

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Daan Demey
Telefoon - fax 016-26 75 23 / 016-26 75 85
e-mail ruimtelijkeordening @ vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PRJ200609 – perceel 1: nv Colruyt te Halle
Projectnummer GM 228253
datum juli 2008



Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan – Ontwerp **nv Colruyt te Halle**

0. INHOUDSTAFEL

0.	INHOUDSTAFEL	2
TOELICHTINGSNOTA		4
1.	LEESWIJZER	5
2.	INLEIDING	6
2.1.	<i>Aanleiding</i>	6
2.2.	<i>Situering</i>	6
3.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
3.1.	<i>De omgeving van het plangebied</i>	8
3.2.	<i>Een beschrijving van het plangebied</i>	10
4.	BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND	15
4.1.	<i>Bestaande feitelijke toestand</i>	15
4.2.	<i>Bestaande juridische toestand</i>	15
5.	JURIDISCH KADER VAN HET PLANOLOGISCH ATTEST	19
5.1.	<i>Inhoud van de aanvraag</i>	19
5.2.	<i>Voorwaarden gekoppeld aan het attest</i>	19
6.	RELATIE MET DE RUIMTELIJK STRUCTUURPLANNEN	21
6.1.	<i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)</i>	21
6.2.	<i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaams Brabant (RSVB)</i>	21
6.3.	<i>Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Halle (GRS)</i>	22
6.4.	<i>Streefbeeldstudie A8 – N203a</i>	23
7.	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	24
8.	WATERTOETS	27
8.1.	<i>Algemeen kader</i>	27
8.2.	<i>Toepassing op het PRUP</i>	28

VERORDENENDE DEEL: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN GRAFISCH PLAN 29

9. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	31
10. OP TE HEFFEN BEPALINGEN	40
11. GRAFISCH PLAN	41
12. BIJLAGEN	42
12.1. <i>Bijlage 1: ruimtelijke behoeften op korte termijn conform het positief planologisch attest</i>	43
12.2. <i>Bijlage 2: besluit van de deputatie aangaande het positief planologisch attest</i>	44
12.3. <i>Bijlage 3: impressiebeelden van de toekomstige bebouwing</i>	45
12.4. <i>Bijlage 4: watertoets</i>	47
12.5. <i>Bijlage 5: richtlijnen voor de uitvoering van werken in de nabijheid van ondergrondse hoogspanningskabels</i>	48

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Daan Demey
Telefoon - fax 016-26 75 23 / 016-26 75 85
e-mail ruimtelijkeordening @ vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PRJ200609 – perceel 1: nv Colruyt te Halle
Projectnummer GM 228253
datum juli 2008



toelichtingsnota

nv Colruyt te Halle

1. LEESWIJZER

Voorliggend document bevat de beschrijving van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Colruyt nv te Halle'. Na een globale inleiding wordt ingegaan op de bestaande toestand, de gewenste ontwikkeling en de eigenlijke verordenende stedenbouwkundige voorschriften horende bij het grafisch plan.

Hoofdstuk 2 geeft de inleiding weer met de aanleiding voor de opmaak en de situering van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Hoofdstuk 3 en 4 geven inzicht in de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving en het plangebied en bevatten een overzicht van de relevante juridische elementen.

Hoofdstuk 5 geeft beknopt de inhoud van het planologisch attest weer alsook de voorwaarden die bij de goedkeuring ervan gesteld zijn.

Hoofdstuk 6 duidt de relatie met de relevante elementen uit de diverse ruimtelijke structuurplannen aan.

Hoofdstuk 7 geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijf weer gekaderd binnen de randvoorwaarden van de ruimtelijke structuurplannen en het afgeleverde gedeeltelijk positieve planologisch attest.

Hoofdstuk 8 onderwerpt de planopties aan de watertoets.

Hoofdstuk 9 bevat de stedenbouwkundige voorschriften horende bij het in hoofdstuk 10 toegevoegde grafisch plan. Hoofdstuk 11 vermeldt de op te heffen bepalen.

Het voorliggend document maakt integraal deel uit van de besluitvorming.

2. INLEIDING

2.1. Aanleiding

Op 18 augustus 2005 besliste de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant om een positief planologisch attest af te leveren aan Colruyt nv te Halle.

Conform art. 145ter §3 van het decreet van 18 mei 1999 is de provincie er toe gehouden om een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) op te stellen voor de toegestane ruimtelijke ontwikkelingen uit het planologisch attest.

2.2. Situering

De site Hellebroek van het bedrijf Colruyt nv situeert zich in de stad Halle, ten zuiden van het stadscentrum. Het bedrijf ligt temidden van de spoorweg Doornik – Brussel, de Bergensesteenweg (N6), de A8 – N203a en de Edingensesteenweg (N7) en dit ter hoogte van het op- en afrittencomplex n°22 te Lembeek.



Situering van het bedrijf op een stratenplan (bron: www.mappy.be)

Het bedrijf Colruyt is actief in de sector van de grootdistributie door de verkoop van voedings- en niet-voedingswaren. De site Hellebroek, gelegen langs de Edingensesteenweg, huisvest momenteel het distributiecentrum en de technische diensten (hestel- en onderhoudsactiviteiten aan het wagenpark, een stookplaats en een houtbewerkingswerkplaats).

De oorspronkelijke eigenaar is gestart als grossier in voedingswaren. In de jaren '70 zijn op deze site distributiegebouwen opgetrokken voor het bevoorraden van de diverse handelszaken van Colruyt.

3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

3.1. De omgeving van het plangebied

Het bedrijf Colruyt – site Hellebroek – is net ten zuiden van het stadcentrum van Halle gelegen. Deze bedrijfsite van Colruyt is vlak nabij het hoofdkantoor gesitueerd.

De omgeving wordt gekarakteriseerd door grootschalige weginfrastructuren en bedrijvigheid. Inzake weginfrastructuur wordt het plangebied begrensd door de Edingensesteenweg (N7), de Bergensesteenweg (N6) en de N203a alsook door de spoorlijn Bergen – Brussel. Meer in oostelijke richting loopt het kanaal Brussel – Chalevoi. Het plangebied ligt op korte afstand van het op- en afrittencomplex van de A8.

Inzake bedrijvigheid is de site gelegen in een economisch gebied rondom de N203a, de A8 en de N7.



Foto 1: Edingensesteenweg (N7) richting Halle



Foto 2: Edingensesteenweg (N7) richting Lembeek



Foto 3: N203a



Foto 4: spoorlijn Bergen – Brussel

In de onmiddellijke omgeving van de bedrijfssite zijn eveneens twee woonclusters waarneembaar: één aan de overzijde van de Edingensesteenweg en één aan de Hellebroekstraat. De voormalige wooncluster binnen het plangebied is reeds afgebroken. Ten westen van de wooncluster achter de Edingensesteenweg is het bedrijventerrein Dassenveld gelegen.



Foto 5: wooncluster Hellebroekstraat - Edingensesteenweg



Foto 6: wooncluster Hellebroekstraat

Verderop in zuidwestelijke richting strekt zich het grootschalige, reliëfrijke en homogene landelijke gebied van het Pajottenland uit.

3.2. Een beschrijving van het plangebied

Het terrein kent een relatief groot reliëfverschil waarbij de N203a en de spoorlijn een stuk lager gelegen zijn. Het terrein helt af in zuidoostelijke richting.

De ontsluiting van het bedrijf gebeurt rechtstreeks via de Edingensesteenweg (N7), die op korte afstand aansluit op de A8. Aan de ingang van het terrein staat een controlepost.

Op het bedrijfsterrein staat momenteel één langwerpig gebouw met aan de voorkant en zijkant laad- en loskaaien. Intern gebeurt in het eerste gedeelte in hoofdzaak op- en overslag van goederen, dit is het distributiecentrum. Meer achteraan is het BTTC (Bouw en Technisch Team Colruyt) gehuisvest. Naast kantoren bevindt zich hier ook de onderhouds- en hersteldienst voor het wagenpark van Colruyt. Achteraan beschikt Colruyt nog over een kleine losstaande wasplaats.



Foto 7: ingang bedrijfssite



Foto 8: herstel- en onderhoudsdienst wagenpark



Foto 9: wasplaats

Het gebouw is omgeven door parkings en circulatieruimte waarop eveneens afvalcontainers geplaatst staan. Aan de straatzijde is een fietsparking voorzien. In het meest oostelijke deel van het plangebied is er een regenwaterbufferbekken aanwezig. Verder is rondom de bedrijfssite een beperkte groenbuffer aanwezig.



Foto 10: parkeerruimte tussen gebouw en N203a



Foto 11: parkeerruimte tussen gebouw en spoorlijn



Foto 12: fietsparking



Foto 13: regenwaterbufferbekken

De afbraakwerken van de woningen zijn reeds voltooid en inmiddels is men gestart met de opbouw van het kantorencomplex, dat in totaal uit een 4-tal bouwlagen en een technisch verdiep bestaat. Ook omvat het gebouw twee ondergrondse niveaus.

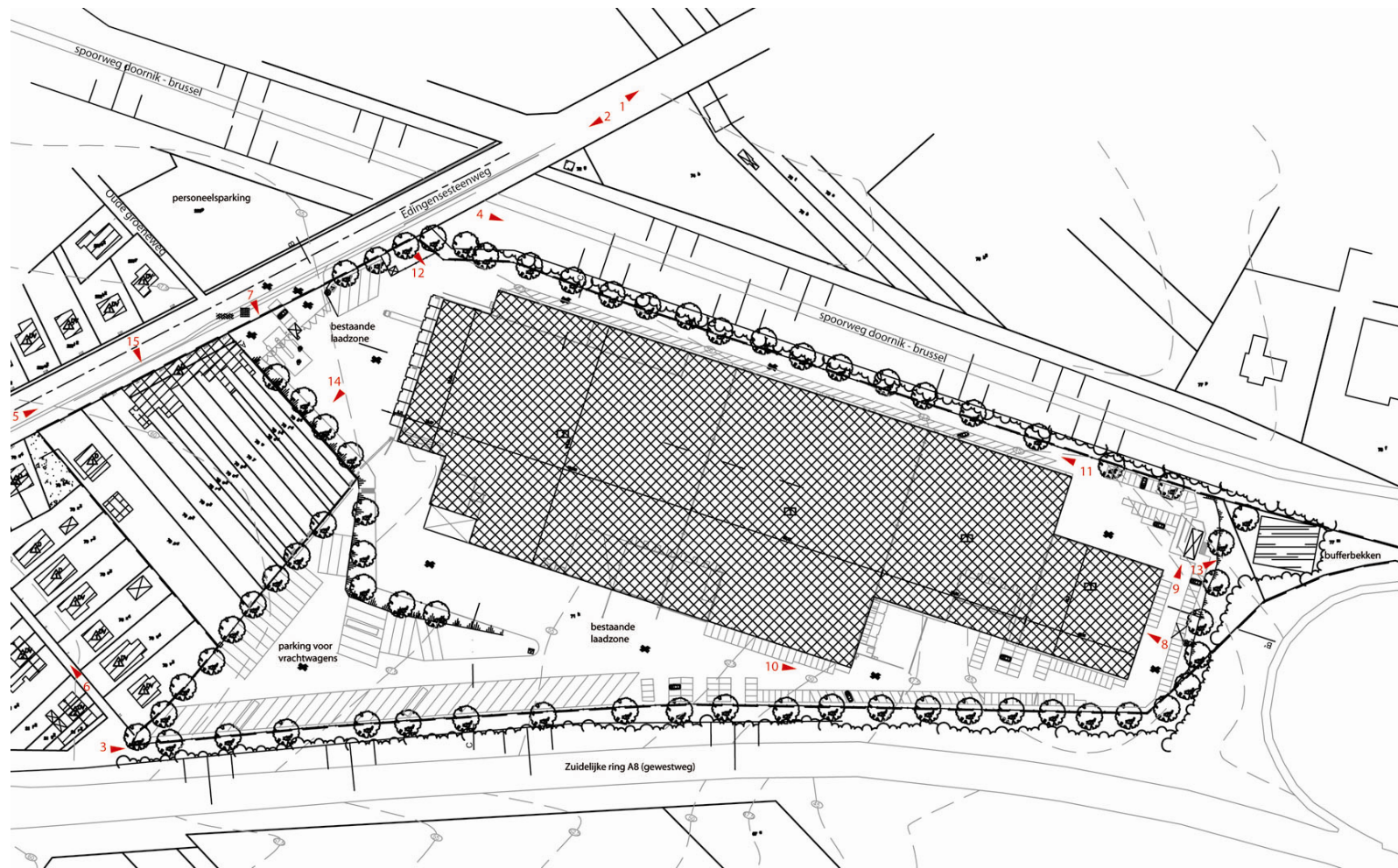


Foto 14: opbouw kantoorgebouw

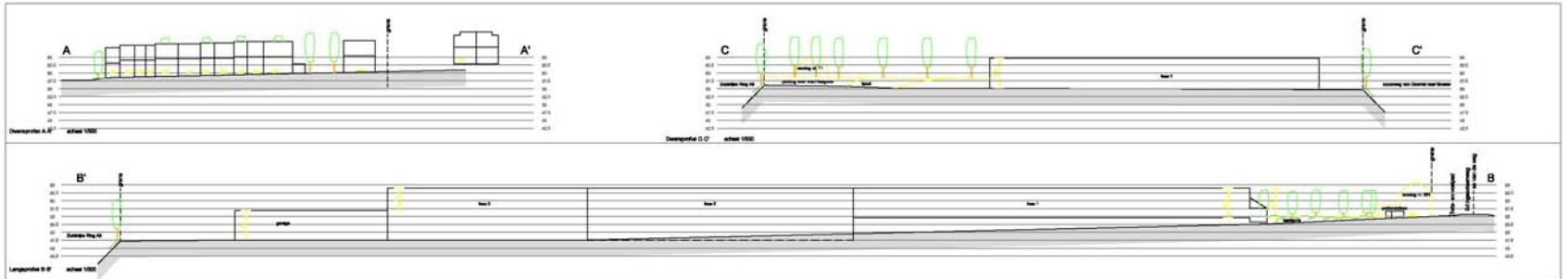


Foto 15: opbouw kantoorgebouw

In het plangebied heeft Elia een hoogspanningsinstallatie in exploitatie. Het betreft de ondergrondse hoogspanningsleiding tussen de hoogspanningsposten "Clabecq" en "Drogenoos".



Huidige inplantingsplan van het bedrijf Colruyt nv met foto-aanduiding (bron: planologisch attest)



Dwarsprofielen van de huidige bebouwing van het bedrijf Colruyt nv (bron: planologisch attest)

4. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

4.1. Bestaande feitelijke toestand

Zie kaart bestaande feitelijke toestand – situering op de topografische kaart

Zie kaart bestaande feitelijke toestand – situering op de luchtfoto

Zie kaart bestaande feitelijke toestand – situering op het kadasterplan

4.2. Bestaande juridische toestand

Zie kaart bestaande juridische toestand – situering op het gewestplan en BPA's

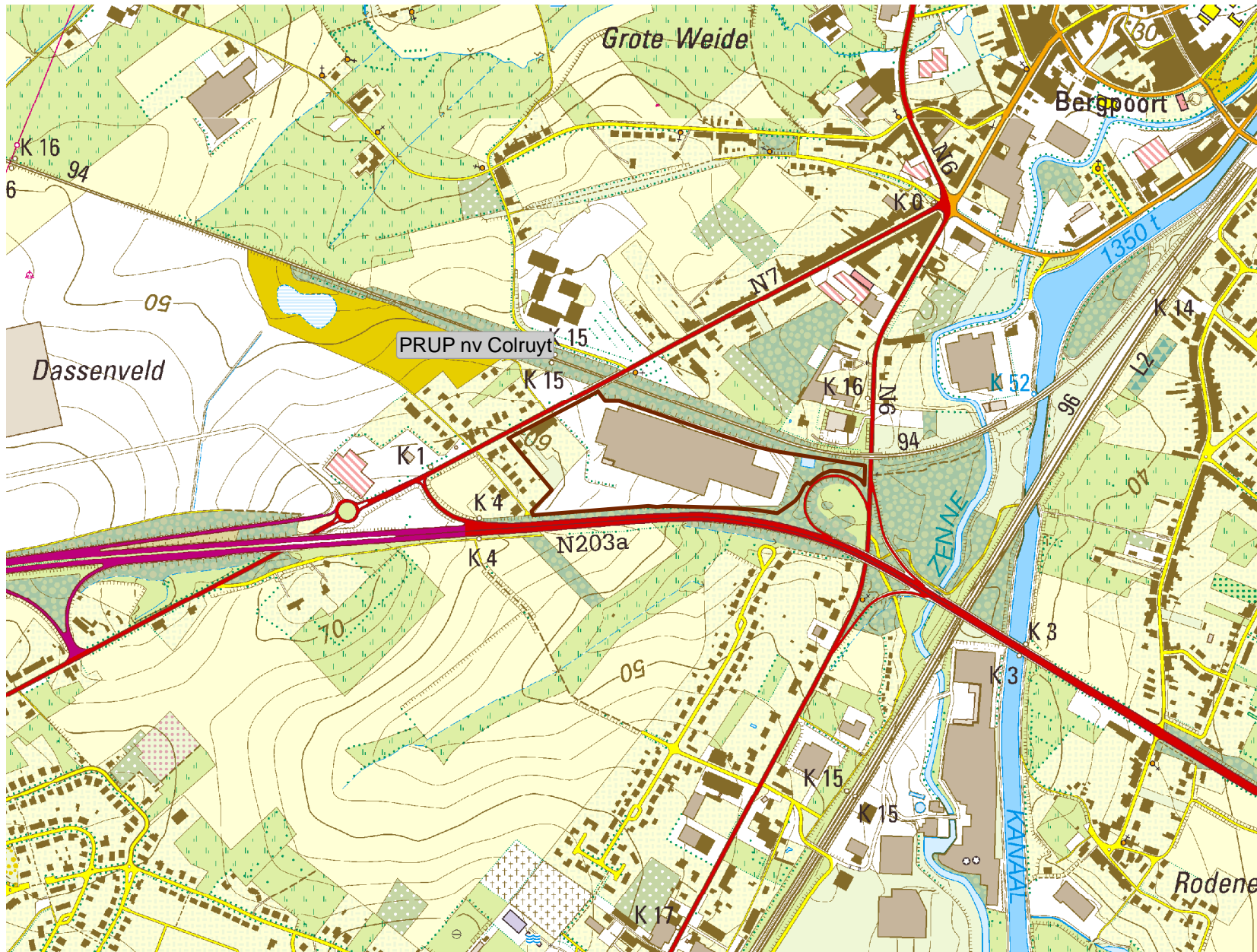
Zie kaart bestaande juridische toestand – andere plannen

type plan	in het gebied	in omgeving
gewestplan(nen)	gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB van 07/03/1977)	gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB van 07/03/1977)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
algemene plannen van aanleg	geen	geen
bijzondere plannen van aanleg	geen	<ul style="list-style-type: none">• BPA nr. 19 Wilgenveld (MB van 06/04/1994)• BPA nr. 29 Dassenveld (MB van 20/08/1996)
verkavelingsvergunningen	geen	verkavelingen nr. 292, nr. 124 en nr. 146
ankerplaats	geen	geen
beschermde monumenten	geen	geen


type plan	in het gebied	in omgeving
beschermde stads- en dorpsgezichten	geen	Stadskern van Halle
beschermde landschappen	geen	geen
buurt- en voetwegen	geen	geen
rooilijnplan	Edingensesteenweg: rooilijn op 13,00m uit de as van de weg en bouwlijn op 21,00m uit de as van de weg	Edingensesteenweg: rooilijn op 13,00m uit de as van de weg en bouwlijn op 21,00m uit de as van de weg N203a: 30,00m bouwvrije strook vanaf perceelsgrens
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen	geen
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	geen	geen
natuurrezervaten	geen	geen
bosrezervaten	geen	geen
beschermingszones grondwaterwinning	geen	geen
bevaarbare waterlopen	geen	Kanaal Brussel-Chaleroi ten oosten
onbevaarbare waterlopen	geen	<ul style="list-style-type: none"> • De Zenne (1° categorie) ten oosten • Waterloo (3° categorie) ten westen • Niet geklasseerde waterloop ten zuidoosten
risicozone overstromingsgebied	geen	geen

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP): nv Colruyt te Halle

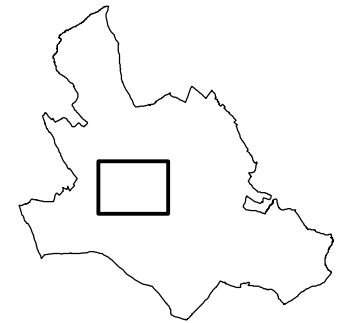
Bestaande feitelijke toestand - situering op de topografische kaart (NGI 1:10.000)



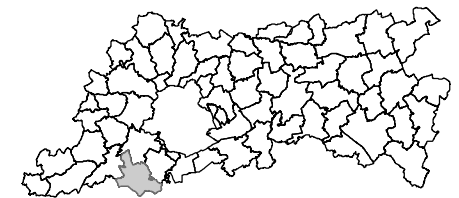
Legende

 perimeter PRUP

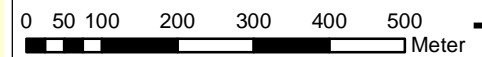
situering perimeter



situering Halle



datum: juli 2007
schaal: 1:10000




Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP): nv Colruyt te Halle

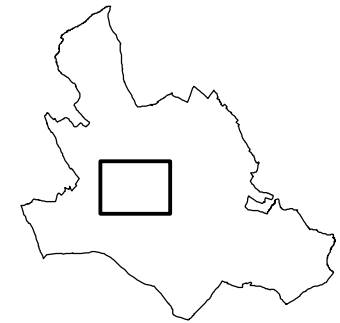
Bestaande feitelijke toestand - situering op de luchtfoto



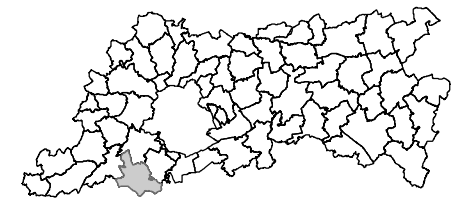
Legende

 perimeter PRUP

situering perimeter




situering Halle



datum: juli 2007

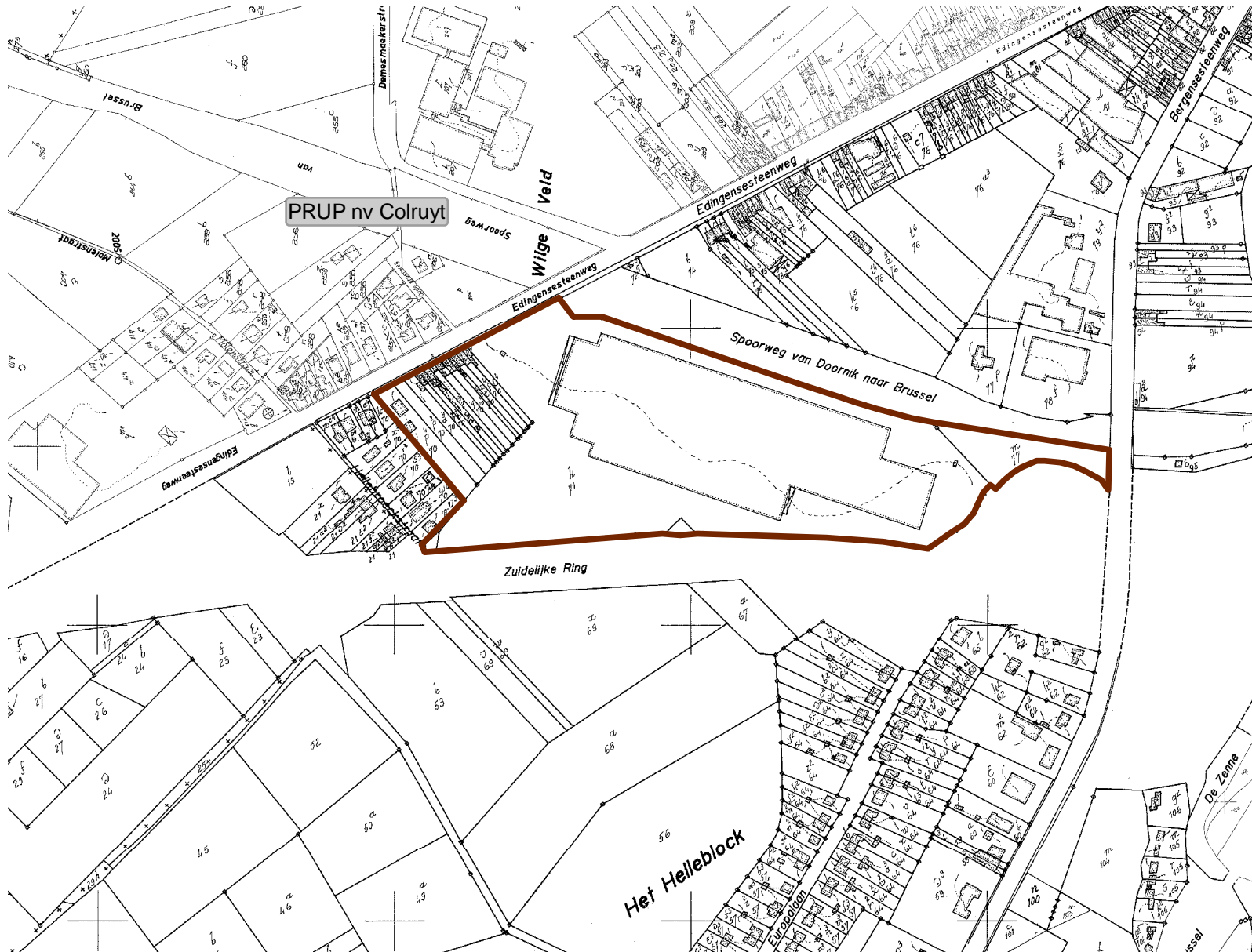
schaal: 1:10000

0 50 100 200 300 400 500
 Meter



Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP): nv Colruyt te Halle

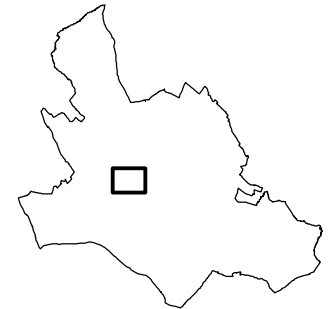
Bestaande feitelijke toestand - situering op het kadasterplan



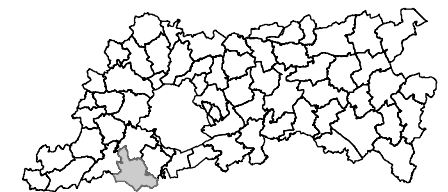
Legende

perimeter PRUP

situering perimeter

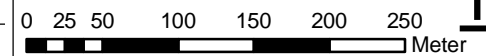


situering Halle



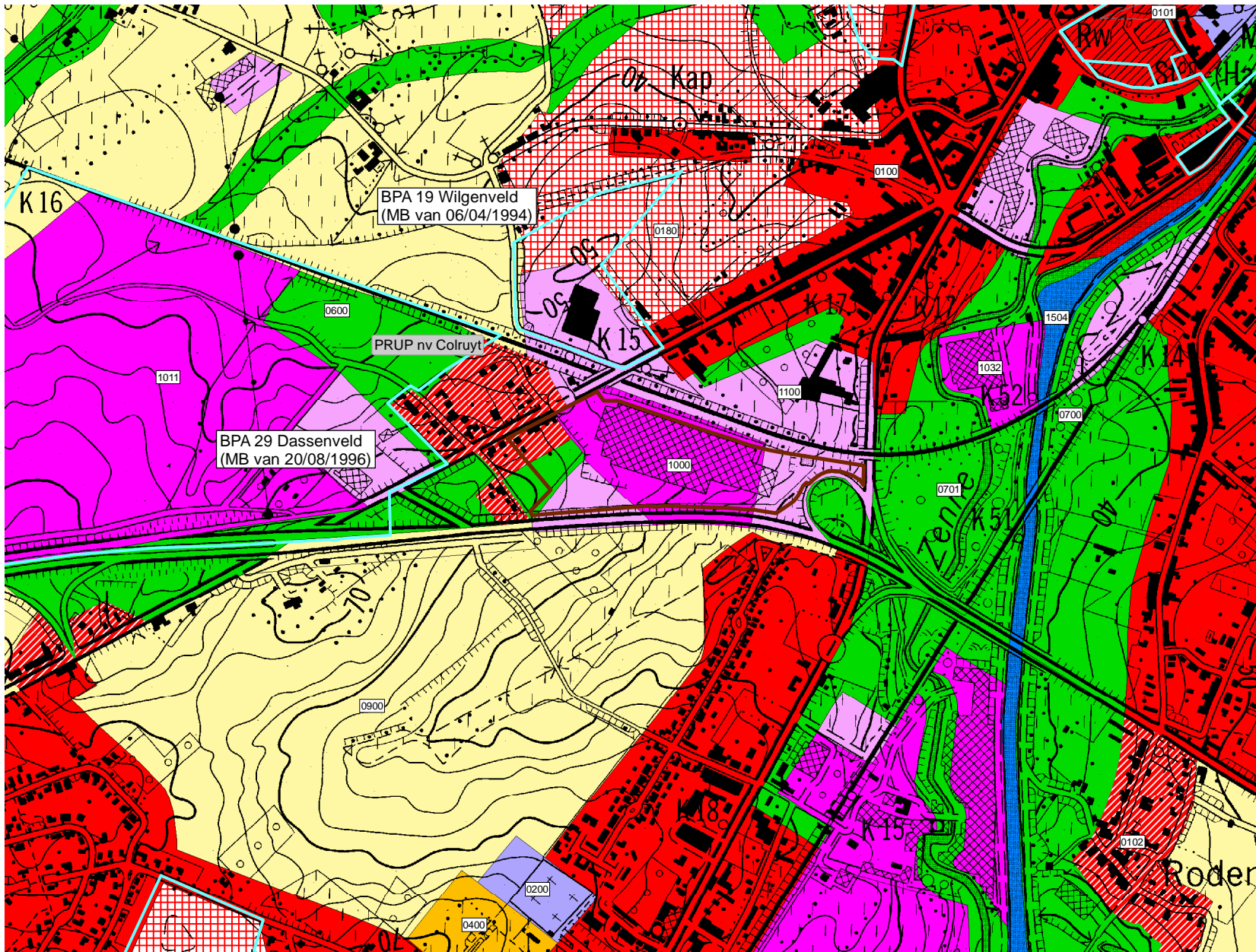
datum: juli 2007

schaal: 1:5000



Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP): nv Colruyt te Halle

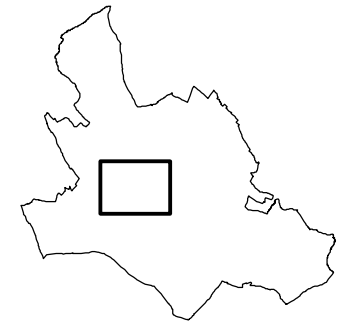
Bestaande juridische toestand - situering op het gewestplan en BPA's



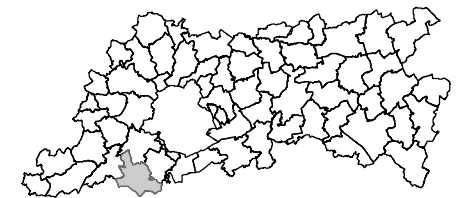
Legende

-  perimeter PRUP
-  0100- woongebied
-  0101- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde
-  0102- woongebied met landelijk karakter
-  0180- reservegebied voor woonwijken
-  0200- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  0400- recreatiegebieden
-  0600- bufferzones
-  0700- groengebied
-  0701- natuurgebied
-  0900- agrarische gebieden
-  1000- industriegebieden
-  1011- regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter
-  1032- gebied voor watergebonden bedrijven
-  1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  1504- bestaande waterwegen
-  perimeter BPA

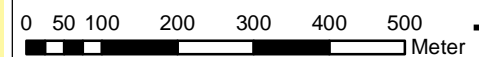
situering perimeter



situering Halle

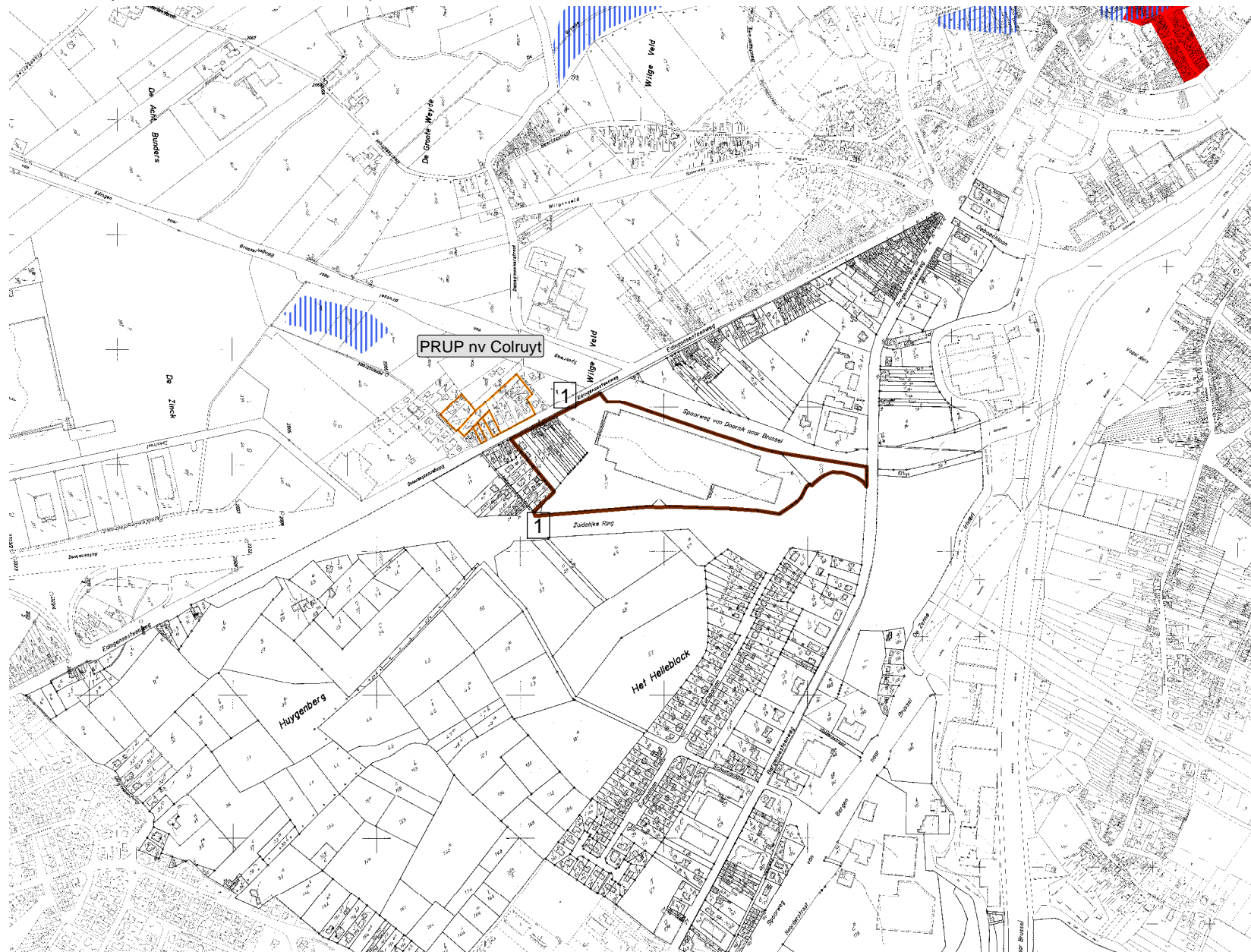


datum: juli 2007
 schaal: 1:10000









Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP): nv Colruyt te Halle

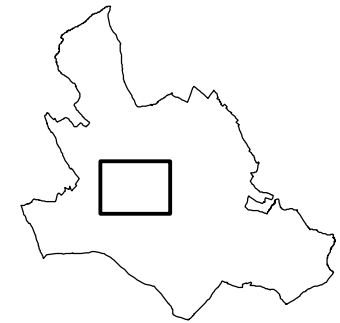
Bestaande juridische toestand - andere plannen



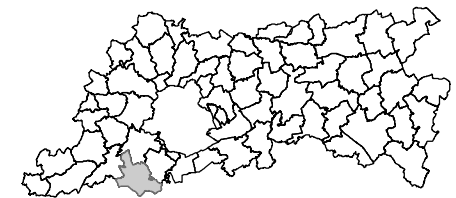
Legende

-  perimeter PRUP
-  risicozone overstromingsgebied
-  beschermd stadsgezicht
-  waterlopen
-  goedgekeurde niet vervallen verkavelingen
-  rooilijnplan

situering perimeter

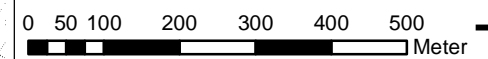


situering Halle



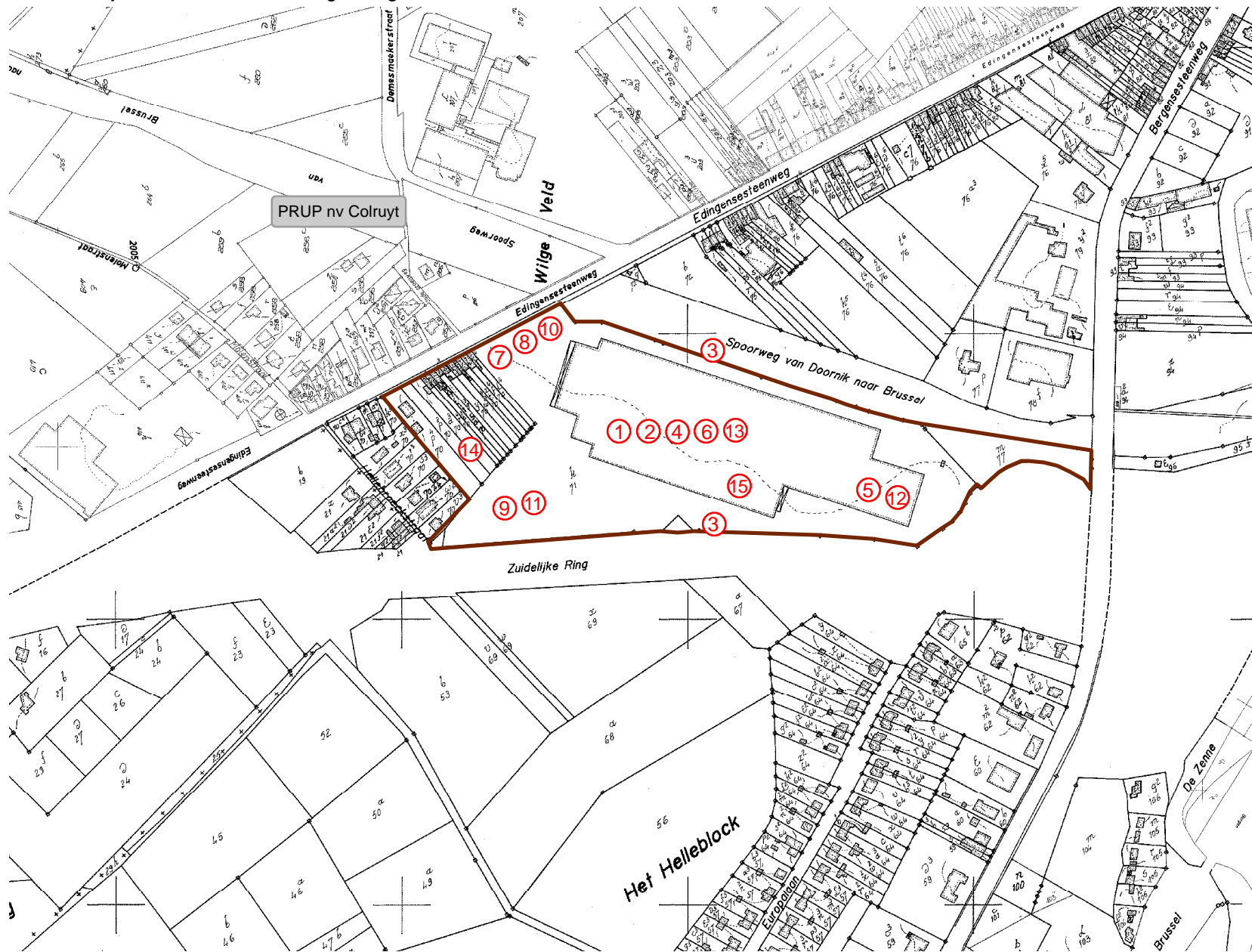
datum: juli 2007

schaal: 1:10000



Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP): nv Colruyt te Halle

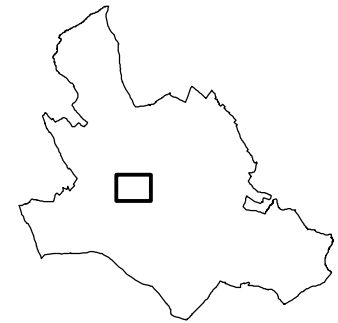
Bestaande juridische toestand - vergunningtoestand



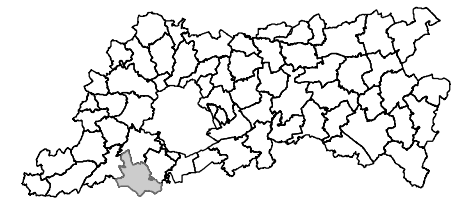
Legende

- perimeter PRUP
- ① 15/03/1972: bouwen van een opslagplaats
- ② 28/04/1972: vergroten van een stapelplaats
- ③ 14/11/1972: plaatsen van een afsluiting
- ④ 02/05/1973: uitbreiden stapelplaats en plaatsen van 6 brandstofpompen
- ⑤ 26/10/1973: uitbating van benzine - gasolie - stookolie
- ⑥ 04/02/1975: uitbreiding van stapelplaatsen
- ⑦ 21/01/1976: plaatsen van 4 lichtreclames
- ⑧ 16/09/1976: plaatsen van 2 lichtreclames en embleem
- ⑨ 29/06/1983: aanleggen van parkeerzone
- ⑩ 08/09/1986: plaatsen van uithangbord op palen
- ⑪ 28/08/1989: aanleggen van parkeerzone
- ⑫ 03/10/1994: bouwen van spuitplaats voor vrachtwagens
- ⑬ 14/02/2000: verbouwen van bestaande stapelplaatsen
- ⑭ 06/10/2006: afbreken bestaande woningen
bouwen van kantoorgebouw met parking en groenaanleg
- ⑮ milieuvergunning tot 2026

situering perimeter

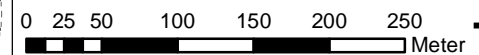


situering Halle



datum: juli 2007

schaal: 1:5000



4.2.1. Vergunningtoestand

Zie kaart bestaande juridische toestand – vergunningtoestand

Stedenbouwkundige vergunningen

Volgende vergunningen zijn verleend op de site Hellebroek:

- 15 maart 1972: bouwen van een opslagplaats
- 28 april 1972: vergroten van een stapelplaats
- 14 november 1972: plaatsen van een afsluiting
- 2 mei 1973: uitbreiden van een stapelplaats en plaatsen van 3 benzine- en 3 mazoutpompen
- 26 oktober 1973: uitbating van benzine – gasolie – stookolie enz.
- 4 februari 1975: uitbreiden van stapelplaatsen
- 21 januari 1976: plaatsen van 3 lichtreclames voor Colruyt Productivity en 1 lichtreclame voor Colruyt
- 16 september 1976: plaatsen van 2 lichtreclames Colruyt en een embleem en tekst Colruyt Productivity
- 29 juni 1983: aanleggen van een parkeerzone
- 8 september 1986: plaatsen van een uithangbord op palen
- 28 augustus 1989: aanleggen van een parkeerzone
- 3 oktober 1994: bouwen van een spuitplaats voor vrachtwagens
- 14 februari 2000: verbouwen van bestaande stapelplaatsen
- 6 oktober 2006: afbreken van bestaande woningen en bouwen van een kantoorgebouw met bijhorende parking en groenaanleg

Als voorwaarde bij het positief planologisch attest is gesteld dat bij de stedenbouwkundige aanvraag een mobiliteitseffectenrapport en bedrijfsvervoerplan dient te worden ingediend en dat de resultaten van deze studie in het definitieve inrichtingsproject dienen te worden geïmplementeerd.

Mobiliteitseffectenrapport (MOBER) - bedrijfsvervoerplan:

In het MOBER is ten opzichte van de bestaande toestand berekend dat de realisatie van de uitbreiding op de site Hellebroek een maximale toename betekent van het verkeer op de Edingensesteenweg (N7) van 7% tijdens de ochtend- en avondspits. Inzake parkeervoorzieningen wordt een behoefte berekend van 191 nieuwe parkeerplaatsen (1 parkeerplaats per 50m² bruto vloeroppervlakte) en concreet kunnen er 182 nieuwe parkeerplaatsen gecreëerd worden. Wel is

het zo dat Colruyt nv sinds 1997 over een bedrijfsvervoerplan beschikt dat in 2004 en 2006 is geactualiseerd en dat een verdere verschuiving van een modal-shift aanmoedigt. De doelstelling zijn namelijk het beperken van het gebruik van de wagen voor woon-werkverkeer (reisadvies, carpooldatabank, fietsvergoeding, project 'bike to work' (er wordt een fiets ter beschikking gesteld aan werknemers die 4/5 van de tijd met de fiets naar het werk komen en geen parkeerplaatsen innemen), ...) en het beperken van vrachtverkeer door het optimaliseren van het 'transportsysteem' (decentralisatie van bepaalde diensten, glijdende werkuren, ...).

Naast een aantal personeelsgebonden maatregelen zullen ook volgende maatregelen getroffen worden met een gunstige impact op het verkeer en verkeersveiligheid:

- Scheiding van toegang en circulatie van vrachtwagens en personenauto's
- Afsluitbare fietsenstalling
- Voldoende parkeerplaatsen op de site
- Bij routeschema's van vrachtwagens dorpskernen maximaal vermijden

Om de N7 te ontlasten is het verder noodzakelijk dat het doorgaand verkeer op deze weg sterk wordt afgebouwd en dat de doorstroming op de A8 voor het doorgaand verkeer sterk wordt verbeterd. Bij de herinrichting van de N7 wordt gevraagd om ter hoogte van de site Hellebroek een uitvoeg- en invoegstrook te voorzien om de doorstroming te verbeteren. Ook wordt gevraagd om ervoor te zorgen dat het voor uitrijdende vrachtwagens duidelijk is wat de stand van de verkeerslichten aan de linkerzijde is. Om het gebruik van openbaar vervoer te doen toenemen wordt een bijkomende halteplaats op de spoorweg gevraagd ter hoogte van de N7.

Milieuvergunning

- De deputatie van de provincie Vlaams Brabant kent op 27 februari 2003 aan de N.V. Etn. Fr. Colruyt een milieuvergunning klasse I toe voor het verder uitbaten van en veranderen van de inrichting gelegen te Edingensesteenweg te Halle. De vergunning vervalt op 27 februari 2023.
- De stad Halle verleent in zitting van 8 december 2006 een milieuvergunning aan Colruyt nv die eindigt op 8 december 2026.

4.2.2. Eigendomsstructuur

De volledige bedrijfssite is eigendom van het bedrijf.

Het betreft de kadastrale percelen:

1° afdeling – sectie E – 71 k, 77 m, 70 p/2, 70 k/4, 70 l/4, 70 z/2, 70 a/3, 70 r/4, 70 d/3, 70 e/3, 70 h/4, 70 f/4, 70 f/3, 70 g/3, 70 b/5, 70 w, 70 x, 70 y, 70 z, 70 d/4, 70 e/4, 70 p/4, 70 a/5, 70 a: eigendom van Vennootschap Fr. Colruyt

5. JURIDISCH KADER VAN HET PLANOLOGISCH ATTEST

De opmaak van het PRUP resulteert uit het positief planologisch attest dat op 18 augustus 2005 door deputatie werd afgeleverd.

Zie bijlagen 1 en 2

5.1. Inhoud van de aanvraag

De aanvraag voorzag op korte termijn (binnen een periode van 2 jaar):

- inplanting van een nieuw gebouw langsheen de Edingensesteenweg waar naast burelen en diensten ook een tentoonstellingszaal, Collishop, DATS24 en fotoatelier onderdak vinden
- uitbreiding bestaande distributiegebouw met loods aan de zuidelijke gevel

Er zijn geen uitbreidingen op lange termijn aangevraagd.

5.2. Voorwaarden gekoppeld aan het attest

Het positief planologisch attest wordt afgegeven met volgende voorwaarden voor de behoeften op korte termijn:

- de aanvrager dient te beschikken over het eigendoms- en bouwrecht over alle betrokken percelen
- een groenbuffer met een breedte van minimaal 12,00m, aangelegd in taludvorm en voorzien van hoogstammige beplanting wordt opgelegd als visuele en auditieve buffer ten opzichte van de aanpalende woningen en tuinen langsheen de Edingensesteenweg en de Hellebroekstraat
- de parking voor het dienstengebouw wordt verdiept ten opzichte van de tuinen van de woningen in de Hellebroekstraat aangelegd
- bij het indienen van de bouwaanvraag wordt een mobiliteitseffectenrapport en een bedrijfsvervoersplan ingediend en worden de resultaten van beide studies in het bijzonder de milde-rende maatregelen geïmplementeerd in het definitieve inrichtingsproject
- het respecteren van de bouw- en gebruiksvrije strook van 30,00m langs de N203a volgens de bepalingen van het RSV, naast de eventuele erfdienstbaarheden die volgen uit het beheer van de gewestwegen

- het komen tot een consistentere interne organisatie van de niet bebouwde delen op de site via een oordeelkundig gebruik van groenstructuren en reliëfbreuken
- de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 inzake het integraal waterbeleid en in het bijzonder de bepalingen van de vigerende gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake de opvang en afkoppeling van hemelwater na te leven

6. RELATIE MET DE RUIMTELIJK STRUCTUURPLANNEN

6.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Delen van de stad Halle horen volgens het RSV tot het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De overige delen liggen in het buitengebied. Vermoedelijk maakt het bedrijf Colruyt nv deel uit van het stedelijk gebied waarvoor volgende doelstelling worden vooropgesteld:

- het stimuleren en concentreren van activiteiten
- het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten
- het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen
- het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid
- het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies

Specifiek voor een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied is het ruimtelijke beleid erop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten. De stedelijke gebieden worden bovendien beschouwd als economische knooppunten.

Voor bestaande bedrijven, zoals Colruyt, die willen uitbreiden buiten bedrijventerreinen, wordt een maximale verweving met de activiteiten in haar omgeving nagestreefd en dient de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te worden gerespecteerd.

De A8 is geselecteerd als hoofdweg, met als hoofdfunctie het verbinden op internationaal niveau.

6.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaams Brabant (RSVB)

Het grondgebied van de stad Halle maakt deel uit van de deelruimte 'Verdicht Netwerk – subgebied Halle – Waterloo - Brussel' en van de deelruimte 'Landelijke Kamer West'. Het plangebied van het bedrijf Colruyt ligt in de deelruimte 'Verdicht Netwerk – subgebied Halle - Waterloo – Brussel'.

Binnen de deelruimte 'Verdicht Netwerk – subgebied Halle – Waterloo – Brussel' dient Halle te worden uitgebouwd als scharnierpunt tussen het verstedelijkt gebied en het openruimtegebied. Hiertoe is het nodig dat een voldoende woonaanbod en voorzieningenniveau kan behouden blijven. Het bedrijf situeert zich in de ontwikkelingen langsheen de lijninfrastructuren (N7, N6, N203a en de spoorlijn). Ter ondersteuning van de economische potenties van het gebied worden bijkomende bedrijventerreinen voorzien voor het economisch netwerk 'de zuidelijke Zennevallei'.

Binnen de stedelijke kernen wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd met een maximale verweving van de economische activiteiten. De ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Halle dient te gebeuren in samenhang met het Vlaams gebied ten zuidwesten van Brussel en de uitwerking van het economisch netwerk "de Zuidelijke Zennevallei". Naast de eerder industriële bedrijvigheid opteert de provincie voor de uitbouw van de woonfunctie en van personeelsintensieve functies, zoals kantoren en diensten in de nabijheid van het station, en voor een uitbouw van de bestaande voornamelijk op logistiek en distributie gerichte bedrijvigheid. De grootte van de kantoren dient in overeenstemming te zijn met de schaal van Halle en de kantoorfunctie dient zoveel mogelijk gemengd met andere functies. De kantoren kunnen een complementair aanbod vormen op het aanbod van het Vlaams Stedelijk gebied rond Brussel en het regionaal stedelijk gebied Leuven. Er zal tevens onderzocht worden hoe het aanbod aan kleinhandel buiten het kleinstedelijk gebied Halle een aanvulling betekent voor het voorzieningenniveau van het stedelijk gebied.

De Edingensesteenweg (N7), waarlangs het bedrijf ontsloten wordt, en de Bergensesteenweg (N6) zijn geselecteerd als secundaire wegen type III. De hoofdfunctie van dit type weg is het garanderen van een vlotte doorstroming van het openbaar vervoer en de fiets. De weg behoudt een verbindingfunctie voor het autoverkeer, maar deze is ondergeschikt aan het openbaar vervoer en/of de fiets.

6.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Halle (GRS)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Halle is in opmaak.

6.4. Streefbeeldstudie A8 – N203a

Vertrekkend vanuit de wegcategorisering van de A8 – N203a als hoofdweg wordt, rekening houdend met de toekomstige ontwikkelingen en lokale mogelijkheden, op de A8 een centrale knoop voorzien tussen N6 en N7 voor de ontsluiting van Halle-west en regionale bedrijvigheid.

De nieuwe centrale verkeerswisselaar wordt voorzien in de richting van de N7. Er dienen zich twee mogelijkheden aan:

- de verkeerswisselaar situeert zich ongeveer in de ruimte waar de huidige afrit van de A8 is gesitueerd, doch daartoe dienen een aantal woningen langs de straat: Hellebroek te worden onteigend
- de verkeerswisselaar wordt nog meer in de richting van de bestaande rotonde in de N7 verschoven, waarmee de carpoolparking komt te vervallen.

In afwachting van deze nieuwe centrale verkeerswisselaar worden op korte termijn lichten geplaatst aan de afrit van de A8 ter hoogte van de N7.

7. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Het voorzien van een bestendiging van de huidige bedrijfsactiviteit en het mogelijk maken van een verdere verdichting en concentratie van de bedrijfsactiviteiten van Colruyt

Het bestendigen en beperkt uitbreiden van de huidige bedrijfsactiviteit, zijnde een distributieggebouw en de technische diensten van het bedrijf Colruyt, evenals de oprichting van een nieuw kantoorgebouw op de site Hellebroek kan verantwoord worden door de ligging van het bedrijf binnen het kleinstedelijk gebied Halle. Conform het RSVB wordt voor dit kleinstedelijk gebied onder meer een uitbouw van de bestaande voornamelijk op logistiek en distributie gerichte bedrijvigheid vooropgesteld.

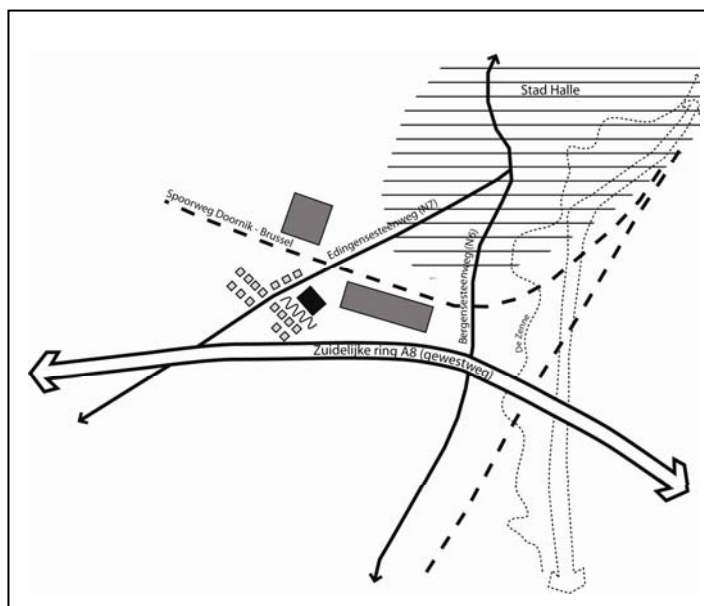
Meer specifiek ligt het bedrijf enerzijds aan de rand van het stadscentrum van Halle waardoor de bebouwing geclusterd kan worden maar tegelijkertijd geen hinder wordt gecreëerd voor de woonomgeving. Anderzijds ligt het bedrijf in de onmiddellijke nabijheid van grootschalige bedrijfsactiviteiten en lijninfrastructuren (N6, N7 en N203a). Het bedrijf is bijgevolg goed ontsloten door de ligging langs een bovenlokale verbindingsweg, de Edingensesteenweg (N7), met op korte afstand een aansluiting op de autosnelweg A8. Op die manier kan een vlotte verkeersafwikkeling verzekerd worden. Ook het belang van het openbaar vervoer en het fietsverkeer dat aan de Edingensesteenweg wordt toegekend door de selectie van deze weg als secundaire weg type III is gunstig voor de vestiging van een kantoorgebouw langs deze weg.

Door de oprichting van een nieuw kantoorgebouw kunnen alle vestigingen (in oudere gebouwen) van Colruyt die verspreid gelegen zijn in het stadscentrum verdwijnen en geclusterd worden op deze site. Dit zal de druk op het stadscentrum inzake ontsluiting en parkeerproblematiek oplossen. Aan de overzijde van de Edingensesteenweg is eveneens een vestiging van Colruyt gelegen (site Wilgenveld) met name het hoofdkantoor, waarin administratieve diensten en een informaticabedrijf gehuisvest zijn. Bijgevolg wordt door voorliggende planoptie gestreefd naar concentratie en verdichting.

Ook is het bedrijf op deze locatie reeds in de jaren '70 gevestigd hetgeen geleid heeft tot een maatschappelijke verankering inzake werkgelegenheid.

Tot slot is de bebouwing op de bedrijfssite vergund.

Binnen voorliggend plan zal de bestendiging van de huidige bedrijfsactiviteit worden toegestaan met name distributie en technische dienstverlening evenals een uitbreiding met een kantoorgebouw. Ook nevenactiviteiten zoals een refter, sanitaire voorzieningen, tentoonstellingsruimten en ateliers zijn toegestaan.



Het vooropstellen van een zuinig ruimtegebruik

In overeenstemming met de draagkracht van het gebied worden maximaal twee gebouwen toegestaan. Het betreft enerzijds het bestaande distributiegebouw met een beperkte uitbreiding in functie van milieutechnische en organisatorische behoeften en in functie van een eventuele loods voor opslag. Anderzijds wordt een nieuw kantoorgebouw opgericht; inzake bouwhoogte zijn vier bouwlagen toegestaan en een technisch verdiep. Ondergronds kunnen eveneens een tweetal niveaus opgetrokken worden.

Het respecteren van de landschappelijke inpassing

Conform de voorwaarden van het planologisch attest wordt ten aanzien van de woningen in de Hellebroekstraat een voldoende ruime groenbuffer voorzien die de landschappelijke impact van de bedrijfssite op de woonomgeving ondervangt. Deze groenbuffer is 12,00m breed en is aangelegd in taludvorm met een dens groenscherm dat bestaat uit streekeigen beplanting (hoogstammen en heesters). Ook aan de oostelijke zijde van de bedrijfssite worden groenvoorzieningen aangeplant en wordt ruimte voorzien voor het behoud van het bufferbekken.

Bij de aanleg van de parking bij het nieuwe kantoorgebouw zullen verspreid hoogstammen worden aangeplant.

De aanleg van de bufferstroken en de hoogstammen beantwoordt aan de voorwaarde van het planologisch attest waarin een consistente interne organisatie dient te worden bewerkstelligd door een oordeelkundig gebruik van groenstructuren en reliëfbreuken. Een verdere groenaanleg is door ruimtegebruik niet mogelijk.

Bij de configuratie van de bebouwing dient rekening te worden gehouden met een minimale inkijk tot de woningen in de Hellebroeckstraat alsook met de oriëntatie om de lichtinval bij de woningen te respecteren.

Het respecteren van bouwvrije zones

Zowel ten aanzien van de Edingensesteenweg alsook ten aanzien van de N203a-A8 worden de respectievelijke bouwvrije stroken, zoals opgelegd door de wegbeheerders, gerespecteerd. Omwille van brandveiligheid worden rondom de gebouwen voldoende ruime bouwvrije stroken voorzien.

Het voorzien van een gepaste verkeersontsluiting

Om het doorgaand verkeer op de Edingensesteenweg minimaal te hinderen, zal het verkeer gebundeld worden op het bedrijfsterrein en via een gezamenlijke in- en uitrit ontsloten worden op de Edingensesteenweg. Vanuit veiligheids- en organisatorische redenen is het evenwel noodzakelijk dat er voor het kantoorgebouw en het distributiegebouw telkens een afzonderlijke ontsluiting wordt voorzien. Dit beantwoordt eveneens aan de bepaling uit de MOBER waarin een gescheiden toegang wordt gevraagd voor vracht- en personenverkeer. Een volledige afscheiding is niet mogelijk omwille van dienstverkeer maar voor bezoekers zal dit principe wel nagestreefd worden.

Om parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dienen een minimaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

Om het fietsverkeer aan te moedigen wordt de oprichting van een fietsenstalling verplicht.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgelegd dat bij de vergunningsaanvraag een inrichtingsstudie wordt toegevoegd waarin de diverse mobiliteitsaspecten worden geduid. Op die manier kunnen de nodige garanties geboden worden voor het uitvoeren van de voorgestelde maatregelen uit de MOBER en het bedrijfsvervoersplan, zoals ook opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP.

Zie bijlage 3 voor impressiebeelden van de toekomstige gebouwen

8. WATERTOETS

8.1. Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

Art. 8. § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), trad in werking op 1 november 2006.

8.2. Toepassing op het PRUP

De bedrijfssite van Colruyt is niet gelegen binnen een risicozone voor overstromingen of binnen een overstromingsgevoelig gebied.

De huidige bedrijfssite van Colruyt is reeds grotendeels verhard en bebouwd. Ook het nieuwe gedeelte zal grotendeels verhard en bebouwd worden. Wel is deze oppervlakte niet veel groter dan de voormalige verharde en bebouwde oppervlakte in functie van woningen, terrassen en bijgebouwen.

Doordat in voorliggend PRUP de aanleg van groenbuffers en verspreide groenvoorzieningen op het bedrijfsterrein worden opgelegd, zal de infiltratie van regenwater voorzien worden. Ook wordt het behoud van het bestaande bufferbekken, dat is opgericht in functie van een maximaal hergebruik van regenwater, opgelegd.

Voor de afkoppeling van hemelwater is de provinciale verordening van 19 juli 2005 van toepassing.

Om bovenstaande redenen kan geconcludeerd worden dat er geen bijkomende schadelijke effecten worden gecreëerd met voorliggende planoptie en dat de bestaande infiltratie- en buffermogelijkheden maximaal gevrijwaard blijven.

Zie bijlage 4 voor de kaart van de watertoets.

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Daan Demey
Telefoon - fax 016-26 75 23 / 016-26 75 85
e-mail ruimtelijkeordening @ vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PRJ200609 – perceel 1: nv Colruyt te Halle
Projectnummer GM 228253
datum juli 2008



verordenende deel: stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan

nv Colruyt te Halle

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd, in toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgende ruimtelijke planners opgenomen in het register :

Tom Lagast
diensthoofd ruimtelijke ordening

Katrien Van den Bergh
ruimtelijk planner – studiebureau Grontmij

Definitief vastgesteld door de provincieraad op 9 september 2008


Van raadswege:

Marc COLLIER
provinciegriffier

Vic LAUREYS
voorzitter

9. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

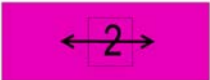
	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Algemeen	<p>Binnen de perimeter van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan is maximum één bedrijf toegestaan.</p> <p><u>Groenvoorzieningen</u> Voor de groenvoorzieningen dient steeds gebruik gemaakt te worden van streekeigen en standplaatsgebonden groenvoorzieningen.</p> <p><u>Inrichtingsstudie</u> Bij elke vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Er wordt specifieke aandacht gevraagd voor de mobiliteitsaspecten volgens de modaliteiten van de specifieke stedenbouwkundige voorschriften hieromtrent. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedures voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>Bij elke vergunningsaanvraag dient een inrichtingsstudie te worden opge maakt als informatief document. Deze studie geeft de wijze weer waarop de stedenbouwkundige voorschriften vertaald zijn. Er wordt specifieke aandacht gevraagd voor de mobiliteitsaspecten (minimum aantal parkeerplaatsen, verplichte fietsstalling, 2 gescheiden toegangen tot de bedrijfssite). De opgelegde mobiliteitsaspecten zijn in overeenstemming met een reeds bestaand MOBER en bedrijfsvervoersplan van het desbetreffende bedrijf.</p>


	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Zone voor bedrijvigheid 	Artikel 1	
	§1 Bestemming De zone is bestemd voor bedrijfsactiviteiten en meer bepaald voor opslag en distributie van goederen alsook voor kantoorfuncties en andere aanverwante diensten. Bij heroriëntering van de bedrijfsactiviteiten mogen de nieuwe of andere activiteiten niet meer hinder veroorzaken dan de aanwezige en voorziene activiteiten.	Het bestaande bedrijf is gespecialiseerd in grootdistributie van voedings- en niet-voedingswaren. Op de betreffende bedrijfssite situeert zich het distributiecentrum en de technische dienst en wordt de oprichting van een kantoorgebouw voorzien.
	§2 Inrichting Binnen de zone zijn enerzijds de noodzakelijke gebouwen en aanverwante voorzieningen toegestaan en anderzijds verhardingen in functie van toeritten, private parkeerplaatsen, interne circulatie en opslagruimte. Ook dient een deel van deze zone te worden aangelegd met groenvoorzieningen. <i>Plaatsing van de gebouwen</i> Binnen de bestemmingszone, zoals aangeduid op het grafisch plan, kunnen maximum 2 afzonderlijke gebouwen worden opgericht. De gebouwen kunnen ingeplant worden op: <ul style="list-style-type: none"> • minimum 15,00m van de zonegrens aan de Edingensesteenweg • minimum 8,00m van artikel 4 (zone voor groenbuffer) • minimum 10,00m van de overige zonegrenzen • minimum 10,00m van elkaar 	Op het terrein zijn 2 gebouwen aanwezig: een distributiecentrum en een kantoorgebouw in opbouw. De niet-bebouwde ruimte is in hoofdzaak ingevuld als parkeer- en circulatieruimte. In het kader van compact ruimtegebruik is het aantal gebouwen beperkt tot twee.


	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p><i>Maximale bouwhoogte</i> De maximale bouwhoogte bedraagt ten opzichte van het referentiepeil 13,00m voor de nokhoogte. Voor het kantoorgebouw is ten opzichte van het referentiepeil een maximale bouwhoogte van 21,00m toegestaan voor de nokhoogte. De maximale bouwhoogte geldt evenwel niet voor schoorstenen, verluchtingskanalen, zonnepanelen en antennes voor zover deze beperkt zijn, zo centraal mogelijk in het plangebied worden ingeplant en zo weinig mogelijk hinder voor naburige percelen veroorzaken.</p> <p>De stapelhoogte op de niet – bebouwde delen binnen de zone wordt beperkt tot maximum 4,00m.</p> <p><i>Materiaalgebruik</i> Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen maar wel in die mate dat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de bebouwde omgeving.</p> <p><i>Vormgeving</i> Elke nieuwbouw moet op kwaliteitsvolle wijze uitgevoerd worden.</p>	<p>Het referentiepeil 0,00m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte waarlangs het perceel ontsloten wordt.</p> <p>Hinder voor naburige percelen heeft te maken met schaduw, geluid, geur,</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt het materiaal qua kleur en textuur geëvalueerd op basis van de integratie in de bebouwde omgeving. Bij de bebouwde omgeving wordt in eerste instantie de nadruk gelegd op de onderlinge afstemming van de bedrijfsgebouwen.</p> <p>Kwaliteitsvolle uitvoering houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm en het materiaalgebruik op een doordachte en samenhangende wijze opgebouwd en uitgevoerd worden. Daarnaast houdt kwaliteitsvolle uitvoering ook een duurzaam en zuinig ruimtegebruik in.</p>

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p><i>Verhardingen</i> Maximum 95% van de niet – bebouwde ruimte mag verhard worden.</p> <p>De niet-bebouwde delen worden met het oog op de esthetische, duurzame en functionele aspecten op kwaliteitsvolle wijze ingericht. Materialen en goederen mogen enkel opgeslagen worden in open lucht indien ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot hetgeen nodig is voor het verlenen van toegang tot de bedrijfsgebouwen. Hierbij kunnen keerwanden gebruikt worden.</p> <p><i>Parkeervoorzieningen</i> Er dienen minimaal 180 parkeerplaatsen te worden voorzien.</p> <p><i>Kleinschalige constructies</i> Kleinschalige constructies kunnen opgericht worden voor zover deze maximaal 25m² groot zijn en de maximale bouwhoogte beperkt is tot 3,00m.</p> <p><i>Fietsenstalling</i> Het oprichten van een fietsenstalling is verplicht.</p>	<p>Voor het afkoppelen van hemelwater wordt verwezen naar de vigerende regelgeving.</p> <p>Stapelen in open lucht (afvalcontainers, vaten, ...) kan enkel indien het niet zichtbaar is vanaf de openbare weg omdat op die manier de visuele hinder van op de openbare weg beperkt wordt.</p> <p>Om parkeeroverlast op het openbaar domein te vermijden wordt een minimum aantal parkeerplaatsen opgelegd. Het aantal is in overeenstemming met de bevindingen uit het MOBBER en het bedrijfsvervoersplan.</p> <p>Onder kleinschalige constructies worden een controlepost, een kleine wasplaats en een bezinepomp verstaan.</p> <p>Om het gebruik van alternatieve vervoersmodi aan te moedigen dienen voldoende maatregelen te worden getroffen, zoals het voorzien van een goed uitgeruste en voldoende grote fietsenstalling.</p>

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p><i>Groenvoorzieningen</i> Er dienen op de parking nabij het kantoorgebouw minimum 20 hoogstammen verspreid te worden aangeplant.</p> <p><i>Reclame</i> Ter hoogte van de Edingensesteenweg zijn maximaal twee reclamepylonen toegestaan ten behoeve van de publiciteit van het eigen bedrijf voor zover deze op een kwalitatieve en contextuele wijze worden ingepast op het bedrijfsperceel. De hoogte van de reclamepylonen mag de bouwhoogte van de bijhorende bedrijfsgebouwen niet overschrijden. De reclame kan verlicht worden, maar het gebruik van neonverlichting is verboden.</p> <p><i>Afsluitingen</i> Een keuze dient gemaakt uit volgende mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • streekeigen hagen van maximaal 2,50m hoog; • draad- en/of metaalafsluiting van maximaal 2,50m hoog, al dan niet gecombineerd met levende groen-aanplantingen. <p>Poorten en baren worden geïntegreerd in de afsluiting. Intern kunnen tussen de twee gebouwen afsluitingen worden aangelegd.</p> <p><i>Verlichtingspalen en GSM-masten</i> Voor de verlichting van de gebouwen en terreinen zijn verlichtingspalen of lantaarns toegestaan met een maximale hoogte van 11,00m. Ook het plaatsen van GSM-masten, met de benodigde bouwhoogte, is toegestaan.</p>	<p>Voor de reclame dient de vigerende regelgeving van de wegbeheerder te worden gevolgd.</p> <p>Poorten en baren dienen ingepast te worden in het totaalbeeld van de afsluiting.</p> <p>Bij de inrichting van de bedrijfspercellen en de plaatsing van de verlichtingspalen of lantaarns dient rekening gehouden te worden met het beperken van lichthinder voor de omgeving.</p>

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Indicatieve aanduiding ontsluitingsdoorsteek</p> 	<p>Artikel 2</p>	
	<p>§1 Bestemming</p> <p>De indicatieve aanduiding van de ontsluitingsdoorsteek is bestemd voor het aangeven van de ontsluitingsmogelijkheden van de bedrijfssite op het openbaar domein.</p>	
	<p>§ Inrichting</p> <p>Er dienen 2 in- en uitritten te worden voorzien, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p>	<p>Om het doorgaande verkeer op de Edingensesteenweg minimaal te hinderen worden maximaal twee gezamenlijke in- en uitritten toegestaan (één voor het kantoorgebouw en één voor het distributieggebouw). Bovendien kan door het voorzien van 2 in- en uitritten een maximale scheiding van vracht- en personenverkeer te worden nagestreefd.</p> <p>De aanduiding van de ontsluiting is indicatief en kan in functie van een optimale bedrijfsvoering verplaatst worden.</p>

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Bouwwrije strook (overdruk) 	Artikel 3	
	§1 Bestemming De overdruk is bestemd voor een bouwwrije strook.	Het opzet van het voorzien van een bouwwrije strook is het niet hypotheke- ren van mogelijke uitbreidingsbehoef- ten van de aanpalende wegenis.
	§ Inrichting Alle vormen van bebouwing zijn verboden. De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies binnen deze bouwwrije strook kunnen binnen het bestaande bouwvolume of in de huidige hoedanigheid verbouwd en gerenoveerd worden. Een verdere uitbreiding van de bestaande bebouwing alsook herbouw of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw of de constructie is echter niet toegelaten.	De bestaande delen van de loods, die binnen deze bouwwrije strook gelegen zijn, kunnen verbouwd en gerenoveerd worden maar verdere uitbreiding of nieuwbouw is niet mogelijk.

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Zone voor groenbuffer 	Artikel 4	
	§1 Bestemming De zone is bestemd voor het aanleggen van een groenbuffer rondom de bedrijfssite.	De groenbuffer wordt voorzien om de bedrijfssite landschappelijk in te passen in de woonomgeving.
	§2 Inrichting Binnen deze zone zijn alle vormen van bebouwing en verharding verboden evenals het stapelen van materialen in open lucht. Voorzieningen voor waterbuffering zijn toegestaan. <i>Groenvoorzieningen</i> De bufferzone moet in taludvorm worden aangelegd en moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd bestand van hoog- en laagstammig groen. Het groenscherm dient ook tijdens de winter zijn bufferend karakter te behouden. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. <i>Afsluitingen</i> Een keuze dient gemaakt uit volgende mogelijkheden: <ul style="list-style-type: none"> • streekeigen hagen van maximaal 2,50m hoog; • draad- en/of metaalafsluiting van maximaal 2,50m hoog, al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen. 	De landschappelijke buffering ten aanzien van de woningen dient bekomen te worden door het groenscherm op een talud aan te brengen en een dens groenscherm te voorzien.

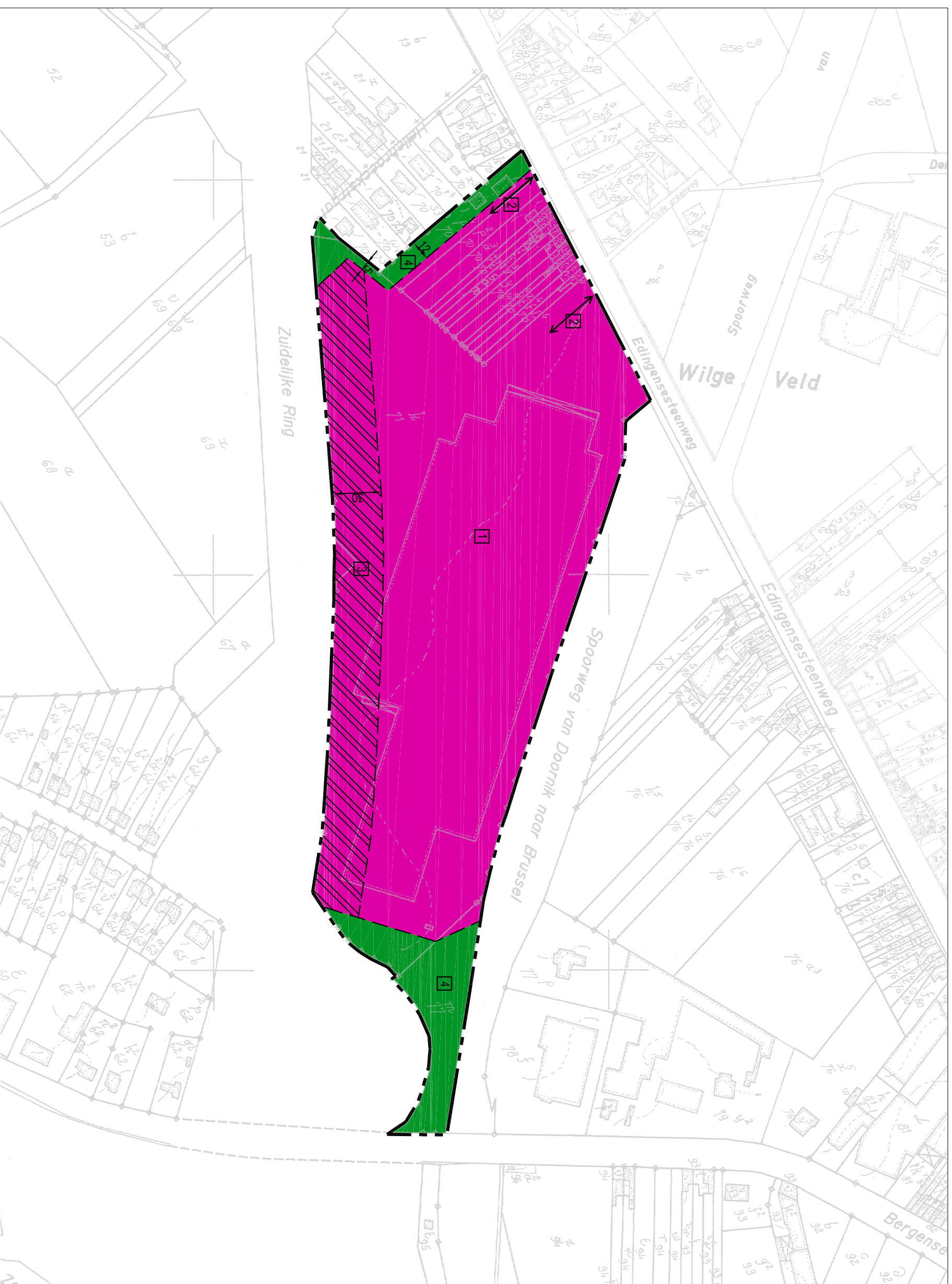
	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p><i>Waterbuffering</i> Het bestaande bufferbekken met een oppervlakte van 500m² dient bewaard te blijven. Uitbreidingen zijn niet toegestaan.</p>	<p>Het bestaande waterbufferbekken is opgericht in functie van een maximaal hergebruik van regenwater. Dit bekken dient behouden te blijven. Uitbreiding is niet mogelijk om de realisatie van de groenbuffer niet te hypothekeren.</p>

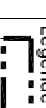





10. OP TE HEFFEN BEPALINGEN

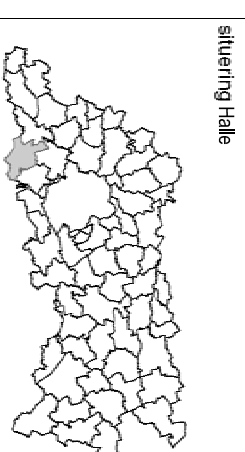
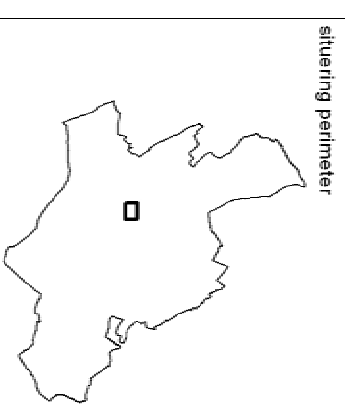
Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied de voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB van 07/03/1977) opgeheven.

11. GRAFISCH PLAN

Zie verordenend grafisch plan



- Legende**
-  periferie PRUP
 -  art. 1: zone voor bedrijvigheid
 -  art. 2: indicatieve aanduiding ontsluitingsdoelsteek
 -  art. 3: bouwrijpe strook (in overdrak)
 -  art. 4: zone voor groenbuffer
 -  zonegrens



datum: december 2007
 schaal: 1:2500
 0 12,5 25 50 75 100 125
 Meter

12. BIJLAGEN

12.1. Bijlage 1: ruimtelijke behoeften op korte termijn conform het positief planologisch attest



12.2. Bijlage 2: besluit van de deputatie aangaande het positief planologisch attest



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Dossiebehandelaar: Daan Demey / Hilda Sloop
Oms dossienummer: PLA-2004014-Colruyt
Kenmerk: IST-RO-PLA-050704-ColruytHalle.doc

De bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant

POSTIEF PLANOLOGISCH ATTEST

Betreeft: aanvraag planologisch attest door Colruyt NV te Halle

De bestendige deputatie heeft de aanvraag, ingediend door NV Colruyt te Halle, met als adres Edingsesteenweg 196, 1500 Halle, van de gewestelijke planologische ambtenaar ontvangen op 20 januari 2005.

De aanvraag werd bij de gewestelijke planologische ambtenaar ingediend op 11 oktober 2004.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Edingsesteenweg 247, 1500 Halle en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie E nummers 70 a5, d4, e4, p2, w, x, y, z, 70 z2, 71 k, 77 m, a3, d3, e3, f3, g3, 14, k4, f4, h4, p4, r4, b5.

De bestendige deputatie heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Voor het terrein gelden momenteel de volgende planologische voorschriften :

- deels in het industriegebied (de gebouwen, laadzones en wegen);
- deels in het gebied voor architecturale bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen (de openluchtopslag, bedrijfparkings, buffervelden en wasinstallatie voor vrachtwagens);
- deels in een woongebied met landelijk karakter aan de Edingsesteenweg
- deels in een buffergebied, wat de tuinen van de woningen aan de Edingsesteenweg betreft.

De bestendige deputatie heeft het advies ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties:

- Afdeling Land
- AWW (Afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant)
- PROCORO
- De lijn
- NMBS
- AWMVA, Afdeling milieuevergunningen
- Afdeling Europa economie

De adviezen worden als bijlage bij het attest gevoegd.

instelling of administratie	datum adviesaanvraag	datum advies
Afdeling wegen en verkeer	14 februari 2005	28 februari 2005 / 24 juni 2005
Afdeling milieuevergunningen	14 februari 2005	18 maart 2005

De lijn Vlaams Brabant	14 februari 2005	28 februari 2005
PROCORO	14 februari 2005	18 april 2005
Afdeling Europa Economie	14 februari 2005	23 maart 2005

De bestendige deputatie heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden van 22 februari 2005 tot 24 maart 2005. Bij de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening (PROCORO) werd één bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar van de bezwaardienaar werd verstuurd op 23 maart 2005 en was gericht aan de PROCORO.

Deze bezwaardienaar erkent de economische waarde van de firma Colruyt. Hij stelt echter dat een wijziging van het gewestplan nodig zal zijn en dat er andere percelen beschikbaar zijn die hier toe reeds bestemd zijn op het gewestplan en die dienst kunnen doen om de gelijkaardige activiteiten te huisvesten.

Hij tekent verzet aan tegen de geplande uitbreiding om volgende redenen:

- geluidshinder en industrieel nachtlawaai. Bezwaardienaar stelt dat nachtlawaai ingaat vanaf 22u30 en doorloopt tot 4 uur in de ochtend. Dit behelst een overtreding van de Vlaamse milieuwetten. Er wordt niet opgetreden door de plaatselijke besturen. Er wordt gevreesd voor een voortzetting of vermeerdering van het nachtlawaai.
- waardeverlies van de omliggende eigendommen. Bezwaardienaar vreest dat in de toekomst onder economische en politieke druk het behoud van het resterende gebied met voorbestemming niet verder zal worden gerespecteerd.
- zondagstrust. Door de aanwezigheid van Collishop en wijkransussen wordt gevreesd voor deze nachtrust.
- verkeersveiligheid door verhoogde verkeersintensiteit. Bezwaardienaar stelt dat er vandaag reeds verkeerscongestie is op de Edingsesteenweg tijdens de splitsuren, wat invloegen vanuit de aanliggende straten haast onmogelijk maakt.
- bezwaardienaar stelt zich vragen bij een eventuele toewijzing van een vergunning voor uitbreiding binnen de bebouwde kom van de stad Halle.

De bestendige deputatie heeft kennis genomen van het advies van de PROCORO, uitgebracht op 18 april 2005. Het advies luidt als volgt:..

- De PROCORO verleent een gunstig advies over het bestendigen van het bedrijf NV Colruyt te Halle op deze locatie. De PROCORO verleent een voorwaardelijk gunstig advies over het planologisch attest NV Colruyt te Halle over de gewenste uitbreiding op korte termijn
- Het advies is gunstig op voorwaarde dat:
- de aanvrager beschikt over het volledige eigendoms- en bouwrecht op alle percelen waar het nieuwe gebouw voorzien wordt;
 - een voldoende hoog en breed groenscherm voorzien wordt tussen de naastgelegen woningen en de nieuw in te planten gebouwen, in functie van het beperken van visuele hinder voor deze woningen;
 - het L-worming gebouw gespiegeld wordt aangezien dit een vermindering betekent van de hinder tussen het bedrijf en de naastgelegen woningen;
 - er voorzien wordt in één centrale ontsluiting van de site op de Edingsesteenweg;
 - een mobiliteits-effectrapport opgemaakt wordt;
 - de non-aedificandzone van 30m langsheen de hoofdweg E429 gerespecteerd wordt.

De PROCORO neemt akte dat er geen uitbreiding op lange termijn gevraagd wordt op deze site.

De bestendige deputatie heeft kennis genomen van het advies van de planologische ambtenaar, uitgebracht op 19 januari 2005, dat luidt als volgt :

- Het bedrijf Etn. Franz Colruyt NV kan bestendigd worden op de bestaande bedrijfs-site. Een uitbreiding, zoals voorgesteld in het deel ruimtelijke behoeften op korte termijn is ruimtelijk aanvaardbaar onder strikte voorwaarde van: - te beschikken over het eigendoms- en bouwrecht over alle betrokken percelen.

- het voorzien van een dichte buffering van de voortkwalis langs de Hellebroekstraat op eigen terrein die het stalen van de vrachtwagens aan het gezicht onttrekt en die een landschappelijke inpassing bevordert;
- opstellen van een mobiliteitseffectenrapport zoals hoger beschreven en de implementatie ervan via milieurende maatregelen - zoals de scheiding van verkeersstromen - in het project;
- het respecteren van de bouw- en gebruikswijze strook van 30m langs de N203a volgens de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, naast de eventuele erfdienstbaarheden die volgen uit het beheer van de gewestwegen;
- het komen tot een consistentere interne organisatie van de niet bebouwde delen op de site via een oordeelkundig gebruik van groenstructuren en reliëfbreuken;
- de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 inzake het integraal waterbeleid na te leven.

De bestendige deputatie motiveert zijn standpunt als volgt (met minstens bespreking van alle adviezen van de instellingen en administraties, van het advies van de bevoegde commissie voor advies, van de bezwaren, en van het advies van de gewestelijke planologische ambtenaar en een evaluatie van de ruimtelijke behoeften op korte termijn en op lange termijn):

Algemeen standpunt:

De bestendige deputatie neemt akte van het ongunstig advies van de afdeling wegen en verkeer Vlaams-Brabant. De reden voor het ongunstig advies is dat de nieuwe loods gelegen is in de 30m zone, te meten vanaf de grens van het domein van de autosnelweg. Het advies meldt dat een meer gedetailleerd onderzoek zal uitgevoerd worden en dat een uiteindelijk beslissing zal worden overgemaakt. Zulk een beslissing werd niet tijdig aan de PROCORO bezorgd. Het aanvullende advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant van 24 juni 2005 bevestigt dit ongunstig advies.

De bestendige deputatie onderschrijft de voorstellen van de afdeling Europa Economie, met name dat een verkeersveilige aansluiting op de Edringssesteenweg een aandachtspunt vormt en op de site voldoende ruimte aanwezig is voor de aanleg van een groene buffer tussen de woningen en het kantoorgebouw.

De lijn Vlaams-Brabant verleent een gunstig advies.

De bestendige deputatie neemt akte van het advies van de PROCORO en stelt vast dat de PROCORO voorwaarden verbindt aan de uitbreiding op korte termijn.

De bestendige deputatie neemt ook akte van het advies van de gewestelijk planologisch ambtenaar en sluit zich erbij aan.

De bestendige deputatie stelt vast dat de uitbreiding van de bestaande loods gebeurt op de eigen terreinen en oordeelt dat deze qua omvang ruimtelijk aanvaardbaar is. Wel bevindt deze loods zich gedeeltelijk in de 30m brede zone non-aedificandi langsheen de gewestweg N203a / E429, zoals in het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant gestipuleerd. De aanvraag kan slechts gunstig beoordeeld worden mits de uitbreiding van de loods gebeurt buiten deze zone non-aedificandi.

De inplanting van het nieuwe gebouw situeert zich op een aantal percelen met rijwoningen langsheen de Edringssesteenweg die grenzen aan de huidige bedrijfsite. Het dossier geeft onvoldoende duidelijkheid over het feit of al deze woningen vandaag reeds verworven zijn. De bestendige deputatie oordeelt dan ook dat de aanvrager dient te beschikken over het volledige eigendoms- en bouwrecht op alle percelen waar het nieuwe gebouw voorzien wordt, alvorens hij een stedenbouwkundige vergunning voor dit nieuwe gebouw kan verkrijgen.

Daarnaast dient er voldoende aandacht geschonken te worden aan een goed nabuurschap tussen de resterende woningen langsheen de Edringssesteenweg en de Hellebroekstraat enerzijds en de bedrijfsite anderzijds. Daartoe dient een voldoende groene buffering, in de vorm van een voldoende hoog en breed groenscherm, voorzien te worden tussen de achterzijdes van de naastgelegen woningen in de Hellebroekstraat en het nieuw in te planten gebouw. Dit moet de visuele hinder voor deze woningen beperken. Daarnaast moet de hinder van de interne circulatie en het bezoekersparkeren op het bedrijventerrein voor de naastgelegen woningen tot een minimum beperkt worden. De op de plannen voorziene bufferzone van 6,00m is onvoldoende om deze hinder te beperken.

Daarom wordt een bufferzone met een breedte van minimaal 12m, aangelegd als gevolg van talud en voorzien van hoogstamige beplanting opgelegd en dient de parking en de toegangsweg tot deze parking vanaf de Edringssesteenweg verdiept aangelegd te worden ten opzichte van de naastliggende woningen.

De bestendige deputatie wijkt daarmee af van het standpunt van de PROCORO die oplegde om het gebouw te spiegelen en de parking tussen het nieuwe en het bestaande gebouw aan te leggen. Deze optie betekent echter dat de visuele hinder van het kantoor naar de naastgelegen woningen en tuinen gevoelig verhoogt. De bestendige deputatie is van oordeel dat de mogelijke hinder van de parking niet opweegt tegen de visuele hinder in het voorstel van de PROCORO.

De grote te verwachten aantallen zwaar en auto-verkeer van de site via de Edringssesteenweg naar Halle-centrum en de E429 toe vragen om een behoorlijke en veilige aanpak. Daarnaast moet ook gekeken worden naar de ontsluiting van de aanliggende straten. Daarom wordt opgelegd dat bij het indienen van de bouw aanvraag ook een mobiliteitseffectenrapport en een bedrijfsvervoersplan wordt ingediend waarin ondermeer een berekening van de aard plus herkomst en bestemming van alle personenstromen en goederenstromen met de vervoerswijzen en een multimodale capaciteitsberekening van de Edringssesteenweg aan bod komt. Het verkeersveiligheidsplan en handreikingen van de bedrijfsvoering, het aanleggen van een comfortabele en vooral ruime fietsenstalling en een bushalte, het scheiden van de diverse verkeersstromen (enerzijds langzaam verkeer ten opzichte van gemotoriseerd verkeer en anderzijds bezoekers, eigen werknemers, en vrachtwagens) dient hierbij prioritair te zijn en een onderdeel uit te maken van het definitief inrichtingsproject.

De aanvraag voorziet in een vrij grote uitbreiding van de verharde oppervlakte. Het project moet voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de opvang van hemelwater en de herziene provinciale verordeningen inzake de afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlaktes.

Ten slotte wijst de bestendige deputatie er op dat het essentieel is te komen tot een consistentere interne organisatie van de niet bebouwde delen op de site. Een oordeelkundig gebruik van groenstructuren en reliëfbreuken moet de landschappelijke inpassing van de site verbeteren.

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie:
Het vergunde bedrijf Cultuyr'Halle NV kan bestendigd worden op de huidige locatie.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn:
Een voorwaardelijk gunstig advies wordt verleend voor de uitbreiding op korte termijn, met name de inplanting van een nieuw gebouw langsheen de Edringssesteenweg waar naast burelen en diensten ook een tentoonstellingszaal, Collifshop, DATS24 en fotocalleier een onderdak vinden. Het bestaande distributiegebouw wordt uitgebreid met een loods aan de zuidelijke gevel.

Het gunstig advies is gekoppeld aan volgende voorwaarden:

- de aanvrager dient te beschikken over het eigendoms- en bouwrecht over alle betrokken percelen;
- een groenbuffer met een breedte van minimaal 12m, aangelegd in taludvorm en voorzien van hoogstamige beplanting wordt opgelegd als visuele en auditieve buffer ten opzichte van de aanpalende woningen en tuinen langsheen de Edringssesteenweg en de Hellebroekstraat
- de parking voor het dienstengebouw wordt verdiept ten opzichte van de tuinen van de woningen in de Hellebroekstraat aangelegd
- bij het indienen van de bouw aanvraag wordt een mobiliteitseffectenrapport en een bedrijfsvervoersplan zoals hoger beschreven ingediend en worden de resultaten van beide studies in het bijzonder de milieurende maatregelen geïmplementeerd in het definitieve inrichtingsproject.
- het respecteren van de bouw- en gebruikswijze strook van 30m langs de N203a volgens de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, naast de eventuele erfdienstbaarheden die volgen uit het beheer van de gewestwegen;

- het komen tot een consistentere ritme organisatie van de niet bebouwde delen op de site via een oordeelkundig gebruik van groenstructuren en rechtebuilen;
- de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 inzake het integraal waterbeleid en in het bijzonder de bepalingen van de vigerende gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake de opvang en afkoppeling van hemelwater na te leven.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn:
Er wordt geen langetermijnbehoefte geformuleerd.

BIJGEVOLG LEVERT DE BESTENDIGE DEPUTATIE EEN POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF.

Dit positief planologisch attest wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- de aanvrager dient te beschikken over het eigendoms- en bouwrecht over alle betrokken percelen;
- een groenbuffer met een breedte van minimaal 12m, aangelegd in taludvorm en voorzien van hoogstamige beplanting wordt opgelegd als visuele en auditieve buffer ten opzichte van de aanpalende woningen en tuinen langsheen de Edingssesteenweg en de Hellebroekstraat
- de parking voor het dienstengebouw wordt verdiept ten opzichte van de tuinen van de woningen in de Hellebroekstraat aangelegd
- bij het indienen van de bouwwaanraag wordt een mobiliteitsfactiem rapport en een bedrijfsvervoersplan zoals hoger beschreven ingediend en worden de resultaten van beide studies in het bijzonder de milderende maatregelen geïmplementeerd in het definitieve inrichtingsproject.
- het respecteren van de bouw- en gebruikswijze strook van 30m langs de N203a volgens de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, naast de eventuele erfdienstbaarheden die volgen uit het beheer van de gewestwegen;
- het komen tot een consistentere interne organisatie van de niet bebouwde delen op de site via een oordeelkundig gebruik van groenstructuren en rechtebuilen;
- de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 inzake het integraal waterbeleid en in het bijzonder de bepalingen van de vigerende gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake de opvang en afkoppeling van hemelwater na te leven.

De bestendige deputatie zendt op dezelfde dag een afschrift van het positief planologisch attest aan de aanvrager, de planologische ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

De planologische ambtenaar kan, binnen 30 dagen na ontvangst van een afschrift van een attest, bij de Vlaamse regering beroep aantekenen tegen de afgifte van een positief planologisch attest door de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen.

Er kan alleen beroep worden aangetekend tegen het planologisch attest als het onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan of met de goede ruimtelijke ordening.

Tegelijk met het instellen van het beroep stuurt de planologische ambtenaar een afschrift van zijn beroepschrift aan de aanvrager en aan de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen. Het beroep werkt schorsend.

De Vlaamse regering beslist over het beroep binnen 60 dagen na het instellen ervan. Ze brengt de aanvrager en de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing verstuurd heeft binnen 60 dagen na het instellen van het beroep, wordt het beroep geacht te zijn verworpen.

Dit positief planologisch attest houdt niet in dat de aanvrager vrijgesteld wordt van het verkrijgen van welke vergunning ook.

Aangezien de aanraag niet voorziet in een uitbreiding op lange termijn wordt er geen ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld.

Privaatwaaborg

De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente waar u de aanraag indient, bij de provincie waarin de grond gelegen is en bij de administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

De bestanden zijn nodig voor de behandeling van uw dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistieken of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Leuven,

Aanwezig:

Lodewijk DE WITTE, voorzitter;

Jean-Pol OLBRECHTS, Julien DEKESER,

Yvan OTTENBOURGH,

Toine DE CONINCK, René SWINNEN, leider;

Marc COLLIER, provinciegrieffier;

In opdracht:

De provinciegrieffier,

De voorzitter,

Marc COLLIER

Lodewijk DE WITTE

12.3. Bijlage 3: impressiebeelden van de toekomstige bebouwing

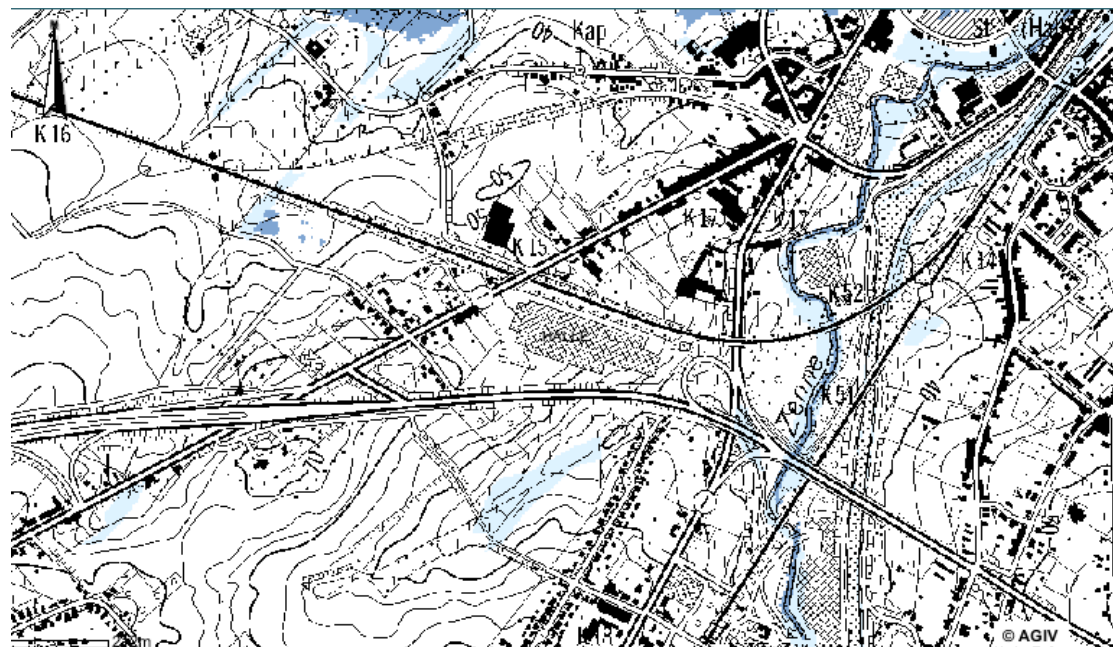


Zijaanzicht (vanuit Halle richting N203a)




Vooraanzicht (bron: Colruyt)

12.4. Bijlage 4: watertoets



 Effectief oversromingsgevoelig

 Mogelijk oversromingsgevoelig

 Niet oversromingsgevoelig

Situering van het bedrijf op de kaart van de watertoets
(bron: <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets>)

12.5. Bijlage 5: richtlijnen voor de uitvoering van werken in de nabijheid van ondergrondse hoogspanningskabels

UITVOERING VAN WERKEN IN DE NABIJHEID VAN ONDERGRONDSE HOOGSPANNINGSKABELS

RICHTLIJNEN

1. De aanduidingen op onze plannen laten enkel toe een zone af te bakenen waarin de kabels gelegd werden.
2. Een kabel wordt niet noodzakelijk rechtlijnig gelegd, zijdelingse uitwijkingen over de breedte van de kabelsleuf zijn uiteraard mogelijk.
3. Onze plannen zijn slechts een beperkte tijd bruikbaar gezien de veelvuldige aanpassingen. In geval van grote vertraging of uitstel van de werken moet u bijkomende inlichtingen inwinnen.
4. Indien onze plannen niet de volledige werkzone bestrijken, mag men niet extrapoleren, maar moeten er bijkomende plannen aangevraagd worden.
5. Het is steeds mogelijk dat bepaalde vaste referentiepunten gewijzigd werden door een andere huisnummering of wegeniswerken. Er dient dus eerst naar overeenstemming gezocht tussen plan en omgeving.
6. De bestaande reglementeringen leggen bepaalde verplichtingen op aan de aannemers van werken in de nabijheid van elektrische kabels.
De voornaamste van deze verplichtingen zijn:
 - Geen enkel grondwerk, bestrating of ander werk mag in de omgeving van een ondergrondse elektrische kabel uitgevoerd worden, zonder voorafgaand de eigenaar van de kabel te raadplegen.
 - Het is niet toegelaten gebruik te maken van machines of mechanische werktuigen in een zone tussen twee verticale vlakken, op een afstand van 50 cm aan weerszijden van de kabel, zonder voorafgaandelijke toestemming van de eigenaar van de kabel.
7. Wij verzoeken u ons te verwittigen vooraleer de werken aan te vangen:

ELIA Asset nv
Assets Noord
Vaartkaal 2
2170 MERKSEM
Tel. 03/640.07.11

Dit geldt eveneens voor werken die tijdelijk onderbroken werden door een opschorting van de werken, of voor werken die tijdelijk naar een andere werkzone verplaatst werden.