

Stad Halle

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

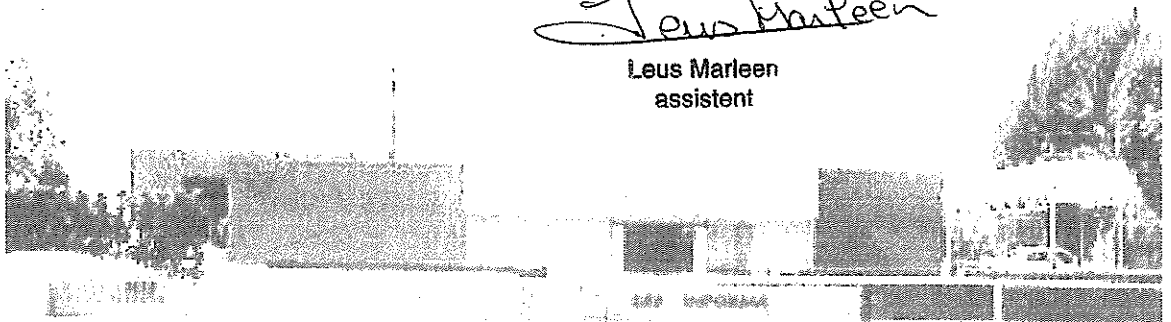
NR. EP 990/23027/041.0

Brussel, 03/07/2007
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluïdend afschrift

Leus Marleen
assistent



BPA Informa

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

Inhoudstafel

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	1
ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 2 - TOEPASSINGSMODALITEITEN	1
2.1. <i>Bestaande vergunde functies afwijkend van de planvoorschriften</i>	1
2.2. <i>Verbouwingswerken afwijkend van de planvoorschriften</i>	1
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	2
ARTIKEL 3 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	2
ARTIKEL 4 - ZONE VOOR KMO	2
4.1. <i>Bestemming</i>	2
4.2. <i>Bebouwing</i>	3
4.3. <i>Onbebouwde ruimte</i>	3
ARTIKEL 5 - ACHTERUITBOUWZONE	4
ARTIKEL 6 - ZONE VOOR BUFFER	4
ARTIKEL 7 - GROENE WAND	4
ARTIKEL 8 - ZONE NON-AEDIFICANDI LANGS N203A (A8)	4

Algemene voorschriften

ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

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

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.

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

ARTIKEL 2 - TOEPASSINGSMODALITEITEN

2.1. Bestaande vergunde functies afwijkend van de planvoorschriften

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

2.2. Verbouwingswerken afwijkend van de planvoorschriften

Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het BPA mogen verbouwd worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe BPA ontstaan, onverminderd art. 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en wijzigingen.

Bestemmingsvoorschriften

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

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

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

Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zoals parkeerruimten, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer, ...

ARTIKEL 4 - ZONE VOOR KMO

4.1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- productieruimten;
- werkplaatsen;
- opslagruimten

Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet is een heroriëntering van de activiteiten mogelijk indien deze activiteiten voldoen aan volgende voorwaarden:

- activiteiten met een lokale reikwijdte;
- activiteiten die aansluiten bij het karakter van de woonomgeving;
- de activiteiten mogen niet meer hinder veroorzaken dan de bij nederlegging van onderhavig BPA bestaande activiteiten;
- de activiteiten moeten afgestemd zijn op een laagdynamisch mobiliteitsprofiel. Transportbedrijven, distributiebedrijven en andere vormen van bedrijvigheid met een grote generatie van verkeersstromen zijn uitgesloten.

Nevenbestemming:

- kantoren;
- sociale voorzieningen;
- toonzaal;
- één conciërgewoning in het bedrijfsgebouw geïntegreerd.

Verboden bestemming:

- opslag in open lucht;
- grootschalige detailhandel;
- activiteiten die grote klantenstromen genereren.

De bestaande en vergunde woonbebouwing (2 ééngezinswoningen in open bebouwing) mag behouden blijven en mag worden verbouwd en herbouwd. Herbouw is toegestaan tot maximaal het bestaande volume zoals gekend bij neerlegging van onderhavig BPA.

4.2. Bebouwing

Bebouwbare oppervlakte

De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt 60% van de zone voor KMO.

Bouwhoogte

Nokhoogte of hoogte dakrandprofiel ingeval plat dak: maximaal 11 m. Op het dak kunnen technische installaties voorzien worden;

Dakhelling en -vorm

Vrij

Materialen

De gebruikte materialen:

- mogen het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving niet schaden. Bij aanbouw tegen bestaande gevels moeten de materialen esthetisch op elkaar worden afgestemd,
- moeten ervoor zorgen dat de geluidshinder komende van de A8 en van het bedrijf tot een minimum worden beperkt.

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

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

Logo's, merknamen en reclamepanelen mogen niet worden aangebracht op de gevels zichtbaar vanaf de A8/N203a.

Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle van op de openbare weg definitief zichtbaar blijvende delen van het gebouw moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels worden afgewerkt tot een architecturaal aanvaardbaar en esthetisch geheel.

4.3. Onbebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor circulatieruimte, parkeerplaatsen, groenaanleg en het plaatsen van eventuele technische installaties en vereiste nutsvoorzieningen.

De bestaande circulatieruimte en parkeerplaatsen mogen behouden blijven en hersteld worden. Beton- en asfaltverhardingen zijn toegelaten in deze zones die door het zwaar verkeer gebruikt worden. Voor de overige delen van het terrein dienen kleinschalige bestratingmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen en steenslag gebruikt te worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. De parkings zelf dienen zoveel mogelijk in waterdoorlaatbare materialen te worden aangelegd tenzij voorschriften krachtens andere reglementeringen een andere verharding opleggen, de bodemgesteldheid het gebruik van waterdoorlaatbare materialen niet toestaat, of de parkings frequent gebruikt worden door zwaar verkeer.

De groenvoorzieningen dienen in harmonie te zijn met het karakter van de aanpalende groenzone.

Voor groenvoorziening komen zowel laag- als hoogstammig groen in aanmerking:

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

Bij aanleg van de groenvoorzieningen dient een evenwicht te worden nagestreefd tussen hoog- en laagstammig groen.

ARTIKEL 5 - ACHTERUITBOUWZONE

De onbebouwde ruimte, grenzend aan de openbare wegenis, wordt aangeduid als achteruitbouwzone. Deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld.

Inritten zijn toegelaten. Inritten onder het peil van de weg mogen een helling van 4% van de eerste 5,00 meter vanaf de rooilijn niet overschrijden. De percelen dienen via een rechtmatig aangelegde toegang te ontsluiten naar het openbaar domein. Voor de aanpalende zone voor kmo wordt het aantal aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer beperkt tot 2 toegangen. Voor fietsers en voetgangers mogen supplementair meerdere toegangen voorzien worden. Elke toegang vanaf de openbare weg moet voldoende sprekend zijn.

Minstens 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwzone, berekend per bedrijf, dient te worden beplant met laag- en hoogstammig groen. Voor groenvoorziening komen zowel laag- als hoogstammig groen in aanmerking:

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

Bij aanleg van de groenvoorzieningen dient een evenwicht te worden nagestreefd tussen hoog- en laagstammig groen.

ARTIKEL 6 - ZONE VOOR BUFFER

De groen/terreinindex voor de volledige zone bedraagt 1. De buffer moet aangeplant worden met streekeigen groen. Voor groenvoorziening komen zowel laag- als hoogstammig groen in aanmerking:

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

Bij aanleg van de groenvoorzieningen dient een evenwicht te worden nagestreefd tussen hoog- en laagstammig groen. De inrichting van de bufferzone moet zodanig ontwikkeld worden dat er landschappelijke integratie is met de omgeving.

Constructies en werken ten behoeve van de afwatering en stabilisatie van het grondprofiel zijn toegelaten.

In de 1^e vijf meter van de buffer, gemeten vanaf de grens van de zone voor KMO, zijn brandwegen toegelaten in functie van de interventie van de hulpdiensten.

ARTIKEL 7 - GROENE WAND

Waar grafisch aangeduid op het plan dient een afsluitingsscherm te worden aangebracht ter hoogte van de perceelsgrens. Dit scherm dient te bestaan uit een afsluiting begroeid met inheemse klimplanten. De hoogte van het afsluitingsscherm dient minimaal 2,50 m hoog te zijn. Bij nederlegging van onderhavig BPA bestaande beplanting dient behouden te blijven of indien om veiligheidsredenen vereist door evenwaardige aanplant vervangen te worden.

ARTIKEL 8 - ZONE NON-AEDIFICANDI LANGS N203a (A8)

Deze zone wordt gereserveerd met oog op de bundeling van infrastructuren langs een hoofdweg zoals bedoeld in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Deze zone omvat een bouw- en gebruiksvrije zone langs de N203a (A8) met een breedte van 30 m gemeten vanaf de kruin van het talud + 1 m of van de bovenkant van de gracht + 1 m. Binnen deze zone mag bestaande bebouwing behouden blijven. Nieuwe constructies, verhardingen of ontwikkelingen zijn niet toegelaten. Ingrepen in het kader van de heraanleg van de N203a (A8) of in functie van de aanbreng van overige (lijn)infrastructuur door de overheid zijn toegelaten.

Opgemaakt te Halle,
door ondergetekende ontwerper,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, characteristic of a cursive or stylized signature.

A. LAMBRECHTS
Erkend stedenbouwkundige

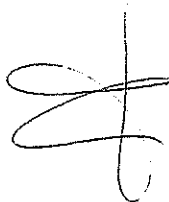
Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van 27.06.06

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 15.09.06 21.03.06

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



De Burgemeester
D. PIETERS



Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van 19.12.06

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

