de perce(e)l(en), het reliëf van de bodem en de aanwezige beplanting).
- Het dossier bevat minimaal vijf foto's. De foto's dienen zo genomen dat ze een volledig inzicht verschaffen in de huidige toestand van het gebied.
- Profieltekeningen, met ingeschreven maten, van de naburige bebouwing.
- Opgave van de actuele juridische toestand van het gebied: heersende en de leidende erfdienstbaarheden waarmee de onroerende goederen bezwaard zijn, verkavelingen, beschermingen, goedgekeurde bouwvergunningen.
- De ontwerptekeningen waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van niveaus, en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen in zoverre dit betrekking heeft op het perceel dat onderwerp uitmaakt van de eigenlijke stedenbouwkundige vergunning. Deze tekeningen hebben de schaal die gebruikelijk is voor het programma dat voorgesteld wordt. De schaal mag in geen enkel geval kleiner zijn dan 1/500. Desgevallend worden meerdere tekeningen ingediend.
- Het ontwikkelingsplan geeft een volledig inzicht in de potentiële invulling van het gebied met inbegrip van de bebouwing die deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Voor dit perceel worden de geplande bebouwing en functies, de inrichting van de open ruimtes (groenaanleg, verharding, toegankelijkheid, etc.), en de verkaveling of verdeling duidelijk aangegeven evenals de eventueel voorgestelde accommodatie voor parkeren en de vooropgestelde ontsluiting. Voor de overige percelen in het ontwikkelingsplan volstaat een figuratieve voorstelling naar inplanting en voorziene hoogtes.
- Het dossier moet duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering, en aantonen dat de opeenvolgende fasen in overeenstemming zijn met het BPA. Ook moet duidelijk gemaakt worden hoe — bij niet-realiseren van een volgende fase — de kwaliteit van het project en zijn omgeving gegarandeerd blijft.

- Dit ontwikkelingsplan is bindend voor het perceel dat deel uitmaakt van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
- Het ontwikkelingsplan is richtinggevend voor de invulling van de globale zone doch niet bindend voor de percelen die geen deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Bij een volgende vergunningsaanvraag voor de overige percelen in de zone voor gemengde functies kan een aangepast ontwikkelingsplan worden ingediend. Dit ontwikkelingsplan moet echter de nodige garanties bieden dat de kwaliteit van het eerste ontwikkelingsplan gegarandeerd blijft. Dit impliceert dat het nieuwe ontwikkelingsplan de bestaande vergunde elementen dient te integreren in een harmonieus geheel zonder de verdere invulling van de zone voor gemengde functies te hypothekeren.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan op basis van het ingediende dossier nog bijkomende gegevens (bv. mobiliteitsstudie, ...) opvragen die ze nodig acht.

Het ingediende ontwikkelingsplan zal aan minstens volgende criteria beoordeeld worden.

1. Concordantie met dit BPA (algemene bepalingen en bepalingen per zone);
2. Leefbaarheid en kwaliteit van de gebouwen:
 - qua programma: variatie, evenwichtige verhouding tussen de verschillende voorgestelde functies, onderlinge relaties tussen de verschillende functies, belasting van de omliggende gebieden, opties op stedelijk niveau, ... ;
 - qua inplanting en dimensionering van de volumes: onderlinge proporties, verhoudingen tot het publiek gebied en de bebouwing in de omgeving;
 - qua typologie en interne organisatie: specificatie volgens omgevingskarakteristieken, verscheidenheid, toegankelijkheid, zonnetoetreding, privacy, relatie tot de open ruimte en het publiek domein;
3. Leefbaarheid en kwaliteit van de open ruimte: variatie, bezonning, sociale controle, ontsluiting, aftakking op stedelijke netwerken (wegen en paden);
4. Impact op mobiliteit en verkeer;
5. Impact op de omgeving.

6.6. BEBOUWING

Bouwlijn en inplanting van de gebouwen

De voorgevel wordt vrij ingeplant in de zone tussen de aangeduide bouwlijn en de op het plan aangeduide uiterste voorgevelbouwlijn. Hiervan mag worden afgeweken binnen de zone voor overbouwning voetwegen. Waar er grafisch geen bouwlijn is aangegeven geldt de rooilijn als bouwlijn. Vanaf de achterste perceelsgrens dient minimaal 5 meter van het terrein onbebouwd te blijven. Gekoppelde bebouwing over de perceelsgrenzen heen is niet toegelaten. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m.

Bebouwbare oppervlakte

De bebouwbare oppervlakte omvat de terreininname door gebouwen, door luifels en – in voorkomend geval – door opslag in open lucht. De bebouwbare oppervlakte wordt vastgelegd op minimum 50% en maximum 70% van het perceel.

Bouwhoogte

Langsheen de Brusselsesteenweg

- Om het poorteffect te ondersteunen aan deze belangrijke invalsweg van het stadscentrum worden één of meerdere markant bouwvolumes vooropgesteld langsheen de Brusselsesteenweg.
 - De bouwhoogte wordt langsheen de Brusselsesteenweg vastgesteld op:
 - 3 bouwlagen met een schuin dak;
 - 4 bouwlagen inclusief dakverdieping
 - 4 bouwlagen met plat dak.
- Binnen deze bouwlagen mogen maximaal 4 woonlagen voorzien worden binnen het aantal toegelaten bouwlagen. Indien andere functies in een of meerdere bouwlagen worden ondergebracht wordt het aantal toegelaten woonlagen met dit aantal door andere functies benutte lagen vermindert.
- Kroonlijsthoogte:
 - minimaal 7 m
 - maximaal 14 m

- Nokhoogte
 - minimaal 13 m
 - maximaal 15 m
- Tussen aaneengesloten volumes met verschillende bouwhoogtes en dakvorm dient verplicht een harmonieuze aansluiting voorzien te worden opdat de volumes visueel één geheel zouden vormen.

Elders in de zone

- Maximaal 4 bouwlagen
- Kroonlijsthoogte:
 - minimaal 6 m
 - maximaal 14 m
- Nokhoogte
 - minimaal 12 m
 - maximaal 15 m

Dakvorm en nokhoogte

De dakvorm is vrij tenzij anders aangegeven in de voorschriften.

In geval van schuine daken of mansardedaken bedraagt de nokhoogte maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte, begrepen binnen de opgegeven maximale bouwhoogte.

Architecturale kwaliteit en materiaalgebruik

Langsheen de Brusselsesteenweg moet het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen en zichtbare delen van gebouwen moeten overeenstemmen met het karakter en het uitzicht van het gewenste poorteffect. De opbouw en uitstraling van de gevels moeten zorgen voor een kwalitatieve verbetering van het straatbeeld. Om het poorteffect te benadrukken dient binnen artikel 5 langsheen de Brusselsesteenweg een soortgelijk volume naar schaal, gabarit en materiaalgebruik te worden gerealiseerd.

Globaal moeten alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.

In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit. Zichtbaar verwerkte snelbouwstenen en betonblokken zijn niet toegelaten.

Daken

Bij hellende daken is roofing in banen niet toegestaan.

Reclame

Logo's en merknamen mogen in het gevelvlak worden aangebracht, op voorwaarde dat zij deel uitmaken van het architecturale gevelconcept.

Reclamepanelen voor wisselende aanplakking of reclame loodrecht op de gevelvlakken zijn niet toegelaten.

6.7. ONBEBOUWDE RUIMTE

Achteruitbouwstrook

- de zone tussen de openbare wegenis en de voorgevel dient te worden ingericht als achteruitbouwstrook. Deze strook dient zodanig aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloedt.
- Per gebouw (bedrijf of meergezinswoningen) 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. Indien er reeds vergunde en ingeplante gebouwen in de achteruitbouwstrook staan op de dag der neerlegging van het bij M.B. goedgekeurde onderhavige 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 gebouwen zullen de voorschriften van de achteruitbouwstrook integraal nageleefd worden.

Overige onbebouwde ruimte

Ingeval van meergezinswoningen

Bij meergezinswoningen kan in de resterende onbebouwde ruimte bebouwing en verharding worden voorzien als volgt:

- bebouwing: er mogen carports worden opgetrokken in een volume per complex van meergezinswoningen. Deze carports worden verplicht aangelegd met een groendak. Maximaal 50% van de onbebouwde ruimte mag als carport worden ingevuld;
- verhardingen zijn toegelaten doch binnen de onbebouwde ruimte dient een groen/terreinindex van minimaal 0,3 te worden gerespecteerd;
- indien parkings in open lucht worden voorzien dienen zij verplicht te worden gerealiseerd onder hoogstammig streekeigen groen.

In geval van bedrijven

De overige onbebouwde ruimte (achter de voorgevellijn) kan aangewend worden voor parking, groenvoorziening en circulatieruimten. Voor de overige onbebouwde ruimte wordt een groen/terreinindex (G/T) van 0,2 vooropgesteld.

Groenaanleg

De groenaanleg wordt ingevuld met:

- voor hoogstammig groen: zomereik, tamme kastanje, esdoorn, es els, iep, beuk, haagbeuk, linde, wilg;
- voor laagstammig groen: ligustrum, hazelaar, kornoelje, eglantierroos, kardinaalshoed, sneeuwbes, vlier, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Parkeervoorzieningen

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

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd:

- 1 parkeerplaats per 200 m² werkvloer (kantines, kleedruimte, sanitair, ...inbegrepen);
- 1 parkeerplaats per 200 m² opslag;
- 1 parkeerplaats per 100 m² groothandel en toonzaalfunctie;
- 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer (vergaderuimtes, onthaal inbegrepen);
- 1 parkeerplaats per woonegelegenheid.

Materialen verhardingen

Voor de aan te leggen verhardingen ten behoeve van toegangen dienen kleinschalige bestratingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen en steenslag gebruikt te worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Parkings dienen in waterdoordringbare materialen te worden aangelegd waarbij tevens maatregelen genomen worden om bodem- en grondwatervervuiling te voorkomen.

Bufferstroken

Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve bebouwing en een invulling met functies die verweefbaar zijn met de woonfunctie. Daarom worden er expliciet geen bufferstroken vooropgesteld tenzij onder volgende voorwaarden. Eer dienen uitsluitend bufferstroken en groenschermen te worden voorzien voor activiteiten zoals opslag in open lucht die een visuele afscherming vereisen ten opzichte van de aanpalende percelen, de openbare weg en/of omwille van de visuele relatie met het kanaal. In dit geval wordt een groenscherm voorzien bestaande uit inheems groen al dan niet in combinatie met een afsluiting. De bufferstrook dient minimaal 2 m breed te zijn.

Afsluitingen

Materialen voor de achteruitbouwstrook

- Hagen en muurconstructies, draadafsluitingen of spijlennetwerk in combinatie met levende hagen of heesterbeplantingen, zijn toegelaten.
- Maximumhoogte voor draadafsluitingen en poortconstructies : 3,00 m
- Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

Materialen 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. 3,00 m hoogte.

De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een streekeigen landschapsbeeld wordt nagestreefd.

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.

6.8. FASERING EN VERDELING

De bebouwing en inrichting van een bedrijfssite die door eigendom, vruchtgebruik, pacht of functionele relatie als één geheel kan worden beschouwd, mag in fases gebeuren. Bij nieuwbouw moet per fase integraal aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften beantwoord worden. Alle huidige inrichtingen en bestemmingen, moeten vanaf de eerste bouwfase met de voorschriften van betreffende zone in overeenstemming worden gebracht. Bij renovatie is artikel 2 van toepassing.

De integrale aanleg van de groenvoorzieningen en bufferzones moet tijdens de eerste fase van de ontwikkeling van deze zone worden uitgevoerd, voor die delen van deze zones die binnen de bedrijfssite vallen. Dit betekent dat:

- de aanleg van de buffer- en groenzones in een bouw aanvraag moet worden opgenomen;
- de groenaanleg ten laatste tijdens het plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouw moet gebeuren.

Op deze wijze kunnen bedrijven hun groei en investeringen fasegewijs door voeren. De straatbeeldbepalende achteruitbouwzone en de groenvoorzieningen langs de perceelsranden dienen reeds bij de uitvoering van de eerste fase te worden aangelegd.

6.9. 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 en het aanpalende openbaar domein niet hinderen.

Het laden en lossen dient verplicht te gebeuren op de eigen terreinen en niet vanaf het openbaar domein.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding: de plaatselijke brandweerautoriteiten 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 in zake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

ARTIKEL 7 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPSFUNCTIES

7.1. BESTEMMING

Hoofdbestemming

- openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen;
- collectieve voorzieningen met privaat karakter;
- recreatief gebruik, inclusief open luchtrecreatie zoals open luchtconcerten;

Nevenbestemming

- conciërgewoning;

7.2. BEBOUWING

Inplanting

- Het bestaand historisch gebouw van het 'Kaaskot' dient gehandhaafd binnen de bestemming voor gemeenschapsfuncties en openbaar nut.
- Bebouwing voor heropbouw en uitbreiding dient opgetrokken achter het bestaande historische gebouw, in de lijn van de oorspronkelijke configuratie.
- De maximale vloer/terreinindex bedraagt 0,5 met minimaal 2, maximaal 3 bouwlagen en een kroonlijsthoogte maximaal gelijk aan de kroonlijsthoogte van het bestaande historische gebouw.
- Elke uitbreiding dient te gebeuren zonder afbreuk te doen aan het bestaande gebouw.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij het bestaande gabarit

Materialen

- Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft met het historische gebouw. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen en afgewerkt als 1 architecturaal geheel. De architectuur en materiaalkeuze van het bestaande historische gebouw dient hierbij als referentiesituatie.

7.3. ONBEBOUWDE RUIMTE

Alle niet bebouwde oppervlakte dient aangewend voor groenaanleg, toegangen, koeren en/of parkeerterreinen. De groen/terreinindex bedraagt minimaal 0,4.

In de onbebouwde ruimte kan een openbare voetweg als verbinding vanaf de steenweg naar het achtergelegen recreatiegebied worden aangelegd.

Zone voor plein

De zone tussen de openbare wegen en de voorgevel dient te worden ingericht als openbaar plein. Dit plein wordt zodanig ingericht dat:

- de visuele relatie tussen de gebouwen van het Kaaskot en de steenweg maximaal wordt gevrijwaard;
- de pleinstructuur de toegang tot het Kaaskot accentueert;
- de nodige toeritten, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen kunnen worden aangebracht.

Elementen voor passieve recreatie op buurtniveau zoals zitbanken en een kleinschalige speeltuin zijn in beperkte mate toegelaten. Zij mogen echter het functioneren van de functies binnen en rond het Kaaskot niet in het gedrang brengen.

Groenaanleg

De groenaanleg wordt ingevuld met:

- voor hoogstammig groen: zomereik, tamme kastanje, esdoorn, es els, iep, beuk, haagbeuk, linde, wilg;

- voor laagstammig groen: ligustrum, hazelaar, kornoelje, eglantierroos, kardinaalshoed, sneeuwbes, vlier, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Afwijkingen hierop zijn uitsluitend toegestaan indien zij vanuit een historisch gegeven kunnen gemotiveerd worden.

Parkeervoorzieningen

De parkings dienen verplicht gebundeld in één geheel en onder streekeigen hoogstammige bomen te worden aangelegd. Maximaal 50% van de pleininrichting kan als parking worden ingericht. De overige parkeerplaatsen dienen achter het gebouw te worden ingericht.

Materialen verhardingen

Voor de aan te leggen verhardingen ten behoeve van toegangen dienen kleinschalige bestratingmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen en steenslag gebruikt te worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Parkings dienen in waterdoordringbare materialen te worden aangelegd waarbij tevens maatregelen genomen worden om bodem- en grondwatervervuiling te voorkomen.

Bufferstroken

Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve bebouwing in aansluiting bij de historische bebouwing van het Kaaskot. Daarbij krijgen de gebouwen en terreinen een invulling met functies die verweefbaar zijn met de woonfunctie. Daarom worden er expliciet geen bufferstroken vooropgesteld.

Afsluitingen

Langsheen de perceelsgrenzen andere dan deze met de openbare wegenis.

- 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. 3,00 m hoogte.

De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een streekeigen landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten streekeigen zijn.

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.

ARTIKEL 8 - ZONE VOOR KMO

8.1. BESTEMMING

Hoofdbestemming:

- ambachtelijke bedrijven;
- grootschalige detailhandel niveau doe-het-zelfzaken;
- detailhandel gekoppeld aan productie, ambachten en nijverheid zoals bijvoorbeeld autoverkoop gekoppeld aan garageactiviteiten, meubelverkoop en schrijnwerkerij...

Nevenbestemming:

- kantoren, opslag, werkplaatsen, sociale voorzieningen noodzakelijk voor de normale uitbating van de op de site gelokaliseerde bedrijven;
- woonfunctie enkel ten behoeve van de bedrijfsleider, 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 bedrijf en dienen zij verplicht fysisch geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw. De maximale oppervlakte bedraagt 250 m².

Maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte per gebouw kan door een nevenbestemming worden ingenomen.

Verboden bestemmingen:

- zuivere kantoorcomplexen;
- zuivere opslag en stockage;
- ambachtelijke bedrijven die voor de omgeving abnormale hinder of abnormaal brand- en ontploffingsgevaar met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken;
- milieubelastende activiteiten: 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;
- inrichtingen met opslagruimte voor gebruikte voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot;
- transport- en distributiebedrijven;
- grootschalige aannemersbedrijven uit de bouwsector.

8.2. VERGUNNINGEN

Bedrijven die momenteel over een exploitatie- en/of milieuvergunning beschikken die in strijd zou zijn met de schikkingen van huidig BPA dienen zich in overeenstemming te brengen met dit BPA ten laatste op de vervalddag van de voornoemde exploitatie- en of milieuvergunning.

Uitbreidingen en/of aanpassingen van de milieuvergunningen kunnen niet worden toegestaan indien er geen overeenstemming is met de schikkingen en voorschriften van huidig BPA. Binnen de looptijd van de huidig geldende milieuvergunningen kunnen aanpassingen aan deze milieuvergunningen wel worden toegestaan indien deze aanpassingen uitsluitend betrekking hebben op het zich in regel stellen met een nieuwe en strengere milieuwetgeving. In onderhavig geval dienen de aanpassingen de hinder voor de omwonenden bijkomend te milderen.

8.3. BEBOUWING

Bebouwbare oppervlakte

De bebouwbare oppervlakte omvat de terreininname door gebouwen, door luifels en – in voorkomend geval – door opslag in open lucht. De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 70%.

Opslag

Materialen mogen gestort of gestapeld worden in open lucht met uitzondering van de niet-overbouwde delen van het terrein die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden. De opslag in open lucht moet steeds worden aangeduid op de stedenbouwkundige aanvraag, met een indicatie van het volume waarin de stapeling gewoonlijk zal gebeuren. Waar stapeling in open lucht en onder luifel wordt toegestaan, dient de oppervlakte die erdoor ingenomen wordt mee te worden opgenomen als "bebouwbare oppervlakte" in bovenstaande voorschriften.

Inplanting van de gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de afstand van de gebouwen ten opzichte van de bestemmingsgrens met de openbare wegnis minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 10 m.

De afstand tot de overige eigendoms-, kavel- en bestemmingsgrenzen is minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5 m, uitgezonderd in geval van gekoppelde bebouwing. Indien in gekoppelde bebouwing wordt voorzien mag mits onderlinge toestemming van de betrokken eigenaars aan één kant van het terrein op de perceelsgrens worden gebouwd in aansluiting op de bebouwing op het aanpalende perceel. De gebouwen mogen slechts twee per twee gekoppeld worden en dienen beide in dezelfde bestemming te liggen.

Indien de zone tussen de grens en de inplanting van de gebouwen meer dan 5 m bedraagt, zijn diensttoegangen en parkeervoorzieningen toegelaten in de zone gelegen tussen de 5 m, gemeten vanaf de grens, en het gebouw.

Bouwhoogte

De bouwhoogte is de kroonlijsthoogte (bij plat dak) of de hoogte van de noklijn of –punt (bij een andere dakvorm). De bouwhoogte wordt vastgelegd op minimaal 6 meter en maximaal 12 meter. Bij de bouwhoogte mag 1 meter borstwering worden toegevoegd, conform de veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

Gevels

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.

In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn. Zichtbaar verwerkte snelbouwstenen en betonblokken zijn niet toegelaten.

Daken

Bij hellende daken is roofing in banen niet toegestaan.

Reclame

Logo's en merknamen mogen in het gevelvlak worden aangebracht, op voorwaarde dat zij deel uitmaken van het architecturale gevelconcept.

Reclamepanelen voor wisselende aanplakking of reclame loodrecht op de gevelvlakken zijn niet toegelaten.

8.4. ONBEBOUWDE RUIMTE

Invulling

De onbebouwde zone kan aangewend worden voor toeritten, parking, circulatieruimten, opslag en groenvoorzieningen. De groen/terreinindex (G/T) bedraagt 0,2, inclusief de bufferstrook langsheen de perceelsgrens met de zone voor stedelijk wonen en gemengde functies/ zone voor voetwegen.

Groenaanleg

De groenaanleg wordt ingevuld met:

- voor hoogstammig groen: zomereik, tamme kastanje, esdoorn, es els, iep, beuk, haagbeuk, linde, wilg;
- voor laagstammig groen: ligustrum, hazelaar, kornoelje, eglantierroos, kardinaalshoed, sneeuwbes, vlier, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Parkeervoorzieningen

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

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd:

- 1 parkeerplaats per 200 m² werkvloer (kantines, kleedruimte, sanitair, ...inbegrepen);
- 1 parkeerplaats per 200 m² opslag;
- 1 parkeerplaats per 100 m² groothandel en toonzaalfunctie;
- 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer (vergaderuimtes, onthaal inbegrepen);
- 1 parkeerplaats per woongelegenheden.

Materialen voor verharding

Voor de aan te leggen verhardingen dienen kleinschalige bestratingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen en steenslag gebruikt te worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Indien de aard van het bedrijf veelvuldig zwaar verkeer inhoudt, zijn beton- en asfaltverhardingen toegelaten. Parkings dienen in waterdoorlaatbare materialen te worden aangelegd tenzij voorschriften krachtens andere reglementeringen een andere verharding opleggen.

Bufferstrook

Langsheen de bestemmingsgrens met de zone voor stedelijk wonen en gemengde functies/zone voor voetwegen dient verplicht een bufferstrook van 2 m breed te worden aangelegd. Een bufferstrook dient eveneens aangelegd te worden waar er een visuele relatie is met het kanaal.

8.5. FASERING EN VERDELING

De bebouwing en inrichting van een bedrijfssite die door eigendom, vruchtgebruik, pacht of functionele relatie als één geheel kan worden beschouwd, mag in fases gebeuren. Bij nieuwbouw moet per fase integraal aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften beantwoord worden. Alle huidige inrichtingen en bestemmingen binnen een bedrijfssite die als één geheel kan worden beschouwd, moeten vanaf de eerste bouwphase met de voorschriften van deze zone in overeenstemming worden gebracht.

De integrale aanleg van de groenvoorzieningen en bufferzones moet tijdens de eerste fase van de ontwikkeling van deze zone worden uitgevoerd, voor die delen van deze zones die binnen de hoger omschreven bedrijfssite vallen. Dit betekent dat:

- de aanleg van de buffer- en groenzones in een bouwaanvraag moet worden opgenomen;
- de groenaanleg ten laatste tijdens het plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouw moet gebeuren.

8.6. 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 en het aanpalende openbaar domein niet hinderen.

Het laden en lossen dient verplicht te gebeuren op de eigen terreinen en niet via het openbaar domein.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding: de plaatselijke brandweerautoriteiten 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 in zake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

ARTIKEL 9 - ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

9.1. BESTEMMING

Hoofdbestemming:

- stadsdiensten (magazijnen, loodsen, mast, opslag en containerpark);
- *schone en lokaal belastende productie*: deze zone is in hoofdbestemming gericht op kmo's en ambachten die als lokaal bedrijf worden erkend. Onder lokaal bedrijf wordt verstaan een be- en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving, in dit geval de schaal van het stedelijk gebied Halle, en dat beperkt is in omvang;
- detailhandel gekoppeld aan productie, ambachten en nijverheid zoals bijvoorbeeld autoverkoop gekoppeld aan garageactiviteiten, meubelmakerijen...

Nevenbestemming:

- *kantoren, opslag, werkplaatsen, sociale voorzieningen* als essentiële aanvulling voor het oprichten of verder ontwikkelen van bedrijven of stadsdiensten binnen een zelfde bedrijfssite, al dan niet gelegen binnen eenzelfde bestemming. De vloeroppervlakte van de opslag in nevenbestemming mag niet meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte op de bedrijfssite uitmaken uitgezonderd voor de stadsdiensten waar geen beperkingen gelden.
- *woonfunctie*: 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 bedrijf en dienen zij in het industrieel gebouw geïntegreerd te worden. Zij mogen niet meer dan 250 m² vloeroppervlakte uitmaken;

- *toonzaalen* zijn toegelaten indien ze verbonden zijn aan een bedrijf met productie of ambachtelijke activiteit. De vloeroppervlakte van de toonzaal in nevenbestemming mag niet meer dan 30 % van de totale vloeroppervlakte op de bedrijfssite uitmaken.

Verboden bestemmingen:

- bedrijven die voor de omgeving abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken;
- zuivere kantoorcomplexen;
- zuivere opslag en stockage andere dan deze ten dienste van de stadsdiensten;
- milieubelastende activiteiten: 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.
- inrichtingen met opslagruimte voor afgeschreven voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot worden niet toegelaten;
- kleinschalige en grootschalige detailhandel;
- transport- en distributiebedrijven;
- grootschalige aannemersbedrijven uit de bouwsector.

9.2. VERGUNNINGEN

Bedrijven die momenteel over een exploitatie- en/of milieuvergunning beschikken dewelke in strijd zou zijn met de schikkingen van huidig BPA dienen zich in overeenstemming te brengen met dit BPA ten laatste op de vervaldag van de voornoemde exploitatie- en of milieuvergunning.

Uitbreidingen en/of aanpassingen van de milieuvergunningen kunnen niet worden toegestaan indien er geen overeenstemming is met de schikkingen en voorschriften van huidig BPA. Binnen de looptijd van de huidig geldende milieuvergunningen kunnen aanpassingen aan deze milieuvergunningen wel worden toegestaan indien deze aanpassingen uitsluitend betrekking hebben op het zich in regel stellen met een nieuwe en strengere milieuwetgeving. In onderhavig geval dienen de aanpassingen de hinder voor de omwonenden bijkomend te milderen.

9.3. ONTWIKKELING EN ONTSLUITING VAN DE BEDRIJVENZONE

De huidige functies in de zone kunnen behouden blijven tot aan de volledige ontwikkeling van het gebied. De stad voorziet in een onteigeningsplan voor de wegenis zodanig dat de bedrijvenzone hetzij gefaseerd hetzij als geheel kan ontwikkeld worden. Deze ontwikkeling heeft als doel de bestaande toestand te converteren naar een geheel dat voldoet aan de bestemmingen zoals aangegeven onder artikel 9.1. De ontsluiting van de bedrijvenzone wordt voorzien via één centrale toegang vanaf de rotonde aan de Brusselsesteenweg en vanaf één toegang langsheen de Scheepswerfkaai. Vanaf deze toegangen worden interne ontsluitingswegen voor de bedrijvenzone voorzien. Langs deze toegangen kan het bedrijfsverkeer, inclusief cliënteel en bezoekers de interne ontsluitingswegen bereiken. Het geheel van interne ontsluitingswegen staat in voor de ontsluiting van alle bedrijfssites binnen de bedrijvenzone.

Nieuwe stedenbouwkundige vergunningen kunnen slechts verleend worden voor de percelen die hetzij via bestaande openbare wegenis, hetzij via nog te ontwerpen interne ontsluitingswegen kunnen aantakken op de openbare wegenis.

9.4. BEBOUWING

Bebouwbare oppervlakte

De bebouwbare oppervlakte omvat de terreininname door gebouwen, door luifels en – in voorkomend geval – door opslag in open lucht. De bebouwbare oppervlakte wordt vastgelegd met een maximum van 80% van de perceelsoppervlakte.

Materialen mogen gestort of gestapeld worden in open lucht met uitzondering van de niet-overbouwde delen van het terrein die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden. De opslag in open lucht moet steeds worden aangeduid op de stedenbouwkundige aanvraag, met een indicatie van het volume waarin de stapeling gewoonlijk zal gebeuren.

Inplanting van de gebouwen

De afstand ten opzichte van de rooilijn of bestemmingsgrens met de openbare weg of ten opzichte van de interne ontsluitingsweg van de bedrijvenzone is minstens gelijk aan 5 m. In deze zone zijn de voorschriften van achteruitbouwstroken van toepassing zoals aangegeven binnen artikel 9.5.

De afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen: de inplanting van gebouwen is vrij mits een minimale afstand van 5 m tot de perceelsgrens wordt gerespecteerd. Indien in gekoppelde bebouwing wordt voorzien mag mits onderlinge toestemming van de betrokken eigenaars aan één kant van het terrein op de perceelsgrens worden gebouwd in aansluiting op de bebouwing op het aanpalende perceel. De gebouwen mogen slechts twee per twee gekoppeld worden en dienen beide in dezelfde bestemming te liggen.

Bouwhoogte

De bouwhoogte is de kroonlijsthoogte (bij plat dak) of de hoogte van de noklijn of -punt (bij een andere dakvorm). De bouwhoogte wordt vastgelegd op minimaal 6 meter en maximaal 15 meter. Bij de bouwhoogte mag 1 meter borstwering worden toegevoegd, conform de veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

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

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

Gevels

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.

In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn. Zichtbaar verwerkte snelbouwstenen en betonblokken zijn niet toegelaten.

Daken

Bij hellende daken is roofing in banen niet toegestaan.

Reclame

Logo's en merknamen mogen in het gevelvlak worden aangebracht, op voorwaarde dat zij deel uitmaken van het architecturale gevelconcept.

Reclamepanelen voor wisselende aanplakking of reclame loodrecht op de gevelvlakken zijn niet toegelaten.

9.5. ONBEBOUWDE RUIMTE

Invulling

De onbebouwde zone kan aangewend worden voor parking, circulatieruimten en groenvoorzieningen.

Groenaanleg

De groenaanleg wordt ingevuld met:

- voor hoogstammig groen: zomereik, tamme kastanje, esdoorn, es els, iep, beuk, haagbeuk, linde, wilg;
- voor laagstammig groen: ligustrum, hazelaar, kornoelje, eglantierroos, kardinaalshoed, sneeuwbes, vlier, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Achteruitbouwstrook

- Een zone van 5 m gemeten vanaf de bestemmingsgrens met de openbare wegnis dient te worden ingericht als achteruitbouwstrook. Deze strook dient zodanig aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloedt. Bij aangeduide bouwlijn wordt minimaal de zone tussen de bestemmingsgrens met de openbare wegnis en de bouwlijn ingericht als achteruitbouwzone.

- Per bedrijf dient minstens 30 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden met streekeigen groen. De overige oppervlakte kan aangewend worden voor toegangen, circulatieruimte en/of parking.
- Gebouwen zijn niet toegelaten.

Bufferstroken

Er dienen uitsluitend bufferstroken en groenschermen te worden voorzien indien de activiteiten zoals bijvoorbeeld opslag in open lucht een visuele afscherming vereisen ten opzichte van de aanpalende percelen, de openbare wegeis of omwille van de visuele relatie met het kanaal. In dit geval wordt een groenscherm voorzien bestaande uit inheems groen al dan niet in combinatie met een afsluiting. De bufferstrook dient minimaal 5 m breed te zijn. Waar de percelen grenzen aan de openbare wegeis dient geen bufferzone te worden aangelegd maar zijn de voorschriften van de achteruitbouwstrook van toepassing.

Langsheen de zone voor buffer (artikel 11) dient geen bijkomende bufferstrook te worden voorzien.

Parkeervoorzieningen

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

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd:

- 1 parkeerplaats per 200 m² werkvloer (kantines, kleedruimte, sanitair, ...inbegrepen);
- 1 parkeerplaats per 200 m² opslag;
- 1 parkeerplaats per 100 m² groothandel en toonzaalfunctie;
- 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer (vergaderuimtes, onthaal inbegrepen);
- 1 parkeerplaats per woongelegenheid.

Materialen voor verharding

Voor de aan te leggen verhardingen dienen kleinschalige bestratingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen en steenslag gebruikt te worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Indien de aard van het bedrijf veelvuldig zwaar verkeer inhoudt, zijn beton- en asfaltverhardingen toegelaten. Parkings dienen in waterdoorlaatbare materialen te worden aangelegd tenzij voorschriften krachtens andere reglementeringen een andere verharding opleggen.

9.6. FASERING EN VERDELING

De bebouwing en inrichting van een bedrijfssite die door eigendom, vruchtgebruik, pacht of functionele relatie als één geheel kan worden beschouwd, mag in fases gebeuren. Bij nieuwbouw moet per fase integraal aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften beantwoord worden. Alle huidige inrichtingen en bestemmingen binnen een bedrijfssite die als één geheel kan worden beschouwd, moeten vanaf de eerste bouwfase met de voorschriften van deze zone in overeenstemming worden gebracht.

De integrale aanleg van de groenvoorzieningen en bufferzones moet tijdens de eerste fase van de ontwikkeling van deze zone worden uitgevoerd, voor die delen van deze zones die binnen de hoger omschreven bedrijfssite vallen. Dit betekent dat:

- de aanleg van de buffer- en groenzones in een bouwaanvraag moet worden opgenomen;
- de groenaanleg ten laatste tijdens het plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouw moet gebeuren.

9.7. 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 en het aanpalende openbaar domein niet hinderen.

Het laden en lossen dient verplicht te gebeuren op de eigen terreinen en niet via het openbaar domein.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding: de plaatselijke brandweerautoriteiten 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 in zake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR INDUSTRIE

10.1. BESTEMMING

Hoofdbestemming:

- transport- en distributiebedrijven;
- grootschalige aannemersbedrijven uit de bouwsector;
- productiebedrijven in klein-industrie die verenigbaar zijn met de voedingsnijverheid die op aanpalende percelen gelegen is.

Nevenbestemming

- Kantoren, opslag, werkplaatsen, sociale voorzieningen als essentiële aanvulling voor het oprichten of verder ontwikkelen van bedrijven binnen een zelfde bedrijfssite. Deze nevenbestemming mogen niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte op de bedrijfssite innemen.
- Woonfunctie: 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 bedrijf. Bij nieuwbouw dient de woning in het bedrijfsgebouw geïntegreerd te worden. De grondoppervlakte van de woning mag maximaal 250 m² bedragen.
- Toonzalen: zijn toegelaten indien ze verbonden zijn aan een bedrijf met productie of ambachtelijke activiteit. De vloeroppervlakte van de toonzaal in nevenbestemming mag niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte op de bedrijfssite uitmaken.

c) Verboden bestemmingen

- Grootschalige detailhandel, groothandel en kleinhandel.
- Zuivere kantoorcomplexen.
- Opslag in open lucht.
- Bedrijven die voor de omgeving abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken.
- Milieubelastende activiteiten: 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.
- Inrichtingen met opslagruimte voor gebruikte voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot.
- Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet 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.

10.2. VERGUNNINGEN

Bedrijven die momenteel over een exploitatie- en/of milieuvergunning beschikken die in strijd zou zijn met de schikkingen van huidig BPA dienen zich in overeenstemming te brengen met dit BPA ten laatste op de vervaldag van de voornoemde exploitatie- en of milieuvergunning.

Uitbreidingen en/of aanpassingen van de milieuvergunningen kunnen niet worden toegestaan indien er geen overeenstemming is met de schikkingen en voorschriften van huidig BPA. Binnen de looptijd van de huidig geldende milieuvergunningen kunnen aanpassingen aan deze milieuvergunningen wel worden toegestaan indien deze aanpassingen uitsluitend betrekking hebben op het zich in regel stellen met een nieuwe en strengere milieuwetgeving. In onderhavig geval dienen de aanpassingen de hinder voor de omwonenden bijkomend te milderen.

10.3. ONTSLUITING VAN DE ZONE VOOR INDUSTRIE

De zone heeft één centrale toegang die aansluit op de Brusselsesteenweg. Langs deze toegang kan het bedrijfsverkeer, inclusief cliënteel en bezoekers de interne ontsluitingswegen bereiken. Deze toegang verzorgt de toegang tot de interne ontsluitingswegen van de bedrijvenczone en de circulatieruimten. De interne ontsluitingswegen ontsluiten alle bedrijfsgebouwen die op de site gevestigd zijn.

10.4. BEBOUWING

Bebouwbare oppervlakte

De bebouwbare oppervlakte omvat de terreininname door gebouwen, door luifels en grootschalige parkeerruimten in open lucht voor bedrijfsvoertuigen. De bebouwbare oppervlakte bedraagt maximaal 80% van de perceelsoppervlakte.

Inplanting van de gebouwen

De afstand tot de bestemmingsgrenzen of tot de perceelsgrenzen is minstens gelijk aan de hoogte van de gebouwen met een minimum van 5 m. In geval van aangeduide bouwlijn dienen gebouwen op of achter deze bouwlijn te worden ingeplant. Indien in gekoppelde bebouwing wordt voorzien, mag mits onderlinge toestemming van de betrokken eigenaars aan één kant van het terrein op de perceelsgrens worden gebouwd in aansluiting op de bebouwing op het aanpalende perceel. De gebouwen mogen slechts twee per twee gekoppeld worden en dienen beide in dezelfde bestemming te liggen.

Bouwhoogte en vloerpeil

De bouwhoogte is de kroonlijsthoogte (bij plat dak) of de hoogte van de noklijn of –punt (bij een andere dakvorm). De bouwhoogte wordt vastgelegd op minimaal 6 meter en maximaal 12 meter, steeds gemeten ten opzichte van het maaiveld op het niveau van de Brusselsesteenweg. Bij de bouwhoogte mag 1 meter borstwering worden toegevoegd, conform de 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 als dan bij de bouwvergunning gevoegd worden.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

Gevels

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.

In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn. Zichtbaar verwerkte snelbouwstenen en betonblokken zijn niet toegelaten.

Daken

Bij hellende daken is roofing in banen niet toegestaan.

Reclame

Logo's en merknamen mogen in het gevelvlak worden aangebracht, op voorwaarde dat zij deel uitmaken van het architecturale gevelconcept.

Reclamepanelen voor wisselende aanplakking of reclame loodrecht op de gevelvlakken zijn niet toegelaten.

10.5. ONBEBOUWDE RUIMTE

Achteruitbouwstrook

- Een zone van 5 m gemeten vanaf de bestemmingsgrens met de openbare wegenis dient te worden ingericht als achteruitbouwstrook. Deze strook dient zodanig aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloedt. Bij aangeduide bouwlijn wordt minimaal de zone tussen de bestemmingsgrens met de openbare wegenis en de bouwlijn ingericht als achteruitbouwzone.

- Per bedrijf dient minstens 30 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden met streekeigen groen. De overige oppervlakte kan aangewend worden voor toegang, als circulatieruimte en/of parking.
- Gebouwen zijn niet toegelaten.

Overige onbebouwde ruimte

De overige onbebouwde ruimte kan aangewend worden voor parking, groenvoorziening en circulatieruimten. Voor de overige onbebouwde ruimte wordt een groen/terreinindex (G/T) van 0,2 vooropgesteld.

Groenaanleg

De groenaanleg wordt ingevuld met:

- voor hoogstammig groen: zomereik, tamme kastanje, esdoorn, es el, iep, beuk, haagbeuk, linde, wilg;
- voor laagstammig groen: ligustrum, hazelaar, kornoelje, eglantierroos, kardinaalshoed, sneeuwbes, vlier, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Parkeervoorzieningen

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

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd:

- 1 parkeerplaats per 200 m² werkvloer (kantines, kleedruimte, sanitair, ...inbegrepen);
- 1 parkeerplaats per 200 m² opslag;
- 1 parkeerplaats per 100 m² groothandel en toonzaalfunctie;
- 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer (vergaderuimtes, onthaal inbegrepen);
- 1 parkeerplaats per woongelegenheden.

Materialen voor verharding

Voor de aan te leggen verhardingen dienen kleinschalige bestratingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen en steenslag gebruikt te worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Indien de aard van het bedrijf veelvuldig zwaar verkeer inhoudt, zijn beton- en asfaltverhardingen toegelaten. Parkings dienen in waterdoorlaatbare materialen te worden aangelegd tenzij voorschriften krachtens andere reglementeringen een andere verharding opleggen.

Bufferstroken

Er dienen bufferstroken en groenschermen te worden voorzien voor de visuele afscherming van de bedrijfssites met inbegrip van grootschalige parkings, loodsen en opslag in open lucht ten opzichte van de aanpalende percelen, de openbare wegenis en de visuele relatie met het kanaal. In dit geval wordt een groenscherm voorzien bestaande uit inheems groen al dan niet in combinatie met een afsluiting. De bufferstrook dient minimaal 5 m breed te zijn.

Waar de bufferstrook samenvalt met de achteruitbouwstrook langsheen de openbare wegenis, krijgen de voorschriften van de bufferstrook voorrang op deze van de achteruitbouwstrook met dien verstande dat:

- over een breedte van 2 m langsheen de openbare wegenis op de bedrijfsterreinen de G/T 1 bedraagt;
- een uitzondering geldt voor de ruimte vereist voor de ontsluiting van het bedrijf via één centrale toegang doorheen de bufferstrook op de Brusselsesteenweg.

Langsheen de zone voor buffer (artikel 11) dient geen bijkomende bufferstrook te worden voorzien.

10.6. FASERING EN VERDELING

De bebouwing en inrichting van een bedrijfssite die door eigendom, vruchtgebruik, pacht of functionele relatie als één geheel kan worden beschouwd, mag in fases gebeuren. Bij nieuwbouw moet per fase integraal aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften beantwoord worden. Alle huidige inrichtingen en bestemmingen binnen een bedrijfssite die als één geheel kan worden beschouwd, moeten vanaf de eerste bouwfase met de voorschriften van deze zone in overeenstemming worden gebracht.

De integrale aanleg van de groenvoorzieningen en bufferzones moet tijdens de eerste fase van de ontwikkeling van deze zone worden uitgevoerd, voor die delen van deze zones die binnen de hoger omschreven bedrijfssite vallen. Dit betekent dat:

- de aanleg van de buffer- en groenzones in een bouwaanvraag moet worden opgenomen;
- de groenaanleg ten laatste tijdens het plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouw moet gebeuren.

10.7. 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 en het aanpalende openbaar domein niet hinderen.

Het laden en lossen dient verplicht te gebeuren op de eigen terreinen en niet via het openbaar domein.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding: de plaatselijke brandweerautoriteiten 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 in zake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR BUFFER

11.1. BESTEMMING

De zone voor buffer wordt bedoeld als buffer tussen de zone voor industrie en de zone voor lokale bedrijvigheid en de hierbij aanpalende zone voor gemengde functies, met ander woorden tussen bestemmingen die verenigbaar zijn met de woonfunctie en het stedelijk woonweefsel en tussen bestemmingen die niet verenigbaar zijn met deze functies.

11.2. INRICHTING

De zone voor buffer wordt langsheen geheel de zone voor industrie voorzien. In de zone voor buffer dient de zichtrelatie met het kanaal te worden gevrijwaard. Daartoe wordt centraal een ruimte van 20 m breed niet beplant over de volledige diepte van de bufferzone, genomen vanaf de Brusselsesteenweg. In deze open ruimte kunnen wandelwegen worden aangelegd die de steenweg met het kanaal verbinden.

Met uitzondering van de te vrijwaren zichtrelatie tussen steenweg en kanaal dient de zone voor buffer volledig beplant te worden met inheems en streekeigen laag- en hoogstammig groen. Deze beplantingen dienen zodanig voorzien te worden dat er een meerwaarde gecreëerd wordt voor de belevingswaarde en ecologische migraties doorheen het gebied.

De beplantingen dienen in stand gehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen ter zake.

Volgende beplanting komt in aanmerking:

- voor hoogstammig groen: zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde, knotwilg;
- voor laagstammig groen: hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst.

Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitskabinen,... kunnen voorzien worden, voor zover zij geen afbreuk doen aan het groene karakter van de zone.

ARTIKEL 12 - ZONE VOOR LANDBOUW

12.1. BESTEMMING:

Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor landbouwuitbatingen. Zij bevatten oa: eigenlijke landbouw, boomkwekerijen, veeteelt, bijteelt, fruitteelt, bosbouw, enz.

Gebouwen zijn niet toegelaten met uitzonderingen van schuilhokken voor het vee.

Intensieve tuinbouw onder glas is verboden, evenals para-agrarische en agrarische bedrijven voor intensieve veeteelt. Gebouwen voor paardenfokkerijen zijn niet toegelaten. Tuinen met particulier karakter zijn niet toegelaten.

12.2. BEHEER

Elke wijziging van vegetatie en/of wijziging van lijn- en puntvormige elementen is verboden zonder voorafgaande en uitdrukkelijke schriftelijke vergunningen van het College van Burgemeester en Schepenen. Onder deze elementen wordt verstaan:

- wegbermen met vegetatie;
- waterlopen;
- vee drinkputten;
- bomenrijen, houtwallen, houtkanten, hagen en oude heggen;
- holle wegen, taluds en/of dijken met vegetatie;
- hoogstamboomgaarden.

ARTIKEL 13 - ZONE VOOR KANAAL

Het kanaal kan aangepast worden volgens de noodwendigheden. Overbruggingen, overwelvingen of verbouwingen, andere dan op het plan aangeduid, kunnen in aanmerking genomen worden, mits voorafgaande machtiging van de bevoegde overheid en van de stad Halle en onder voorwaarde van een duidelijke motivatie en op voorwaarde dat kan aangetoond worden dat ze de waterloop zelf, de goede aanleg, de hygiëne en het uitzicht van de omgeving niet schaden en dat ze het goed beheer van de waterweg niet onmogelijk maken.

In de kanaalzone dient een publiek voetgangers- en fietserstracé te worden aangelegd tussen de Scheepswerfkaai en voetweg langsheen de zone voor buffer. Voor de inrichting van dit tracé gelden minimaal de voorschriften van artikel 3.2.

Opgemaakt te Halle,
door ondergetekende ontwerper,



A. LAMBRECHTS
Erkend stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van **24 OKT. 2006**

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 **17 NOV. 2006** tot **18 DEC. 2006**

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



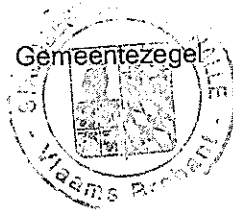
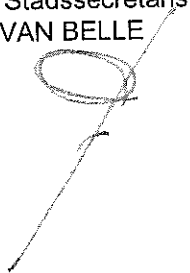
De Burgemeester
D. PIETERS



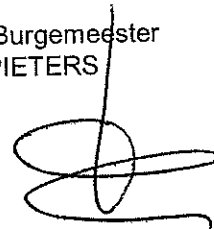
Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van **22 APR. 2008**

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

