

Stad Halle

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

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *RP 9.901 23027/094.0*

12 MEI 2006
Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Karolien Steppe
medewerker

 *gehouden van goedkeuring*

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr.34 " 't Parkske "

VOORSCHRIFTEN

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

**VOORSCHRIFTEN HORENDE
BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG Nr. 34
" 't PARKSKE "**

D+A Consult

Stad Halle

Meiboom 26
1500 Halle

Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

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

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

I. ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

- 1.1. Het Bijzonder Plan van Aanleg (B.P.A.) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan.
- 1.2. De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.
- 1.3. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.
- 1.4. Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen op het plan voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.
- 1.5. Voor elke bestaande, niet-vervallen verkaveling blijven de eigen voorschriften van toepassing. De nieuwe voorschriften van het BPA zullen er pas van kracht worden mits een wijziging van verkavelingsvergunning (normale procedure daaromtrent) waarbij voor de voorschriften naar dit BPA verwezen wordt.
- 1.6. Nutsleidingen zoals rioleringen zijn toegelaten in alle groene zones.

ARTIKEL 2 - OPENBARE WEGENIS

2.1 OPENBARE WEGEN

- 2.1.1. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
- 2.1.2. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting, indien aangeduid op plan.
- 2.1.3. Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door het gemeentebestuur gesteld zijn.
- 2.1.4. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde pleinfuncties, woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen ...
- 2.1.5. Langs de Bergensesteenweg ter hoogte van de nieuwe toegang naar de binnenzone staat een DATS-benzinestation. Deze vestiging kan verder uitgebaat worden conform de exploitatievergunning tot 1.9.2011. Nadien is hier geen benzinestation meer toegestaan en gelden voor deze zone dezelfde regels als voor de zone van openbare wegen. De bestaande gebouwenconstructie kan behouden worden tot men overgaat tot grote verbouwingswerken of herbouw. De toegangsfunctie van de openbare wegenis mag niet in het gedrang komen door het benzinestation.
- 2.1.6. Langs de Bergensesteenweg ter hoogte van de nieuwe toegang naar de binnenzone zal bij de woning nr. 67, het voormalige kasseiwegje met inbegrip van de bestaande keldertoegang moeten opgewaardeerd worden als ruimtelijk gegeven binnen de toekomstige pleinstructuur.

2.2 OPENBARE VOETWEGEN

2.2.1. Openbare voetwegen kunnen gerealiseerd worden in elke bestemming mits zij beantwoorden aan volgende voorschriften:

- de voetwegen moeten ook gebruikt kunnen worden door fietsers;
- het tracé van de voetwegen wordt omwille van de flexibiliteit niet expliciet aangegeven. Op het bestemmingsplan worden wel drie punten aangegeven die onderling met elkaar moeten verbonden worden en ingericht als een stedelijke promenade met lokaal (functioneel) en bovenlokaal (recreatief) karakter: langs de Zenne aan de Deboecklaan en de Basiliekstraat en via het park aan de Arkenvest. Nabij het nieuwe woonproject in het binnengebied dient de voetgangersverbinding opgenomen in de zone voor openbare wegen via het nieuwe plein aan de Bergensesteenweg.
- de minimumbreedte bedraagt 2 m en de vrije hoogte minimum 2,4 m.

2.2.2. Om deze tracés voor voetwegen met elkaar te kunnen verbinden is het noodzakelijk om een brugverbinding te realiseren over de Zenne. Om terug een flexibiliteit in te bouwen wordt voor deze verbinding een gearceerde zone aangegeven waarbinnen deze brug moet gerealiseerd worden. Belangrijke aspecten om de routes te evalueren zijn sociale veiligheid, landschappelijke integratie, doorzichten en zichtassen.

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

ARTIKEL 3 – ZONE VOOR PARKING EN GROEN

3.1. Bestemming

Zone bestemd voor openbare parkeerruimten met inbegrip van de toegangen. De toegangen en de zone dienen zodanig aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloeden. De parkeerruimte langs de Suikerkaai dient ingericht als een voorstadsparking met een langparkeerregime. In die zin wordt de omgeving ingericht met duidelijk herkenbare langzaam verkeersverbindingen naar de binnenstad.

3.2. Inrichting

Voor de randparking langs de Suikerkaai : minstens 20 % van de oppervlakte dient beplant te worden met heesters en hoogstammige bomen (1 hoogstammige boom geldt voor 20 m² groenoppervlakte) zodat het geheel als een plein in de omgeving ingepast wordt. Tevens wordt er via groenaanplant voor gezorgd dat de parking één landschappelijk geheel vormt met het groen langs de Zenne. Toegangen tot de parkeerruimten zijn voor gemotoriseerd verkeer slechts toegelaten vanaf de Suikerkaai. Gebouwen zijn niet toegelaten.

3.3. Overige bepalingen

De stroken in dit plan aangeduid als zone voor parking en groen zullen, in zoverre zij nog niet tot het openbaar domein behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.

ARTIKEL 4 - ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN

4.1. Begrenzing van de bouwzones

De verschillende bouwzones zijn, tenzij anders gespecificeerd, op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is de uiterste bouwlijn.

Behalve indien grafisch anders aangegeven, teneinde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op tenminste 3 meter van iedere eigendoms-grens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven.

4.2. 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.

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

In de ruimte onder dak kan een volledige woonlaag voorzien worden.

Bijgebouwen

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

4.4. 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.

4.5. Tenzij specifiek aangegeven mag de vloerplas van de op te richten gebouwen 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.

4.6. Bouwhoogte bij grafische aanduiding

Volgende toegelaten bouwhoogtes zijn van toepassing:

- telkens grafisch op plan als dusdanig aangegeven;

- telkens de voorschriften een toegelaten aantal bouwlagen aanhalen; tenzij specifiek anders bepaald.

Bij grafische aanduiding (aantal bouwlagen - gelijkvloers inbegrepen) zijn, tenzij specifiek anders vermeld, volgende hoogtes onder de kroonlijst toegestaan:

- 1 bouwlaag : min. 2,5 m - max. 4,5 m
- 2 bouwlagen : min. 5,6 m - max. 7,0 m
- 3 bouwlagen : min. 8,4 m - max. 10,8 m
- 4 bouwlagen : min. 11,0 m - max. 12,5 m
- 5 bouwlagen : min. 12,5 m - max. 15,8 m

4.7. Merkwaardige en begeleidende gebouwen

De op plan aangeduide merkwaaardige en begeleidende gebouwen zijn gebouwen en/of delen van gebouwen die opgenomen zijn op de lijst van het stedenbouwkundig en bouwkundig erfgoed in de historische kern van Halle. Deze gebouwen kunnen bestemd worden als woning, gemeenschapsvoorziening of als commercieel pand, rekening houdend met het 'historisch karakter' van het gebouw. Behoud, restauratie en herstel van het 'historisch karakter' dienen gegarandeerd te worden. Aanpassingen hieraan kunnen overwogen worden in samenspraak en met voorafgaandelijk advies van de diensten voor Monumenten en Landschappen.

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 gegroepeerde 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.

Houten afscheidingspanelen (met of zonder openingen) zijn niet toegelaten als afsluitingen.

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.

5.5. De bestemmingen muurconstructies, op percelen langs de toegangswegen naar het binnengebied en tussen de bebouwing aan de Suikerkaai en de grootwinkel, gelokaliseerd zoals grafisch weergegeven op het plan, hebben een visuele schermfunctie tussen tuinen en koeren enerzijds en de nieuw te creëren openbare toegangswegen en circulatieruimten anderzijds. Omwille van de bufferende schermfunctie dienen deze opgetrokken op een hoogte van maximum 2.50 m. De voorschriften van artikel 6 zijn van toepassing. De aanleglijn ligt op de perceelsgrens.

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

ARTIKEL 7 - BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLEN VAN BOMEN

- 7.1. Zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke aanvraag 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.
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 heikracht 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 gemeentereglement ter zake.
- 8.2. Panelen 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
Enkel publiciteit die rechtstreeks verband houdt met de activiteiten uitgeoefend op het perceel is toegelaten. Publiciteitspanelen, kolommen en zuilen maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toestemming waarvoor de aanvraag voorafgaandelijk dient gericht tot het schepencollege. Het plaatsen van een publiciteitspaneel is slechts toegelaten voor de firma die het perceel voor bedrijfsdoeleinden gebruikt, alsook tijdens de bouwwerken voor de bij de bouw betrokken bedrijven.
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,
 - voor alleenstaande woningen minimum 18 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.10.7.;
 - voor driegevelwoningen minimum 9 m;
 - voor alleenstaande woningen minimum 15m.

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.

Winkelhuizen, horeca, vrije beroepen, verzorgende en ambachtelijke bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn eveneens toegelaten, evenwel alleen op het gelijkvloers.

Meergezinswoningen zijn toegelaten. Ondergrondse parkeergarages zijn toegelaten.

Specifiek:

In de nieuwe woonblokken in het binnengebied aan de Zenne zijn uitsluitend woonbestemmingen en vrije beroepen toegelaten. Deze functies mogen geen schade veroorzaken aan de woonkwaliteit van de omgeving.

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 en de maximum bouwdiepte 18 m. 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. 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.)

Tenzij grafisch anders aangeduid op plan is vanaf de achterste perceelgrens minimum 5m vrije zone voorzien. Dit geldt eveneens bij hoekpercelen in straathoeken tenzij deze hoekpercelen kleiner zijn, in dat geval kunnen deze uitzonderlijk volledig dichtgebouwd worden.

Voor de zone langsheen de Bergensesteenweg gelegen tussen de nieuwe insteek naar het binnengebied en huisnummer 99 gelden specifieke voorschriften zoals opgenomen in artikel 10.10.

10.4. Hoogte van de gebouwen

De hoogte van de gebouwen wordt grafisch weergegeven op het plan. De aanduidingen gelden ten opzichte van het vloerpeil aan de voorliggende rooilijn. Tenzij specifiek anders bepaald, zijn bij grafische aanduiding 2 (in cirkel) 2 bouwlagen toegelaten zijnde minimum 5,6m en maximum 7m onder de kroonlijst. Bij grafische aanduiding 3 (in cirkel) geldt maximum 3 bouwlagen zijnde minimum 8,4m en maximum 10,8 m onder de kroonlijsthoogte. Bij grafische aanduiding 4 (in cirkel) geldt maximum 4 bouwlagen zijnde minimum 11m en maximum 12.5m 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.

Specifieke voorschriften voor het binnengebied aan de Zenne

- Voor het woonproject op de Colruytsite in het binnengebied aan de Zenne bedraagt de maximum kroonlijsthoogte 15,8 m t.o.v. de nulpas van de grootwinkel, zonder dakverdiep. Uitbouwen tot 3 m boven dakniveau t.b.v. technische uitrusting met max. 20% van de dakoppervlakte en op min. 2 m achter de gevellijn, zijn toegelaten.
- Minimumhoogten van 2,80 m per bouwlaag.

Voor de zone langsheen de Bergensesteenweg gelegen tussen de nieuwe insteek naar het binnengebied en huisnummer 99 gelden specifieke voorschriften zoals opgenomen in artikel 10.10.

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

- 10.8. Specifieke voorschriften voor gesloten bebouwing in zone voor koeren en hovingen
Waar grafisch aangegeven met een raster op plan is gesloten bebouwing toegelaten volgens de bepalingen van artikel 10 'Zone voor gesloten bebouwing', uitsluitend ter vervanging van de achterliggende hoofdgebouwen aan de binnenkoeren van huisnummers 53 t.e.m 57 aan de Bergensesteenweg. Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 4.

- 10.9. Zone voor balkons
Binnen de op het plan aangeduide bestemmingszone zijn aansluitend bij de meergezinswoningen op de verdiepingen balkons toegelaten tot op maximum 2m buiten de gevellijn.

- 10.10. Specifieke voorschriften voor de zone Bergensesteenweg
Langs de Bergensesteenweg (tussen de nieuwe insteek naar het binnengebied en huisnummer 99) is een woonconcept met meergezinswoningen voorzien rond het project grootwinkel.

Volgende bepalingen zijn van toepassing:

- *Het gelijkvloersniveau ingang grootwinkel is gelegen op het niveau "- 1" t.o.v. de Bergensesteenweg. Dit impliceert dat de grootwinkel en de garages ten opzichte van de Bergensesteenweg op niveau -1 kunnen gerealiseerd worden onder volgende bepalingen:*
 - Bouwdiepte max. 36,00 m (vanaf Bergensesteenweg), 100 % vloeroppervlakte
 - Bouwblok grootwinkel = 50,00 m x 62,00 m
 - Bouwhoogte (vloer tot vloer)
 - voor grootwinkel = maximum 6,80 m
 - voor garages onder appartementen = minimum 3,00 m
 - Op dit niveau kan een laad- en loskade voorzien worden bij de winkelruimte
- *Gelijkvloers niveau Bergensesteenweg*
 - Bouwdiepte maximum 25,00 m, 100% bebouwbaar
 - Functies: wonen + kantoren voor vrije beroepen + sociale lokalen
 - Bouwhoogte (vloer tot vloer)= minimum 2,80 m
- *Verdiepingen +1, +2, +3*
 - Bouwdiepte maximum 25,00 m, 75% per woongegelegenheid bebouwbaar, inclusief terras van maximum 2,00 m bouwdiepte
 - Functies: wonen en kantoren
 - Bouwhoogte (vloer tot vloer) = minimum 2,80 m
 - Bouwlijn is niet verplicht de rooilijn

- *Verdieping in dakniveau*
 - Bouwdiepte teruggetrokken binnen 45° achter de gevelbouwlijn (gemeten vanaf de rooilijn en de achterste bestemmingsgrens)
 - Functies: wonen
 - Bouwhoogte (vloer tot vloer) = minimum 2,80 m
- *Kroonlijsthoogte*: maximum 13,5 m (plus of min 0,8 m i.f.v. de helling van de Bergensesteenweg) ten opzichte van het peil van de voorliggende rooilijn langs de Bergensesteenweg.
- *Nokhoogte*: maximum 19,5 m (plus of min 0,8 m i.f.v. de helling van de Bergensesteenweg) ten opzichte van het peil van de voorliggende rooilijn langs de Bergensesteenweg. De nokhoogte kan uitgebouwd worden tot 3 m boven dakniveau t.b.v. technische uitrusting, waarbij maximaal 20% van de dakoppervlakte ingenomen mag worden. De inplanting van de technische uitrusting bevindt zich op minimaal 2 m achter de gevellijn. Platte daken zijn toegelaten.
- Een stedenbouwkundig verantwoorde overgang van de hoogte in functie van een harmonieuze aansluiting op de zone met halfopen bebouwing ter hoogte van huisnummer 99 is vereist.

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

11.1. Bestemming

Zone bestemd voor ééngezinswoningen in aaneengesloten groepen met maximaal 5 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 toegelaten.

11.2. Inplanting der gebouwen

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

11.3. Diepte van de gebouwen

De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximum bouwdiepte 15m. 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. 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 wordt grafisch weergegeven op het plan. Bij grafische aanduiding 2 (in cirkel) worden 2 bouwlagen toegelaten zijnde minimum 5,6 m en maximum 7m onder de kroonlijst.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5m, 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, dwz. 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. Dit moet gezien worden als een uitzonderingsregel die enkel kan toegepast worden bij percelen die eigenlijk te breed zijn voor een driegevelwoning maar niet breed genoeg om er 2 woningen op te voorzien.

ARTIKEL 12 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

12.1. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor inritten en groenvoorzieningen. Deze stroken dienen zodanig aangelegd dat zij de taferelen van de straat gunstig beïnvloeden en niet monotoon aandoen.

12.2. Inrichting

Voor woonpercelen : per perceel dient minstens 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden. De inritten mogen maximum 4 m breed zijn, tenzij voor inritten naar ondergrondse parkeergarages waarvoor de breedte kan afwijken om technische en bouwkundige redenen.

Voor bedrijven : per bedrijf dient minstens 30 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook – in één samenhangend blok - beplant te worden. De inritten mogen maximum 7 m breed zijn. De overige oppervlakte kan aangewend worden als groenvoorziening, circulatieruimte en/of parking.

Gebouwen zijn niet toegelaten.

12.3. Overige bepalingen

De achteruitbouwstroken zullen steeds in volmaakte toestand van onderhoud gehouden worden.

ARTIKEL 13 - ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

13.A - KOEREN EN HOVINGEN MET BIJGEBOUWEN

13.A.1 Bestemmingen.

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van open koeren en hovingen, alsmede voor het bouwen van commerciële bijgebouwen, garages en parkeerplaatsen, kleinschalige dienstgebouwen, bergplaatsen, opslagplaatsen, werkplaatsen en technische ruimten. Deze voorzieningen (commerciële bijgebouwen, garages en parkeerplaatsen, dienstgebouwen, bergplaatsen, opslagplaatsen, werkplaatsen en technische ruimten) 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. Ondergrondse garages en daktuinen zijn toegelaten.

13.A.2 Inplanting van gebouwen

De bijgebouwen mogen aanleunend aan het hoofdgebouw worden opgericht. 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 gebouwd worden.

13.A.3 Kroonlijsthoogte, dakhelling, nokhoogte

De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen bedraagt maximum 7m met maximum twee bouwlagen.

Dak is hellend met een helling tussen 25 en 45 graden. Platte daken zijn toegelaten. Maximale nokhoogte bedraagt 5,5 m boven kroonlijst.

13.A.4 Afsluitingen.

In aanvulling van de voorschriften van artikel 5 geldt voor de koeren en hovingen de mogelijkheid om deze af te sluiten met muren in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen van de hoofdgebouwen. De minimumhoogte van de muren bedraagt 1.80 m., de maximumhoogte 2.50 m. Perceelstoeegangen en inritten kunnen voorzien worden van een poort of derwijze ingericht worden dat het aanpalende straatbeeld gunstig beïnvloed wordt met groenvoorzieningen. De muren zullen in onberispelijke staat onderhouden worden. Omwille van het openbaar karakter van de omgeving kunnen muurvegetaties en beplantingen met bijhorende steunelementen en vestigingsmaterialen voorzien worden.

13.A.5 In de zones aangeduid op het plan onder het nummer art. 13.A.5 tussen de Bergensesteenweg en de nieuwe passage naar de Arkenvest kunnen de koeren en hovingen op de gelijkvloerse oppervlaktes 100% bebouwd worden.

ARTIKEL 13 B - KOEREN EN HOVINGEN, BINNENPLEINEN EN TUINEN

13.B.1. Bestemmingen.

Deze zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van koeren en hovingen, tuinen of binnenpleinen/erfinrichtingen. Bewonersparkeerplaatsen zijn toegelaten in de binnenpleinen/erfinrichtingen. Ondergrondse garages zijn toegelaten.

13.B.2. Bebouwing.

Niet toegelaten met uitzondering van technische constructies voor nutsleidingen en ondergrondse garages: Deze constructies mogen geen afbreuk doen aan het open karakter van de koeren en hovingen.

ARTIKEL 14 - ZONE VOOR TUINEN

14.1. 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.

14.2. Inplanting van gebouwen

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres toegelaten, voor zover ze minimum 5 m achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht. Deze minimumafstand bedraagt 2 m in de tuinen met geringe diepte langs de Thevenetlaan.

De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt min. 2 m.

Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.

14.3. Oppervlakte van de gebouwen

De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 9 m² maar is alleszins beperkt tot max. 10% van het perceel.

- 14.4. Hoogte van de gebouwen
De maximaal toegelaten hoogte bedraagt 3 m onder kroonlijst.
- 14.5. Materialen
Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of zoals het gevelmateriaal van het hoofdgebouw.
- 14.6. 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.
- 14.7. 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 33°.
- 14.8. Overige bepalingen
De afstand van de bijgebouwen tot de eigendomsgrens moet minstens 2 m bedragen. 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. In de tuinen langs de Thevenetlaan, aanpalend bij artikel 16 "Zone voor grootwinkel, detailhandel en kantoren", zijn bijgebouwen op de eigendomsgrens toegelaten.

ARTIKEL 15 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPSFUNCTIES EN OPENBAAR NUT

- 15.1. Bestemming
Deze zone is bestemd voor gemeenschapsgebouwen, constructies en voorzieningen, bestaande en nog op te richten, met inbegrip van koeren, recreatieruimten en groenvoorzieningen. Deze gemeenschapsvoorzieningen mogen niet van aard zijn om het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving aan te tasten of te schaden.
- a) *Inplanting*
- Het bestaand historisch gebouw dient gehandhaafd binnen de bestemming voor gemeenschapsfuncties en openbaar nut.
 - Bebouwing voor uitbreiding dient opgetrokken achter het bestaande gebouw, aan de westkant.
- b) *Gabarit en bouwmaterialen*
- De maximum vloer/terreinindex bedraagt 2 met maximum 3 bouwlagen en een kroonlijsthoogte maximaal gelijk aan de kroonlijsthoogte van het bestaande gebouw.
 - Elke uitbreiding dient te gebeuren zonder afbreuk te doen aan het bestaande gabariet. Hierbij dient het advies van AROHM, afdeling Monumenten en Landschappen ingewonnen te worden. De uitbreiding westwaarts gebeurt met een losstaand gabariet van maximum 30m x 25m.
- c) *Open ruimten*
- Alle niet bebouwde oppervlakte dient aangewend voor groenaanleg, toegangen en/of parkeerruimten. De groen/terreinindex bedraagt minimaal 0,3. De beplanting dient te bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Voor hoogstammig groen komen bij voorkeur volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen bij voorkeur m.n. hazelaar, kornoelje, egelantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

d) Materialen

- Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft. De architectuur en materiaalkeuze van het bestaande gebouw dient hierbij als referentiesituatie.
- De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen.
- Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.

e) Parkeergelegenheid

- Bij het bestaande gebouw kan een parkeerruimte in openlucht voor maximum 12 plaatsen voorzien worden binnen de zone voor openbaar nut. Het gebouw en de parking moeten een harmonisch geheel vormen met de omgevende zone voor natuur en park. De nodige groenaanplant (minimaal één hoogstam per vier parkeerplaatsen en overige parkgroen) dient dit mogelijk te maken. Ondergrondse parkeerplaatsen zijn toegelaten conform artikel 21 van onderhavige voorschriften.

ARTIKEL 16 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPSFUNCTIES MET NABESTEMMINGEN

16.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsgebouwen, constructies en voorzieningen, bestaande en nog op te richten. Deze gemeenschapsvoorzieningen mogen niet van aard zijn om het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving aan te tasten of te schaden. Bij stopzetting van de gemeenschapsfuncties zijn nabestemmingen toegelaten conform artikel 16.2 hierna.

16.2. Nabestemmingen

Als nabestemmingen gelden gesloten bebouwing met tuinen, achteruitbouw, parking en groen (stadsparking) zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

ARTIKEL 17 - ZONE VOOR GROOTWINKEL, DETAILHANDEL EN KANTOREN

17.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de vestiging van grootwinkels al dan niet in combinatie met detailhandel, kantoren en/of appartementen conform de bepalingen van artikel 17.3. t.e.m. 17.5. Constructies met een woonfunctie ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is, zijn eveneens toegelaten.

In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per bedrijf. Ondergrondse garages zijn toegelaten. Aanpalend aan de grootwinkel zijn technische ruimten zoals een laad en loskade toegelaten.

17.2. Inplanting van gebouwen

Uitsluitend toegelaten binnen de op plan grafisch aangeduide zones en respectievelijke bepalingen van artikel 17.3., 17.4 en 17.5. Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting van gebouwen op de rooilijn met de openbare weg toegelaten. In de zone langs de Bergensesteenweg wordt de grootwinkel verplicht ingeplant op de rooilijn van de steenweg en langs het openbaar plein dat toegang verschaft naar het binnengebied en de Zenne.

Bebouwing kan op de kavelgrenzen van de eigendommen langs de Thevenetlaan tot maximaal 2.00 m hoogte (t.o.v. maaiveld geburen) en over een diepte van 5,50 m. In deze zone wordt de bebouwing afgewerkt als dakterras met groenvoorziening (circa 90 % van de oppervlakte van het dakterras dient beplant te worden).

De privacy van aanpalende percelen dient verzekerd te zijn. De muur op de kavelgrenzen van de eigendommen langs de Thevenetlaan zal afgewerkt worden als tuinmuur aan de zijde van de tuinen en zal verder doorgetrokken worden zoals aangeduid op het plan.

- 17.3. Waar grafisch aangegeven met een raster op plan is gesloten bebouwing toegelaten volgens de bepalingen van artikel 10 'Zone voor gesloten bebouwing'. Tenzij anders aangeduid op plan, bedraagt het maximaal aantal bouwlagen 2 tenzij op aanpalende gesloten bebouwing dient aangesloten te worden, in dat geval dient het aantal bouwlagen hetzelfde te zijn. Detailhandel en kantoren met inbegrip van de eventuele uitbaterswoning à rato van één woning per bedrijf zijn toegelaten.

De afwerking van bestaande wachtgevels dient te gebeuren met leien of met gevelstenen, al dan niet in combinatie met gevelbeplantingen, ramen zijn dan enkel toegelaten indien naastgelegen eigendommen gebruikt worden als toegangen en uitritten voor de grootwinkel. Ter afwerking van de bestaande wachtgevel langs de Basiliëkstraat dient een driegevelwoning opgericht met een maximumdiepte van 15 m en een bouwhoogte die perfect aansluit bij de bestaande wachtgevel conform de bepalingen van artikel 10 'Zone voor gesloten bebouwing'.

17.4. Zone voor grootwinkelgebouwen

Waar grafisch aangegeven op plan is grootwinkelbedrijf toegelaten. Deze gebouwen zijn bestemd voor verkoopsruimte met inbegrip van de uitbatingsgebonden kantoren, werkplaatsen, technische ruimten en de eventuele uitbaterswoning. Maximum twee bouwlagen zijn toegelaten.

17.5. Zone voor grootwinkelgebouwen en kantoren

Waar grafisch aangegeven op plan is langs de Bergensesteenweg grootwinkelbedrijf toegelaten voor een oppervlakte van maximum 3100 m² - begrepen binnen de bestemming van artikel 17.5 en 17.6 - op het gelijkvloers niveau (= -1 t.o.v. de Bergensesteenweg). Deze grootwinkel wordt gerealiseerd in een gebouw van max. 50 x 62 m, en kan gecombineerd worden met overige detailhandel en/of kantoren. Aanpalend bij de grootwinkel zijn technische ruimten zoals een laad- en loskade toegelaten.

17.6. Zone voor grootwinkelgebouwen + wonen en kantoren

Waar grafisch aangegeven op plan is langs de Bergensesteenweg grootwinkel toegelaten zoals gespecificeerd in artikel 17.5 en in combinatie met kantoren, wonen + kantoren voor vrije beroepen + sociale lokalen conform artikel 10.10 'Specifieke voorschriften voor de zone Bergensesteenweg'.

17.7. Grondoppervlakte.

De grondoppervlakte van de grootwinkel bedraagt:

- maximaal 3250 m² in de zone langs de Suikerkaai zoals aangegeven in artikel 17.4;
- maximaal 3100 m² langs de Bergensesteenweg zoals aangegeven in artikel 17.5 en 17.6.

De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen. Als verbinding tussen de Basiliëkstraat en de grootwinkel is het toegelaten een overdekt voetpad (luifel) te bouwen in lichte materialen en ingeplant langs de gevels van de bebouwing in de zone artikel 17.3 "Gesloten bebouwing".

17.8. Groenaanplantingen.

Minstens 10 % van de zone-oppervlakte dient te worden voorzien van groen. De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake. Een hoogstammige boom geldt voor 20 m² groenoppervlakte.

In de onderhoudsstrook langs de Zenne zijn de bepalingen van artikel 19 "Zone voor waterlopen" van toepassing.

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

17.9. Hoogte van gebouwen en dakhelling.

Voor de zone aan de Suikerkaai: de maximale kroonlijsthoogte van de grootwinkel bedraagt 7,50 m.

Voor de overige zones is de hoogte opgenomen onder de specifieke bepalingen ter zake zoals vermeld in artikel 10.

17.10. Gevelmaterialen

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

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen.

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

17.11 Parkeergelegenheid

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

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd :

- 5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor een grootwinkel van regionaal belang;
- 40 parkeerplaatsen per 100 werknemers bij kantoorvoorzieningen;
- 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid.

Bij eventuele parkeergarages blijven bovengenoemde richtcijfers van toepassing, de parkeerruimten die aldus bovengronds vrijkomen, worden dan ingericht met groenvoorzieningen. Inritten onder het peil van de weg mogen een helling van 4% van de eerste 5,00 meter vanaf de rooilijn niet overschrijden.

De materialen voor de inrichting van de bovengrondse parkeerruimten dienen te behoren tot de categorie van kleinschalige beton- en/of natuurstraatstenen.

17.12 Inrichtingsplan

Bij de bouwaanvraag dient een inrichtingsplan gevoegd (grafisch en tekstueel) met zijn concept en doelstellingen voor het geheel van de gronden binnen de zone voor grootwinkel, al dan niet in combinatie met detailhandel, kantoren en/of appartementen.

Het concept bevat een inrichtingsschets met aanduiding van zoneringen voor inplanting van de gebouwen evenals krachtlijnen voor ontwerp van de architectuur en de inrichting van de omgeving.

17.13 Overige bepalingen

De openbare wegenis moet in- en uitgaand verkeer toelaten voor de bedrijven langs de Bergensesteenweg, de Suikerkaai en de Basilliekstraat; slechts ingaand verkeer is toegestaan langs de Deboecklaan.

De toegang tot de grootwinkel langs de Suikerkaai is enkel toegelaten langs huisnummer 12 en dus niet langer langs huisnummer 23 waar de aaneengesloten bebouwing doorgetrokken wordt. Voor de bewoners langs de Bergensesteenweg moeten de ondergrondse parkeergarages permanent via de zone voor grootwinkel, detailhandel en kantoren bereikbaar zijn.

In ieder geval moet rekening gehouden worden met de eisen inzake toelevering van gebouwen en woningen en met de eisen inzake veiligheidsverkeer (brandweer-, ziekenwagens,...).

ARTIKEL 18 - ZONE VOOR NATUUR EN PARK

18.1. Bestemming

Deze zone is bestemd als natuurbuffergebied en parkgebied met stedelijke promenade langs de Zenne en vormt een effectieve buffer tussen omgevende bestemmingen en de Zenne. Het bestaande stadspark langs de Arkenvest met speelpleinvoorzieningen,

parkwegen en zitruimten vormt een overgang naar het natuurbuffergebied rond de Zenne.

De zone zal fungeren als natuur- en landschapsopwaarderend en herstellend van de oeverschouders van de Zenne zodat de waterloop als een structuurbepalend element in het landschap herkenbaar is als onderdeel van de rivier in stad en buitengebied. Binnen het natuurbuffergebied kan de waterloop vrij meanderen. In deze zone wordt dan ook een absoluut bouwverbod ingesteld, met uitzondering van de brugconstructies over de Zenne conform artikel 2.2, de ondergrondse parkeergarage conform artikel 21 van onderhavige voorschriften en passieve recreatievoorzieningen zoals een stedelijke promenade en zitruimten. Deze zone mag worden ingericht als zone voor zeer passieve recreatie. Voetwegen en de nodige voorzieningen voor natuurpark met zeer passieve recreatie en onderhoudswegen kunnen aangelegd worden, enkel in zachte materialen welke in het landschap geïntegreerd moeten zijn. Daarnaast kunnen doorheen het gebied ook wegen aangelegd worden voor fietsers- en voetgangersontsluiting (zie bepalingen van artikel 2.2.3). Langs de openbare wegen zijn comfortabele halteplaatsen en schuilhuisjes mogelijk met inbegrip van stadsmeubilair en de hiervoor nodige technische voorzieningen (zoals een openbaar toilet, een krantenkiosk) langs de Basiliekstraat, deze voorzieningen kunnen geïntegreerd worden in de parkzone. In de onderhoudsstroken langs de Zenne dient rekening gehouden te worden met de bepalingen van artikel 19 "Zone voor waterlopen".

18.2. Overige bepalingen

De groenzones dienen te bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Voor hoogstammig groen komen bij voorkeur volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen m.n. hazelaar, kornoelje, egelantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst bij voorkeur in aanmerking.

De opwaardering van de waterloop gebeurt enerzijds door een groene visualisering van de Zenne met bestaand en nieuw groen, anderzijds door het inkleden van gebouwen en gevels in, langs én aanpalend aan de zone voor natuur en park. Op deze manier worden muurvegetaties gecreëerd en wordt een uitbreiding van het ecologisch netwerk tussen het aanpalend natuurgebied en de Zenne gerealiseerd.

Groene visualisering impliceert minstens op één oeverschouder een dichte en een gebiedsdekkende aanplanting van inheemse én streekeigen struiken en bomen.

ARTIKEL 19 - ZONE VOOR WATERLOPEN.

- 19.1. Deze zone betreft het tracé van de Zenne. Deze zone is bestemd voor de afvoer van oppervlaktewateren. De wet op de onbevaarbare waterlopen van 28.12.1967 en de omzendbrief over de Code van goede praktijken zijn van toepassing. Voorafgaandelijke machtiging van de beheerder van de waterloop is vereist bij elke wijziging, verbouwing of bouwwerk.
- 19.2. Overbruggingen en overwelvingen kunnen slechts in aanmerking worden genomen mits voorafgaande machtiging van de beheerder.
- 19.3. De op het plan met lijnrasters aangeduide stroken zijn bestemd voor onderhoudsdoeleinden van de waterloop:
 - de beheerder van de waterloop dient voortdurend over een strook van 5m langs de waterloop te kunnen beschikken voor het onderhoud van de waterloop;
 - deze strook dient vrij te blijven van elke bovengrondse en ondergrondse constructie, houtstapelplaatsen, hinderlijke beplantingen, vaste afsluitingen, e.a. die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren;
 - binnen deze stroken is het verboden ophogingen uit te voeren, naaldbomen te planten of te heraanplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6 m van de top van de oever van de waterloop.

19.4. De richtlijnen voor overstromingsrisicogebieden zoals door de afdeling Water aangeduid zijn van toepassing.

ARTIKEL 20 - RESERVATIESTROOK BIJ WATERWEGEN.

De op het plan met lijnrasters aangeduide zone is een reservatiestrook voor de realisatie van een overbrugging van het te verbreden kanaal Brussel – Charleroi, als verbinding tussen de R. Deboecklaan en de Vogelpers. Op gronden gelegen binnen deze zone, waarvoor de reservering vervalt, zijn de respectievelijke onderliggende nabestemmingen voor de stedenbouwkundige integratie en afwerking van de Suikerkaai met gesloten bebouwing, tuinen, achteruitbouw, parking en groen (stadsparking) van toepassing overeenkomstig de bepalingen van artikel 16 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen met nabestemmingen'.

Niets mag gebouwd worden voordat er een akkoord is met de dienst Waterwegen over de verbreding van het kanaal en de bouw van een overbrugging.

ARTIKEL 21 – ZOEKZONE VOOR ONDERGRONDS PARKEREN.

De op het plan met lijnrasters aangeduide stroken langs de Arkenvest kunnen in aanmerking komen voor de aanleg van een ondergrondse parkeergarage mits:

- de haalbaarheid wordt aangetoond;
- de behoeften worden aangetoond conform de richtlijnen van het goedgekeurde mobiliteitsplan van Halle;
- de bovenliggende bestemmingen in 'zone voor gemeenschapsfuncties en openbaar nut' en 'zone voor natuur en park' niet in het gedrang komen;
- slechts 1 inrit en 1 uitgang voor de parkeergarage voorzien wordt;
- bescheiden technische voorzieningen, enkel ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage zoals onder andere verluchttingsinstallaties, een beperkte en lichte toegangsconstructie voor het publiek langs de Arkenvest, gerealiseerd worden zonder dat de bovenliggende bestemming in het gedrang komt en het geheel voldoende landschappelijk ingekaderd wordt.

IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 22

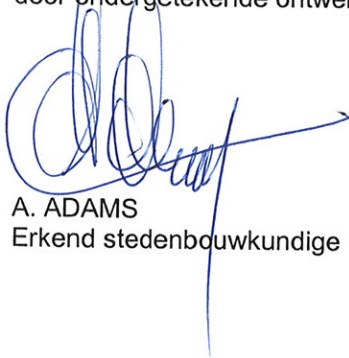
Het realiseren van ondergrondse en bovengrondse constructies voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen, mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenschapsminister van de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw (of zijn vertegenwoordiger), is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de bestemmingsvoorschriften, op voorwaarde dat ze om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn voor of complementair aan het realiseren van de bestemming van de zone.

ARTIKEL 23

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
Erkend stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van 23. 11. 04

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



De Burgemeester
D. PIETERS



Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Halle bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot 04. 02. 05

06. 01. 05

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



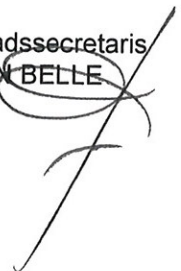
De Burgemeester
D. PIETERS




Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van 25. 10. 05

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

