

Stad Halle

Vodjeensluidend afschrift

Leus Marleen

Leus Marleen
assistent

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

NR. *Rp 980/23027/049.0*

27 1111 2007

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

Dirk VAN MECHELEN

BPA "Tadema"

VOORSCHRIFTEN
versie maart 2007

 *uitgesloten*

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
1.1. <i>Algemeen</i>	1
1.2. <i>Waterhuishouding</i>	1
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	2
ARTIKEL 2 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	2
2.1. <i>Zone voor openbare wegen</i>	2
ARTIKEL 3 - ZONE VOOR DIENSTEN	2
3.1. <i>Bestemming</i>	2
3.2. <i>Bebouwing</i>	2
3.3. <i>Onbebouwde ruimte</i>	3
ARTIKEL 4 - ZONE VOOR TUIJEN	3
ARTIKEL 5 - ZONE VOOR PARKING.....	3
ARTIKEL 6 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW	3
ARTIKEL 7 - ZONE VOOR BUFFER	4
ARTIKEL 8 - GROENE WAND.....	4

Algemene voorschriften

ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Algemeen

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

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.

De verkavelingsvergunning met nr. 103.V.150 A (dd. 20-12-1994) gewijzigd nr. VH/1987/0482/04 (dd. 20.01.2006) wordt herzien waardoor in de toekomst de voorschriften van het BPA gelden.

1.2. Waterhuishouding

In functie van een goede waterhuishouding worden verhardingen in de onbebouwde ruimte aangelegd in waterdoorlatende materialen.

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

- opslag en hergebruik van zuiver regenwater;
- het verwezenlijken van een gescheiden rioleringsstelsel.

Bij de vergunningsaanvraag wordt een verantwoording gevoegd van de getroffen maatregelen in verband met waterbeheer. Bij vergunningsaanvraag dient door de aanvrager te worden aangetoond dat een eventuele noodzakelijke bufferingscapaciteit is voorzien.

Bestemmingsvoorschriften

ARTIKEL 2 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

2.1. Zone voor openbare wegen

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen 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 3 - ZONE VOOR DIENSTEN

3.1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- relaxatiecentrum met bijhorende activiteiten;

Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet is uitsluitend een heroriëntering mogelijk naar:

- wonen
- vrije beroepen
- activiteiten in vergelijkbare sector op lokaal niveau zoals wellnesscentrum, schoonheidssalon, relaxatiecentrum...

Nevenbestemming:

- één conciërgewoning in het bedrijfsgebouw geïntegreerd.

3.2. Bebouwing

Bebouwbare oppervlakte

Nieuwbouw en aanleg van constructies zoals zwembad, sauna... kan uitsluitend binnen de grafisch aangegeven zone van artikel 3.2.

Bouwhoogte

Kroonlijsthoogte: maximaal 6 m;
Nokhoogte: maximaal 8 m.

Dakhelling en -vorm

Hellend dak.

Plaatsen van zonnepanelen op het dak is toegelaten.

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.

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

Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle 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.

3.3. Onbebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor circulatieruimten, parking, tuin en groenaanleg en het plaatsen van eventuele technische installaties en vereiste nutsvoorzieningen. Parkings en circulatieruimten worden aangelegd in halfverharde of natuurlijke materialen (bv. dolomiet), natuurkeien, betonkeien, gewapend gazonverharding of een combinatie van deze materialen. De parkings dienen in waterdoorlaatbare materialen te worden aangelegd tenzij voorschriften krachtens andere reglementeringen een andere verharding opleggen of de bodemgesteldheid het gebruik van waterdoorlaatbare materialen niet toestaat. Een beplantingsplan dient bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning gevoegd te worden.

ARTIKEL 4 - ZONE VOOR TUINEN

De groen/terreinindex voor de volledige zone bedraagt minimaal 0,7. De bestaande constructies van sauna en zwembad mogen behouden blijven en uitbreiden tot maximaal 10% van de totale oppervlakte van de zone voor tuinen. Wandelpaden zijn toegelaten.

Voor groenvoorziening komen zowel laag- als hoogstammig streekeigen groen in aanmerking. Bij aanleg van de groenvoorzieningen dient een evenwicht te worden nagestreefd tussen hoog- en laagstammig groen.

Een beplantingsplan dient bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning gevoegd te worden.

ARTIKEL 5 - ZONE VOOR PARKING

Circulatieruimte en parkeerplaatsen moeten aangelegd worden in halfverharde of natuurlijke materialen (bv. dolomiet), natuurkeien, betonkeien, gewapend gazonverharding of een combinatie van deze materialen. De parkings dienen in waterdoorlaatbare materialen te worden aangelegd tenzij voorschriften krachtens andere reglementeringen een andere verharding opleggen of de bodemgesteldheid het gebruik van waterdoorlaatbare materialen niet toestaat. De zone wordt verplicht afgewerkt met een streekeigen haagstructuur hetzij in de aanpalende zone voor buffer, hetzij aan de grens met deze bufferzone. De parkeervoorzieningen zelf worden gebundeld onder een grid van streekeigen hoogstammen. Tussen de plantvakken van de hoogstammen wordt minimaal 7,5 m afstand voorzien in functie van het volwaardig uitgroeien van de bomen. Er wordt gestreefd naar 1 hoogstam per 3 opeenvolgende parkeerplaatsen. Een beplantingsplan dient bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning gevoegd te worden.

ARTIKEL 6 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

De onbebouwde ruimte, grenzend aan de openbare weg, 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. Elke toegang vanaf de openbare weg moet voldoende sprekend zijn.

Minstens 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwzone dient te worden beplant met laag- en hoogstammig streekeigen groen.

Een beplantingsplan dient bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning gevoegd te worden.

ARTIKEL 7 - ZONE VOOR BUFFER

De groen/terreinindex voor de volledige zone bedraagt minimaal 0,8. De buffer moet aangeplant worden met streekeigen groen. Voor groenvoorziening komen zowel laag- als hoogstammig streekeigen groen in aanmerking.

Bestaande constructies en paden binnen de zone voor buffer mogen behouden blijven doch niet uitbreiden binnen de zone voor buffer.

Een beplantingsplan dient bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning gevoegd te worden. Dit beplantingsplan dient zodanig te worden opgesteld dat aan de achterste perceelsgrens voldoende doorzichten naar het omringende landschap gevrijwaard worden.

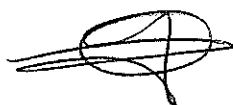
ARTIKEL 8 - GROENE WAND

Waar grafisch aangeduid op het plan dient een groene wand te worden aangebracht ter hoogte van de perceelsgrens. Deze groene wand wordt gerealiseerd door middel van een streekeigen haagstructuur al dan niet in combinatie met hoogstammen.

De hoogte van de groene wand dient minstens 2,00 m te zijn.

Een beplantingsplan dient bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning gevoegd te worden.

Opgemaakt te Halle,
door ondergetekende ontwerper,



A. LAMBRECHTS
Erkend stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van 24. 10. 06

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



De Burgemeester
D. PIETERS



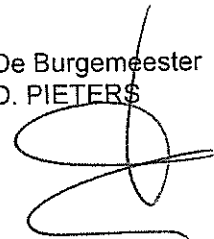
Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Halle bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot 11 8. 12. 06 11 7. 11. 06

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



De Burgemeester
D. PIETERS



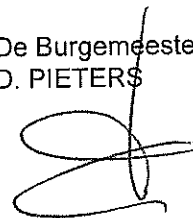
Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van 27. 03. 07

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



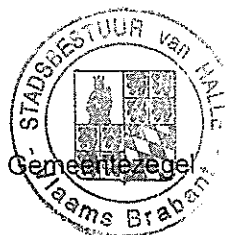
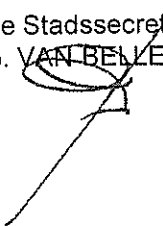
De Burgemeester
D. PIETERS



Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



De Burgemeester
D. PIETERS

