

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

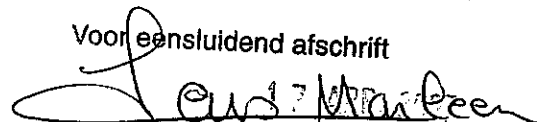
NR. RP 980/23027/045.0

Brussel,  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

17 APR 2007

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen  
assistent

STAD HALLE

## BPA ROGGEMANSKAAI

---




STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

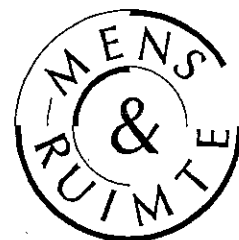
---

### MENS EN RUIMTE

Stuiegroep voor ruimtelijke,  
ecologische en sociale planning.

Waterloolaan 90 1000 Brussel

 02/511.03.03  02/511.02.20  
 [mrv@mensenruimte.be](mailto:mrv@mensenruimte.be)



Brussel, februari 2006

Dossiernummer : 91503

VOOR MENS EN RUIMTE NV, BRUSSEL:

  
PATRICK MAES,

ONTWERPER, VENNOOT

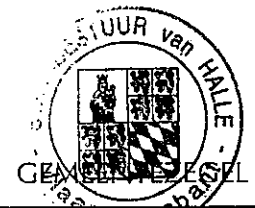
GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN:

**28 MAART 2006**

OP BEVEL:

  
DE BURGEMEESTER

  
DE SECRETARIS

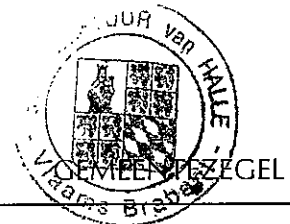


HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGD DAT ONDERZAAK  
PLAN EN BIJHORENDE TEKSTEN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS  
WERD NEERGELEGD VAN **20.04.06**...TOT **19.05.06**....

OP BEVEL:

  
DE BURGEMEESTER

  
DE SECRETARIS



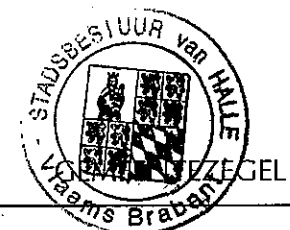
GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN:

**12 SEP. 2006**

OP BEVEL:

  
DE BURGEMEESTER

  
DE SECRETARIS



GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE MINISTER OP:

DE MINISTER,

VERANTWOORDELIJK VOOR DE RUIMTELIJKE ORDENING

---

# INHOUD

1.	<u>HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN</u>	1
2.	<u>HOOFDSTUK 2: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</u>	2
3.	<u>HOOFDSTUK 3: VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWGEBIEDEN</u>	4
3.1.	ALGEMENE BEPALINGEN	4
3.2.	BIJZONDERE BEPALINGEN	6
4.	<u>HOOFDSTUK 4: VOORSCHRIFTEN VOOR OPEN GEBIEDEN</u>	9
5.	<u>HOOFDSTUK 5: VOORSCHRIFTEN VOOR DE OPENBARE GEBIEDEN</u>	15

## 1. HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

### Art 1. Omschrijving

1. Het Bijzonder Plan van Aanleg, genaamd BPA ROGGEMANSKAAI te HALLE is samengesteld uit:  
  
Plan Bestaande Toestand.  
  
Bestemmingsplan.  
  
Toelichtingsnota + fotoreportage + verantwoordingsnota voor de afwijkingen.  
  
Onderhavige Stedenbouwkundige Voorschriften.
2. De begrenzing van het Bijzonder Plan van Aanleg is aangeduid op het plan van de bestaande toestand en het bestemmingsplan.

### Art 2. Wijze van artikelnummering

De artikels worden gegroepeerd per blokken van 10 onder een hoofdtitel. Bij elke nieuwe hoofdtitel wordt met een nieuwe reeks van nummering vanaf een tiental begonnen.

### Art 3. Methode van de grafische aanduidingen

Het bouwvolume is op het plan weergegeven door de uiterste bouwlijn en de maximaal bebouwbare zone. In de geschreven voorschriften worden het aantal bouwlagen, de minimale en maximale hoogten tot de kroonlijst gegeven, de plaatsing van zijgevels en achtergevels, en wordt de toegestane hellingsgraad van het dak aangegeven.

## 2. HOOFDSTUK 2: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### Art. 10. Voorrangsregels bij strijdigheid:

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de bestaande of toekomstige reglementen en wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproken uit bijzondere reglementeringen.

Voor alle zones hebben de specifieke voorschriften voorrang op de algemene voorschriften.

Bestaande erfdienstbaarheden van openbaar nut hebben voorrang op het BPA.

### Art. 11. Wijzigingen van het reliëf:

Alle reliëfwijzigingen groter dan 0,5m maken deel uit van een stedenbouwkundige aanvraag.

Ophogingen en algemene aanleg van de zones mogen in ieder geval de natuurlijke loop en hoeveelheid van het regenwater buiten de perceelsgrenzen niet wijzigen.

### Art. 12. Publiciteit of mededelingen:

Buiten de van vergunning vrijgestelde plaatsing van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, is het aanbrengen van publiciteit alleen toegestaan, mits voorafgaande en bijzondere vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen, en voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan is:

- Publiciteit is enkel toegestaan in de voor bebouwing bestemde gebieden.
- De totale maximale oppervlakte publiciteit is beperkt tot maximum 1/10de van de totale geveloppervlakte en tot maximaal 3m<sup>2</sup> buitenomtrek per bord.
- Publiciteit (onder de vorm van gesloten borden) mag de lichtopeningen noch geheel, noch gedeeltelijk bedekken.
- Publiciteit op blinde gevelmuren, afsluitingsmuren, daken, terrassen, balkons, erkers en andere uitbouwen is verboden.

### Art. 13. Inrichtingen van openbare nutsvoorzieningen:

Het inrichten van openbare nutsvoorzieningen is toegelaten in alle zones mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente en de gemachtigde overheden, zonder rekening te houden met de voorschriften van kracht in deze zones, op voorwaarde dat ze om technische of sociale redenen noodzakelijk zijn en aangetoond kunnen worden door een omstandige verantwoordingsnota.

### Art. 14. Inrichtingen van binnen invloedssfeer van waterwegen (Kanaal en /of Zenne):

Voor elke aanvraag tot inrichting binnen de invloedssfeer van waterwegen, wordt advies gevraagd aan de waterloop beheerder.

**Art. 15. Afschaffing en/of verplaatsing van juridische wegenis:**

Bestaande juridische wegenis die niet in overeenstemming is met de ontworpen wegenis, moet door de stad Halle worden afgeschaft en/of verplaatst, door middel van een aparte procedure.

### 3. HOOFDSTUK 3: VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWGEBIEDEN

#### 3.1. ALGEMENE BEPALINGEN

##### Art 20. Hoofd- en nevenbestemmingen

Alle hoofdbestemmingen van de zones zijn voorgesteld op het plan. Nevenbestemmingen zijn alleen toegestaan wanneer de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is of wanneer ze samen met de hoofdbestemming worden gerealiseerd. De mogelijke nevenbestemming wordt vermeld in de geschreven voorschriften.

##### Art 21. Bouwvolume

1. Het toegelaten bouwvolume is omschreven in de voorschriften. Het wordt aangegeven door een arcering van een zone met bebouwingspercentage en beschrijving van de toegelaten bebouwing in de zone.
2. De hoogte, diepte en dakvorm van hoofd- en bijgebouwen moet in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwdiepten en/of gebouwhoogten die niet in overeenstemming of storend zijn met of voor de omgeving.

##### Art 22. Bouwhoogte

Het College van Burgemeester en Schepenen kan de verplichting opleggen deze hoogte te wijzigen omwille van de harmonie met het straatbeeld, of omwille van het vrijwaren van waardevolle perspectieven en op voorwaarde dat de hoogtewijziging kleiner is dan 1.50m en niet tot gevolg heeft dat een bouwlaag toegevoegd of weggelaten wordt.

##### Art. 23. Uitzicht en materialen

###### a. Beplantingen

Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.

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

Slechts de groenblijvende beplantingsschermen mogen voor 25% bestaan uit uitheems plantgoed.

###### b. Bouwmaterialen

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen voor de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

De overheid kan extra maatregelen opleggen met betrekking tot opvang en hergebruik van hemelwater en met betrekking tot scheiding van rioleringswater. Binnen het kader van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op hemelwater wordt de inrichting met een groendaken maximaal gestimuleerd.

Materialen voor verhardingen (wegaanleg, parkings en verharding voor opslag) zullen maximaal waterdoorlatend zijn volgens de plaatselijke grondgesteldheid



### 3.2. BIJZONDERE BEPALINGEN

#### Art. 32A. Zone voor bestaande KMO's

##### 1. Bestemming:

Ambachtelijke bedrijven tot en met lichte industrie. Onder lichte industrie wordt verstaan bedrijven die voor hun omgeving geen overlast veroorzaken. Voorrang wordt gegeven aan industrie met watergerichte activiteiten.

De hoofdbestemmingen kunnen met een woning als nevenbestemming aangevuld worden. De nevenbestemming mag enkel gerealiseerd worden als de hoofdbestemming is gerealiseerd of als ze samen met de hoofdbestemming gerealiseerd wordt.

De omschreven activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de circulatie van de weg en het voet- en fietspad naast het Kanaal (art. 51).

##### 2. Inplanting van de gebouwen

- a. De verschillende bouwstroken waarbinnen gebouwen kunnen ingeplant worden, zijn op het bestemmingsplan omliggend.
- b. De woning voor de eigenaar, bedrijfsleider of conciërge heeft een maximaal volume van 1000m<sup>3</sup>. Nieuwe bedrijfswoningen moeten geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw of moeten eraan gekoppeld worden.
- c. De uiteindelijke gebouwen mogen per perceel maximum 70% van de totale zone beslaan. Wanneer er een woning wordt toegevoegd, zal deze deel uitmaken van deze 70%. Minimaal 20% van de aangeduide zone, dient beplant te worden. De resterende ruimte kan door opslag, verharding, parkeergelegenheid ingenomen worden.
- d. Behalve aan de zijde waar een voortuinstrook is voorzien, moet elke nieuwe inplanting een bouwvrije strook respecteren t.o.v. de perceelsgrenzen, minimaal gelijk aan de gevelhoogte van het gebouw met een minimum van 3.00m.
- e. Stedenbouwkundige aanvragen voor gebouwen in de zones van artikel 32 A moeten steeds vergezeld worden van een aanplantings- en/of inrichtingsplan. In geval van aanplantingen, dienen deze ten laste van de aanvrager aangelegd te worden ten hoogste één plantseizoen na het beëindigen van de belangrijkste bouwwerken.

##### 3. Dakvorm:

In deze zones voor bestaande KMO's zijn schuine en platte daken toegestaan.

##### 4. Aantal bouwlagen:

Behoud van het bestaande aantal vergunde bouwlagen.

Nieuwe gebouwen: vrij aantal bouwlagen maar binnen de hieronder aangegeven kroonlijsthoogte.

**5. Hoogte tot de kroonlijst**

- a. Maximale bouwhoogte voor de gevels is 7m. Bij uitzondering is een hogere bouwhoogte aanvaardbaar als deze binnen een hoek van 45° binnen de perceelsgrenzen valt.
- b. Het College van Burgemeester en Schepenen kan de verplichting opleggen deze hoogte aan te passen omwille van de harmonie met het straatbeeld, of omwille van het vrijwaren van waardevolle perspectieven.

**6. Materialen**

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen voor de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

**7. Opslag**

Elke vorm van opslag moet gebeuren op verhard terrein. Het terrein van de opslag dient goed bereikbaar te zijn voor hulpdiensten. De gestapelde goederen mogen niet uitsteken boven de naastgelegen gebouwen. De opslag moet zoveel mogelijk gebeuren op het binnengebied zodat het straatbeeld niet negatief beïnvloed wordt.

**Art. 32 B      Zone voor nieuwe KMO's:**

**1. Bestemming:**

Ambachtelijke bedrijven als hoofdbestemming (drukkerijen, schrijnwerkerijen, smederijen, werkplaatsen, laboratoria, ....), eventueel met een BEPERKTE handelsfunctie (enkel een loketfunctie) en BEPERKTE woongelegenheden als nevenbestemming (eigenaar of conciërge).

Aan de hoek van de Alsebergsesteenweg en de Vanhamstraat worden eveneens autogerichte diensten als hoofdbestemming toegelaten.

De nevenbestemming mag enkel gerealiseerd worden als de hoofdbestemming is gerealiseerd of als ze samen met de hoofdbestemming gerealiseerd wordt.

De nevenfunctie moet steeds geïntegreerd worden in het gebouw van de hoofdbestemming. De nevenfunctie mag maximaal 1000m<sup>3</sup> volume hebben en moet steeds een rechtstreekse band hebben met de hoofdbestemming.

**2. Inplanting van de gebouwen:**

- a. De verschillende bouwstroken waar gebouwen kunnen ingeplant worden, zijn op het bestemmingsplan omlijnd. De afbakening van de zone is geen verplichte bouwlijn. In deze zone wordt gestreefd naar een aandachtspunt, dat representatief is voor de rest van de zone.

- b. De uiteindelijke gebouwen mogen per perceel maximum 80% van de totale zone beslaan.

Eventuele (beperkte) handelsactiviteit en woning, moeten deel uitmaken van deze 80%. Van de overige zone dient minimum 10% beplant te worden. De resterende ruimte kan door opslag, verharding, parkeergelegenheid ingenomen worden (zie punt 8).

- c. Stedenbouwkundige aanvragen voor gebouwen in de zones van artikel 32 B moeten steeds vergezeld worden van een aanplantings- en/of inrichtingsplan. In geval van aanplantingen, dienen deze ten laste van de aanvrager aangelegd te worden ten hoogste één plantseizoen na het beëindigen van de belangrijkste bouwwerken.

**3. Dakvorm:**

In de zones voor nieuwe KMO's zijn alleen platte daken of licht hellende daken tot maximaal 10° toegelaten.

**4. Aantal bouwlagen:**

Maximum twee bouwlagen.

**5. Hoogte tot de kroonlijst**

De hoogte tot de kroonlijst, gemeten vanaf het voorliggend straatniveau bedraagt maximaal 7,0m voor de zone gelegen aan de Alsebergsesteenweg.

**6. Bouwdiepte**

Volgens het bestemmingsplan en mits overeenkomst met de opgegeven percentages van de inplanting.

**7. Materialen**

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen voor de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

**8. Opslag**

Elke vorm van opslag moet gebeuren op verhard terrein. Elke vorm van opslag mag een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten niet verhinderen. De gestapelde goederen mogen niet uitsteken boven de naastgelegen gebouwen. De opslag moet zoveel mogelijk gebeuren op het binnengebied zodat het straatbeeld niet negatief beïnvloed wordt..

## 4. HOOFDSTUK 4: VOORSCHRIFTEN VOOR OPEN GEBIEDEN

### Art. 40 *Zone voor voortuinstrook voor KMO's art. 32 A en B*

#### 1. Bestemming

Deze zone, gelegen tussen de aangeduide rooilijnen en de aangegeven bouwzones van art 32A en 32B, is uitsluitend bestemd voor de aanplanting van hoog- en laagstammig groen, voor toegangen en parkeergelegenheden. Voor de voortuinen van art 32A wordt tevens de nodige infrastructuur (beweegbare kranen en transportbanden) voor het laden en lossen van schepen op het kanaal toegelaten.

De omschreven activiteiten mogen nooit hinder opleveren (ook niet tijdelijk) voor de circulatie van de weg en het voet- en fietspad naast het Kanaal (art. 51).

Aan de zijde van het Kanaal valt een klein deel van deze zone binnen een reserveringstrook voor het Kanaal Brussel-Charleroi. Voor elke aanvraag binnen deze reserveringstrook dient advies te worden gevraagd aan de bevoegde diensten der waterwegen.

#### 2. Inrichting van de strook

De aanleg van de voortuinstrook moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Een beplanting is verplicht op minimaal 40% van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook. De verharding bedraagt maximaal 60% van de voortuinstrook per perceel. Dit is niet geldig voor bedrijven met specifieke verplaatsbare infrastructuur voor het laden en lossen van schepen op het Kanaal.

Voor de zone van de voortuinstrook dient een gedetailleerd groenaanlegplan verplicht aan het stedenbouwkundige aanvraagdossier van de achtergelegen bebouwing art 32A en 32B, te worden toegevoegd met een verklaring dat de groenaanleg binnen de twaalf maanden na de ingebruikname van de bouwwerken zal uitgevoerd zijn.

### Art. 41. *Parkgebied (met beperkte dagrecreatie)*

#### 1. Bestemming

Deze zone is bestemd als park van het kasteel en de naastgelegen zone, gericht op laag-dynamische recreatie en educatieve projecten voor scholen en verenigingen.

Mogelijke KLEINSCHALIGE sportinfrastructuur op lokaal niveau zijn onder andere:

- volleybal- en basketbalterrein;
- kaatsbalterrein
- kleine speeltuin,

- ontmoetingsplaats + afdak.

Ten behoeve van deze activiteiten kunnen kleinschalige bouwwerken opgericht worden (bvb. kleinschalige tribune, overdekte ruimte en berging).

Een deel van de zone is gelegen in de op het gewestplan voorzien reservatiestrook voor Openbaar Nut (tracé van de HST-lijn). Het BPA verfijnt deze zone volgens de onderstaande voorschriften.

## 2. Inplanting

De terreinen die nodig zijn voor de uitvoering en/of beoefening van de activiteiten, zijn vrij in te planten binnen de afgebakende zone. Er geldt een maximale mogelijkheid tot verharding voor de aanleg van de speelterreinen van 3000m<sup>2</sup> voor alle sportterreinen samen. De inplanting van activiteiten en bouwwerken moet echter van die aard zijn dat:

- biologisch waardevolle elementen worden behouden,
- geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt waarbij de zone aansluit,
- zo dicht mogelijk bij de zone van art 57C wordt aangesloten,
- geen geluidsoverlast voor de omgeving wordt veroorzaakt.

Naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvraag voor inrichting van sportterreinen, zal een volledig inrichtingsplan worden opgemaakt voor de zone met aanduiding van de biologisch waardevolle elementen, groenvoorzieningen, paden, speelvelden e.a..

De delen van de afgebakende zone die niet zijn ingenomen voor de activiteiten, moeten worden ingegroend, hetzij met gras, hetzij met streekeigen groen (struiken en bomen). In deze zone kunnen "openbaar groen"-elementen ingebracht worden als: hoog- en laagstammige bomen, hagen, plantsoenen, bermen en taluds met daarbij behorende bouwwerken, zoals keermuren, trappen, watervlakken...

## 3. Bestaande woningen aan de Vandenpeereboomstraat

Deze woningen en gebouwen, in de zone van art.41 gelegen, kunnen in hun huidige woonfunctie behouden blijven. Zij moeten hun huidige inplanting respecteren en kunnen geen volumevergroting doorvoeren. Wel hebben de eigenaars de mogelijkheid tot onderhoudswerken van de woning en gebouwen en tot verbouwingswerken binnen het bestaande volume en met het behoud van de bestaande voorgevels.

## 4. Publiciteit:

Niet toegestaan.

**Art. 42. Natuurgebied**

**1. Bestemming:**

Deze zone is bestemd voor het behoud en herstel, de bescherming en versterking van het bestaande landschap, de natuurlijke levensgemeenschappen, de beken.

De natuurontwikkelingsgebieden dienen in hun natuurlijke staat bewaard en/of hersteld en beheerd. Slechts deze werken en/of wijzigingen en/of beheersdaden zijn er toegelaten die noodzakelijk zijn voor het herstel en/of behoud en/of versterking van de natuurlijke waarden van het natuurontwikkelingsgebied. Een verhoogde plantendiversiteit en bijkomende biotoopvorming voor dieren dient voorop te staan voor de verdere ontwikkeling van deze gebieden.

De natuurontwikkelingsgebieden dienen op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd en in stand gehouden. In de zone is elk gebruik van bemesting en verdelgingsmiddel (herbiciden, pesticiden, ...)verboden.

Voor de aanplanting van vegetatie kan enkel gebruik gemaakt worden van streekeigen struiken boomsoorten. De gemeente kan nadere regels bepalen om welke soorten het gaat.

In deze zone is zacht recreatief medegebruik toegelaten, voor zover deze de ruimtelijke draagkracht van de natuurlijke omgeving niet overschrijdt. Op het bestemmingsplan is op indicatieve wijze een voet- en fietspad aangegeven doorheen het natuurgebied en de deelruimten

Aan de zijde van het Kanaal valt een klein deel van deze zone binnen een reserveringstrook voor het Kanaal Brussel-Charleroi. Voor elke aanvraag binnen deze strook dient advies te worden gevraagd aan de bevoegde diensten der waterwegen.

**2. Inrichting:**

Voor het geheel van artikel 42 (met inbegrip van alle deelzones) moet een algemeen inrichtingsplan worden opgemaakt (onder de vorm van een stedenbouwkundige vergunning en/of natuurbeheersplan). Dit inrichtingsplan / beheersplan heeft minstens volgende elementen als basis:

- niet toegelaten werken:
  - o Scheuren van weiland naar akkerland.
  - o Het oprichten van gebouwen (met uitzondering van constructies nodig voor een optimaal natuurbeheer), evenals het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken
  - o Publiciteit
- toegelaten werken:
  - o aanbrengen van infrastructuur om fietsers, auto's, bromfietsen, ruiters enz... uit het gebied te weren

- o aanbrengen van borden met de vermelding van natuurgebied
  - o aanleg van niet-verharde wandelpaden (na opmaak van een stedenbouwkundige aanvraag en/of beheersplan met een verantwoording van de aanleg)
  - o aanleg van nieuwe nutsleidingen als er geen andere locaties mogelijk zijn, de aanleg moet zeker ondergronds gebeuren.
  - o het wijzigen van de vegetatie en van lijn- en puntvormige elementen zoals houtkanten, hagen en bomenrijen en elke reliëfwijziging is vergunningplichtig. Worden eveneens beschouwd als wijzigingen van het reliëf van de bodem:
    - het door toedoen van de mens wijzigen van de waterhuishouding door ontwatering, drainage, dichten, irrigeren en wijzigen van het overstromingsregime van vegetatie;
    - uitgraving, verbreding, rechtekking en over het algemeen alle wijzigingen aan waterwegen, waterlopen, sloten en beken, en aan stilstaande waters, poelen en veedrinkputten.
  - o omzetting van akkerland naar graasweide
  - o afgraven van oude storten
  - o onderhoudskappingen
  - o vervangen van zieke en dode vegetatie
3. De vergunning verlenende overheid wint steeds het advies in AMINAL, afdeling Natuur, vooraleer vergunning te verlenen.

Binnen het natuurgebied van art 42, komen een aantal deelgebieden (deelruimten) voor. Zij worden hieronder hernoemen met bijkomende bepaling in aanvulling van deze die reeds geldig zijn via art 42.

**Art. 42 A. Gesloten bufferaanplanting (bosaanplanting)**

De aanplanting dient als afscheiding tussen de zone voor het spoor (art.55) en de zone voor natuurgebied (art 42). De terrein/groenindex in deze deelzone bedraagt 100%.

**Art. 42 B. Spontane bebossing met open en gesloten ruimten**

De aanplanting dient als doorgangsruijme voor het indicatieve pad vanaf het station van Buizingen tot het zone met molen en recreatieve open ruimte. De ruimte wordt ingericht met een duidelijke afwisseling tussen open en gesloten gedeelten als afwisselend beeld voor de gebruikers van het pad. De terrein/groenindex in deze bedraagt 50%.

**Art. 42 C. Open ruimte - overstromingsgebied**

Deze ruimte moet worden ingericht als open ruimte met het Kanaal en de Basiliektoren als visuele aantrekkings-elementen. In het gebied kunnen buffer- en wachtbekkens ingericht worden

in zoverre deze geen afbreuk doen aan de primaire bestemming van instandhouding en natuurontwikkeling. De oppervlakte moet aangetoond worden volgens de noodzaak.

**Art. 42 D. Zone voor zachte recreatie + molen**

Deze ruimte moet worden ingericht als open laag-dynamische recreatieve ruimte (ligweide, bloemenweide, picnicplaats / stopplaats op pad) en de nodige bijhorende infrastructuur in zoverre deze niet schaadt aan de omgeving.

Langs de oevers van de perceelnummers 44a, 44b, 44d, 45g kunnen bestaande resten van de voormalige brug en watermolen bewaard blijven en in stand gehouden worden. Een goed te keuren algemeen inrichtingplan van deze voormalige site kan deze site bereikbaar maken enkel voor fietsers en voetgangers via het naastgelegen indicatieve pad. Er kan een kleinschalig informatiebord geplaatst worden met uitleg over de site.

**Art. 43. Zone voor Zenne en beek - strook non-aedificandi**

**1. Bestemming**

In de aangeduide zone bestaat de mogelijkheid tot uitvoering van eigen werken door de bevoegde besturen of door particulieren mits machtiging door de voornoemde besturen.

Aan beide zijden van de waterloop en beek is een zone van 5m ten opzichte van de snijding van talud en horizontaal maaiveld voorzien als erf dienstbaarheidzone voor onderhoud. In deze zones zijn alle eventuele bouwwerken of verbouwingen onderhevig aan het advies van het bevoegde bestuur

De rivier en zijn oevers dienen op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd en in stand gehouden. Het storten of achterlaten van vervuild ruimspecie en het achterlaten van ruimingslib is in de oeverzone niet toegelaten. Bij het maaien van deze oeverzone dient het maaisel steeds afgevoerd. Het lozen van vloeistoffen of gassen, die nadelig kunnen zijn voor de natuurlijke kwaliteiten van de beek, is niet toegelaten.

**Art. 44 Bufferzone**

**1. Bestemming**

Dit zijn zones bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn (zone voor bestaande KMO's, zone voor openbaar nut in natuur, zone voor Opnebaar Nut en Ambachtelijke Bedrijven t.o.v. natuurgebied + Zenne).

**2. Aanleg van de strook**

In deze zones geldt een absoluut bouwverbod. Zij moeten bebost worden met een variëteit van hoog en laag voornamelijk inheems groen. De beplanting moet bladhoudend zijn en een blijvend



ondoorzichtig scherm vormen (terrein/groenindex 100%). Bij de concrete uitvoering van de buffer wordt een inrichtingsplan opgemaakt.

Langs de oevers van de perceelnummers 186f2, 186ps, 186n2 kunnen resten van de voormalige brug en watermolen bewaard blijven en in stand gehouden worden. Er kan een kleinschalig informatiebord geplaatst worden met uitleg over de site. Door de buffer kunnen de nodige doorgangen gemaakt worden ten behoeve van de voetgangers en fietsers naar de zone voor economische activiteiten. De doorgangen hebben een maximale breedte van 2.5m.

Zijn uitdrukkelijk verboden:

- a. opslagplaatsen van materialen, waren, en van schroot;
- b. parkeerplaatsen voor voertuigen;
- c. elke vorm van publiciteit of mededeling.

## 5. HOOFDSTUK 5: VOORSCHRIFTEN VOOR DE OPENBARE GEBIEDEN

### Art 51. Zone voor Hoofdwegen + Voet- en Fietspad Roggemanskaai

1. Deze zone is bestemd voor het doorgaand verkeer en de hieraan noodzakelijke infrastructuur, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.
2. Het fiets- en voetgangerspad aan de zijde van het Kanaal moet met een minimale breedte van 5m, samen met de naastgelegen openbare weg als totaalplan geconcipieerd en gerealiseerd worden (naar aanleiding van een stedenbouwkundige aanvraag).
3. Aan de zijde van het Kanaal valt nagenoeg de volledige Roggemanskaai (+ voet- en fietspad) binnen een reserveringstrook voor het Kanaal Brussel-Charleroi. Voor elke aanvraag binnen deze strook dient advies te worden gevraagd aan de bevoegde diensten der waterwegen.
4. De voetpaden en de bermen zullen moeten vrijblijven van elke hindernis. Alleen aanplantingen, palen en bijzonderheden voor openbaar nut, nl. verlichting en signalisatie, plantenbakken en straatmeubilair,..., zijn toegelaten voor zover de resterende loopbreedte minimaal 1,50m bedraagt. Op de voetwegen worden wegneembare ingrepen toegelaten zodat wagens niet vrij kunnen passeren. Ander verkeer dan voetgangers en fietsverkeer is enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegelaten (voor onderhoud en noodsituaties).
5. De materialen zullen maximaal waterdoorlatend zijn.

### Art 53A. Zone voor Voetgangers en Fietsers

1. Deze stroken worden voorbestemd voor voetgangers en fietsers.
2. Het gekozen materiaal moet maximaal waterdoorlatend zijn.

### Art 53B. Indicatieve aanduiding zone voor Voetgangers en Fietsers

1. Deze stroken worden op indicatieve wijze voorbestemd voor voetgangers en fietsers. Het tracé kan aangepast worden door middel van een concreet inrichtingsplan waarin dezelfde concepten omtrent de verbindingen zijn hernomen. Het tracé herneemt in grote mate het tracé van voetwegen 16 en 17 (zie juridische en bestaande toestand). Na opmaak van inrichtingsplan met definitieve ligging van het pad, start de gemeente een aparte procedure om het pad juridisch te verplaatsen.
2. Het indicatief aangeduide fiets- en voetgangerspad aan de zijde van het Kanaal moet met een minimale breedte van 5m, samen met de naastgelegen openbare weg als totaalplan geconcipieerd en gerealiseerd worden (naar aanleiding van een stedenbouwkundige aanvraag).
3. Materialen: asfalt en grote betonplaten worden als materiaal uitgesloten. Het gekozen materiaal moet maximaal waterdoorlatend zijn.

**Art 55. Zone voor Spoorweginfrastructuur**

**1. Bestemming**

De zone is bestemd voor de inrichting van een terrein met kleinschalige gebouwen nodig voor de uitbating van de spoorweginfrastructuur.

**2. Inplanting van de gebouwen**

De gebouwen mogen vrij ingeplant worden. Buiten de toegangsweg en de bijhorende parking moet de rest van het terrein door groen ingenomen worden. De afstand van de bebouwing tot de perceelsgrenzen moet minimum gelijk zijn aan de hoogte van de bebouwing.

De afstand van de gebouwen onderling is minimum gelijk aan de hoogte van het grootste gebouw.

Bediening voor de gebouwen moet steeds binnen de aangeduide zone gebeuren.

**3. Hoogte kroonlijst en/of deksteen**

De gévelhoogte van de gebouwen tot kroonlijst of deksteen mag max. 9m bedragen.

**4. Opslag**

Elke vorm van opslag moet gebeuren op verhard terrein. Het terrein van de opslag dient goed bereikbaar te zijn voor hulpdiensten zoals de brandweer. De gestapelde goederen mogen niet uitsteken boven de naastgelegen gebouwen.

**Art 56. Zone voor Waterwegen (Kanaal Brussel-Charleroi)**

**1. Bestemming**

De zone is bestemd voor het vervoer van goederen en personen via watergebonden transportmiddelen.

In deze zone zijn alle werken en activiteiten mogelijk die door de beheerder van het kanaal toegestaan worden.

**2. Inplanting**

De inplanting van deze zone komt overeen met de planaanduiding en het tracé ter plaatse van de waterweg.

**Art. 57 B. Zone voor Openbaar Nut in Natuur**

**1. Bestemming**

De zone is bestemd voor het pompstation van Aquafin en de daarbij horende constructies.

In de zone die niet nodig is voor de aanleg van het pompstation en in de zone waar alleen ondergrondse constructies worden aangebracht, moet na aanleg de toplaag hersteld worden en gelden dezelfde voorschriften als voor Natuurgebied (art. 42).

Aan de zijde van het Kanaal valt een klein deel van de zone voor openbaar nut in natuurgebied binnen een reserveringstrook voor het Kanaal Brussel-Charleroi. Voor elke aanvraag binnen deze strook dient advies te worden gevraagd aan de bevoegde diensten der waterwegen.

**2. Inplanting van bovengrondse gebouwen is toegestaan in deze zone mits volgende voorschriften:**

- de inplanting bedraagt maximaal 25% van de afgebakende zone;
- maximale bouwhoogte bedraagt 8m;
- materialen dienen in harmonie met de natuurlijke omgeving te zijn.

**3. Stedenbouwkundige aanvragen voor gebouwen in de zones van artikel 57B moeten steeds vergezeld worden van een aanplantings- en/of inrichtingsplan. In geval van aanplantingen, dienen deze ten laste van de aanvrager aangelegd te worden ten hoogste één plantseizoen na het beëindigen van de belangrijkste bouwwerken.**

**Art. 57 C. Zone voor Openbaar Nut in Parkgebied: Gemeentelijke Activiteiten**

**1. Bestemming**

De zone is bestemd voor het behoud van het bestaande kasteel en de parkzone die in de onmiddellijke nabijheid er rond is gelegen.

Daarnaast kunnen tijdelijke en/of gemeentelijke activiteiten (sportactiviteiten zoals o.a. basket,... ingericht worden, die zich duidelijk op lokaal niveau situeren.

De activiteiten die worden georganiseerd mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt waarbij de zone aansluit, en mogen geen geluidshinder voor de omgeving veroorzaken.

**2. Inplanting**

Vaste constructies:

Het reeds bestaand kasteel geeft de mogelijke inplanting van de vaste constructies binnen deze zones. Daarnaast wordt een éénmalige uitbreiding toegestaan van 30% tov het volume op datum van goedkeuring van het BPA nr 28 Roggemanskaai. Voor de uitbreiding gelden de volgende voorschriften:

- a. De uitbreidingen en nieuwbouwen moeten op GEGROEPEERDE wijze worden ingeplant, en qua profiel, plaatsing, kleur en materiaalgebruik aansluiten bij de bestaande gebouwen.
- b. Het hiervoor vermelde maximale uitbreidingspercentage respecteren.
- c. Elke uitbreiding moet een bouwvrije afstand tot de rooilijn respecteren van minimaal 10m.
- d. Elke uitbreiding moet een bouwvrije afstand respecteren van minimaal 4m breedte, gemeten vanaf de zijgrens en achtergrens van het perceel. De bouwvrije afstand moet echter tevens ook minstens even breed zijn als de hoogte van de gebouwen die er aan grenzen.
- e. Het uitbreidingspercentage kan enkel gerealiseerd worden met respect voor en refererend naar de bestaande historische context van het kasteel. De aanvrager van de uitbreiding voegt bij zijn aanvraag de nodige documenten bij die tonen dat de uitbreiding zich integreert in de historische context op gebied van typologieën, materiaalgebruik, kleur, bouwhoogte,... Het College van Burgemeester en Schepenen doet bij gemotiveerd advies uitspraak over de integratie van de uitbreiding in zijn omgeving.

Tijdelijke constructies: De tijdelijke constructies voor de tijdelijke activiteiten, zijn vrij in te planten binnen de resterende afgebakende zone van art. 57 C.

### 3. Inrichting van niet-bebouwde delen

De delen van de afgebakende zone die niet zijn ingenomen voor de activiteiten, moeten worden ingegroend, hetzij met gras, hetzij met andere beplantingen (struiken en bomen).

Naar groenaanwending moet er een aansluiting en eenvormigheid zijn met het naastgelegen park (art. 41: parkgebied met beperkte dagrecreatie).

## Art. 57 D. Zone voor Openbaar Nut en Ambachtelijke Bedrijven

### 1. Bestemming:

Gebouwen voor openbaar nut zoals brandweerpost, ...

Watergerichte bedrijvigheid en watergerichte lichte industrie;

Buffering t.o.v. de loop van de Zenne (art 43)

De eerste twee hoofdbestemmingen kunnen met een woning als nevenbestemming aangevuld worden. De nevenbestemming mag enkel gerealiseerd worden als de hoofdbestemming is gerealiseerd of ze samen met de hoofdbestemming gerealiseerd wordt. De nevenbestemming moet geïntegreerd worden in het gebouw van de hoofdbestemming.

De nevenbestemming kan maximaal 1000m<sup>3</sup> volume innemen en moet een rechtstreekse band vertonen met de hoofdfunctie (woning eigenaar, conciërge, ...).

De omschreven activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de circulatie van de weg en het voet- en fietspad naast het Kanaal (art. 51).

**2. Inplanting van de gebouwen**

- a. De verschillende bouwstroken waar gebouwen kunnen ingeplant worden, zijn op het bestemmingsplan omlijnd.
- b. De uiteindelijke gebouwen mogen maximum 70% van de totale zone beslaan. Wanneer er een woning wordt toegevoegd, zal deze deel uitmaken van deze 70%.
- c. Stedenbouwkundige aanvragen voor gebouwen moeten steeds vergezeld worden van een aanplantings- en/of inrichtingsplan. Het inrichtingsplan gevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag moet uitgaan van beplanting en buffering langsheen de loop van de Zenne, zodat vanuit de parkzone (art 42B en art 43) geen negatieve doorzichten op bebouwing in de zone 57D ontstaat. In geval van aanplantingen, dienen deze ten laste van de aanvrager aangelegd te worden ten hoogste één plantseizoen na het beëindigen van de belangrijkste bouwwerken.

**3. Bestaande woningen aan de Roggemanskaai en de Vanhamstraat:**

Deze woningen, in de zone van art.57 D gelegen, kunnen hun huidige woonfunctie behouden. Zij moeten hun huidige inplanting respecteren en kunnen geen volumevergroting doorvoeren. Wel hebben de eigenaars de mogelijkheid tot onderhouds- en in standhoudingswerken van de woning.

**4. Dakvorm:**

Schuine en platte daken kunnen toegestaan worden. Indien nodig voor specifieke handelingen eigen aan het gebouw, mogen in het dak lichtstraten ingewerkt worden.

**5. Aantal bouwlagen:**

Vrij binnen de opgegeven maximale kroonlijsthoogte.

**6. Hoogte tot de kroonlijst**

- a. In de huidige toestand wordt de maximale bouwhoogte bepaald voor de gevels nl. 6m. Een hogere bouwhoogte is aanvaardbaar als deze binnen een hoek van 45° binnen de perceelsgrenzen valt.
- b. Er mag gebouwd worden met verdiepingen, als die de hoogte van punt 1 niet overschrijden.
- c. Het College van Burgemeester en Schepenen kan de verplichting opleggen deze hoogte aan te passen omwille van de harmonie met het straatbeeld, of omwille van het vrijwaren van waardevolle perspectieven.

**7. Materialen**

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen voor de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

8. **Voorschriften voor de niet-bebouwde delen**

De niet-bebouwde delen bedragen minimaal 30% van de zone. Daarvan dient minimum de helft beplant te worden. De resterende ruimte kan door opslag, verharding, parkeergelegenheid ingenomen worden.

9. **Opslag**

Elke vorm van opslag moet gebeuren op verhard terrein. Het terrein van de opslag dient goed bereikbaar te zijn voor hulpdiensten. De gestapelde goederen mogen niet uitsteken boven de naastgelegen gebouwen. De opslag moet zoveel mogelijk gebeuren op het binnengebied zodat het straatbeeld niet negatief beïnvloed wordt.

Art. 57 E. *Indicatief tracé voor collector*

De zone is bestemd voor de aanleg van een ondergrondse collector door Aquafin en de daarbij horende constructies.

Na de aanleg moet de toplaag hersteld worden en gelden naargelang voorkomend geval dezelfde voorschriften als voor Natuurgebied (art. 42) en zone voor Spoorweginfrastructuur (art.55).

De inplanting van gebouwen is niet toegestaan op het tracé van de collector.