

# Stad Halle

Departement Ruimtelijke Ordening  
Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Nr 9.90/23027/050 1

Brussel, 08 APR 2009  
Viceminister-president van de Vlaamse  
Regering en Vlaams minister van  
Financiën en Begroting en Ruimtelijk  
Ordening

DICK VAN MECHELEN

VOOR EENSLUIDEND  
DAVID DE SPIEGELEER

## **BPA DASSENVELD gedeeltelijke herziening nr. 1**

### **Voorschriften versie 2008**



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

<i>I. ALGEMEENHEDEN</i> .....	3
ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN .....	3
ARTIKEL 2. OPENBARE WEGENIS .....	3
ARTIKEL 3. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN .....	3
<i>II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD</i> .....	4
ARTIKEL 4. AFSLUITINGEN .....	4
ARTIKEL 5. VISUELE MEDIA .....	4
<i>III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE AARD</i> .....	5
ARTIKEL 6. BEDRIJVENZONE VOOR DISTRIBUTIE .....	5
ARTIKEL 7. ZONE VOOR AMBACHTEN EN KMO'S .....	7
ARTIKEL 8. DIENSTVERLENINGSGBIED .....	7
ARTIKEL 9. BUFFERZONE MET BEBOSSING .....	8
ARTIKEL 10. ACHTERUITBOUWZONE .....	8
ARTIKEL 11. ZONE VOOR SPOORWEGEN .....	8
ARTIKEL 12. GRACHTEN .....	9
<i>IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN</i> .....	9
ARTIKEL 13. ....	9
ARTIKEL 14. ....	9

# Leeswijzer

Onderhavige voorschriften bevatten de versie van de gedeeltelijke herziening nr. 1, BPA nr. 29 Dassenveld.

De passages die gewijzigd werden binnen de gedeeltelijke herziening nr. 1 zijn gemarkeerd met een verticale lijn voor de tekst.

# ***I. ALGEMEENHEDEN***

---

## ***ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN***

---

Ongewijzigd

## ***ARTIKEL 2. OPENBARE WEGENIS***

---

Ongewijzigd

## ***ARTIKEL 3. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN***

---

Ongewijzigd

## **II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD**

### **ARTIKEL 4. AFSLUITINGEN**

Ongewijzigd

### **ARTIKEL 5. VISUELE MEDIA**

Ongewijzigd

### III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE AARD

#### ARTIKEL 6. BEDRIJVENZONE VOOR DISTRIBUTIE

##### 6.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor het oprichten of verder ontwikkelen van bedrijven voor opslag, werkplaatsen, burelen en de nodige sociale voorzieningen van grote bedrijven met een distributiekarakter, waarvan de activiteiten zich toeleggen op opslag, herverpakking en distributie, inclusief het voorzien van parkeerruimte voor opleggers. Detailverkoop op de site zelf is verboden. Vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en die van de woonzones in een bedrijvenpark moeten geïsoleerd worden om reden van socio-economische en ruimtelijke aard.

Milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevarenrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden.

Showrooms en grootwinkels zijn niet toegelaten.

Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de op de site gelokaliseerde bedrijven, zijn toegelaten. Zuiver kantoorcomplexen zijn niet toegelaten.

Constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per bedrijf en dienen zij in het industrieel gebouw geïntegreerd te worden.

Geen afvalstoffen noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden op de groenzones of in open lucht op deze delen die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden.

##### 6.2. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de afstand van gebouwen t.o.v. de rooilijn met de openbare weg, minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 10 m. De afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen is minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5 m.

In de zone tussen de rooilijn/grens en de inplanting van de gebouwen zijn diensttoegangen, wachtstroken voor vrachtwagens en voorzieningen voor laad- en loskaaien toegelaten tot een afstand van minstens 5 m ten opzichte van de rooilijn/grens. Gekoppelde bebouwing is toegelaten.

##### 6.3. Bebouwingsoppervlakte.

De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt 80% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de bedrijvenzone voor distributie. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte.

##### 6.4. Groenaanplantingen.

De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake.

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

6.5. Hoogte van gebouwen en dakhelling.

De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m + 1m borstwering, conform nieuwe veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

Voor specifieke constructies (silo's e.d.) kan hiervan worden afgeweken op basis van een motiverende nota te voegen bij de bouwaanvraag. Specifieke randvoorwaarden kunnen als dan bij de bouwvergunning gevoegd worden.

Dakhellingen: vrij.

6.6. Materialen

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

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen, met uitsluiting van betonplaten, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Cellenbeton en staalconstructies met bardages zijn toegelaten. Spiegelglas is niet toegelaten

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

6.7. Parkeergelegenheid voor personenwagens.

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor personeel en bezoekers. Parkeervoorzieningen in open lucht moeten zoveel mogelijk worden gebundeld in grotere gehelen.

De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen voor personenwagens worden volgende richtcijfers gehanteerd :

1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloer

1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> kantoorvloer

1 parkeerplaats per woongelegenheid

6.8. Veiligheidsvoorschriften.

Onverminderd de toepassing van de Belgische wetgeving en het Algemeen Reglement van de Arbeidsbescherming, gelden de onderhavige bepalingen.

Elke inplanting moet voorzien zijn van een verlichting van de ingang zodanig dat de lichtbundels de aanpalende percelen niet hinderen.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding: de plaatselijke brandweer- autoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

De bedrijven dienen te allen tijde te voldoen aan de voorwaarden bepaald in de vigerende wetgeving inzake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

6.9. Bufferzone

De in het bestemmingsplan aangegeven bufferzone is bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of die dienen voor het behoud van de aanwezige beplantingen. Deze zone maakt integraal deel uit van de bedrijvenzone voor distributie.

Bebouwing is uitgesloten. Zij moeten volledig bebost worden met inheemse beplantingen.

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

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De aanleg van de beplantingen dient gerealiseerd door de verkavelaar. Het beplantingsplan dient voor bindend advies te worden voorgelegd aan het agentschap voor Natuur en Bos van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de realisatie van de grondmoduleringswerken (uitrusting en inrichting van de bedrijvzone).

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

#### 6.10. Zone voor organisatie van de parkeerfaciliteiten

De voorschriften van artikel 6.10 primeren op deze van art. 6.7.

Deze zone is bestemd voor parkeervoorzieningen en circulatie. De parkeervoorzieningen staan ten dienste van zowel de zone voor distributie als voor het dienstverleningsgebied. Zowel parkings voor opleggers als voor personenwagens zijn toegelaten.

Deze zone kan tevens aangewend worden voor functies die ondersteunend of aanvullend werken ten opzichte van de omliggende zone voor bedrijvigheid en het dienstverleningsgebied, zoals een tankstation, carwash...

De parkeervoorzieningen kunnen zowel in open lucht als onder vorm van een parkeergebouw gerealiseerd worden. Parkeren op het dak is toegelaten. Ondergrondse parkings zijn toegelaten.

Indien de parkeervoorzieningen in open lucht worden gerealiseerd dienen zij te worden aangelegd onder hoogstambepanting a rato van 1 hoogstam per 8 parkeerplaatsen waarbij er minstens 10 m afstand tussen twee hoogstammen moet zijn.

#### Inplanting van de gebouwen

De afstand van gebouwen ten opzichte van de rooilijn of bestemmingsgrens met de openbare weg, minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 10 m.

#### Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m + 1m borstwering, conform nieuwe veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

- 6.11. De Bufferzone voor bebossing moet permanent toegankelijk zijn vanuit de bedrijvzone voor distributie in functie van onderhoud van de groenzone en het wachtbekken en de bereikbaarheid van het wachtbekken door de brandweer.

### **ARTIKEL 7. ZONE VOOR AMBACHTEN EN KMO'S**

Ongewijzigd

### **ARTIKEL 8. DIENSTVERLENINGSGBIED**

Ongewijzigd



## **ARTIKEL 9. BUFFERZONE MET BEBOSSING.**

---

Deze zone wordt ingericht als een visuele en effectieve buffer tussen de bedrijvzone en de woonzone gelegen langs de Edingensesteenweg en de spoorweg Brussel-Doornik. Tevens dient deze zone de globale visuele inkadering in de omringende open ruimte te garanderen om een maximale landschappelijke integratie te bekomen.

De bufferzone mag, waar zij aanpaalt aan de woonzone, worden ingericht als zone voor zeer passieve recreatie. Voetwegen en de nodige voorzieningen voor natuurpark met zeer passieve recreatie en onderhoudswegen kunnen aangelegd worden, enkel in zachte materialen welke in het landschap geïntegreerd moeten zijn.

De G/T (groen/terrein) index bedraagt 1 (met uitzondering van de zone van het wachtbekken en de minimaal vereiste toegangen). Een combinatie van hoogstammig groen en laagstammig groen wordt nagestreefd.

De samenstelling van het plantmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten (plantensociologische samenstelling), zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. Voor hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen met name hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De aanleg van de beplantingen dient gerealiseerd door de verkavelaar of de toekomstige eigenaar. Het beplantingsplan dient voor bindend advies te worden voorgelegd aan het agentschap Natuur en Bos van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De beplantingen dienen in ieder geval te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

Binnen deze zone moet een waterbekken gerealiseerd worden dat voldoende ruim gedimensioneerd is om gelijktijdig

- te fungeren als wachtbekken om het hemelwater van de volledige zone Dassenveld te bufferen met een minimale permanente opvangcapaciteit als het bestaande, ingerichte wachtbekken;
- te fungeren als permanent waterhoudend bekken met een capaciteit van 5000 m<sup>3</sup>. Dit bekken doet dan ook dienst als blusbekken voor de hele bedrijvzone.

Het bekken moet in functie van onderhoud en gebruik door de brandweer permanent toegankelijk zijn.

Het bekken kan gebruikt worden als visvijver in die mate dat deze activiteit verenigbaar is met de inrichting als bluswaterbekken en bufferbekken.

Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitskabinen e.d. evenals wegen voor voetgangers en fietsers kunnen voorzien worden, voor zover zij geen afbreuk doen aan het groene karakter van de zone.

## **ARTIKEL 10. ACHTERUITBOUWZONE**

---

Deze zone, grenzend aan de openbare wegenis, moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Hiertoe dient minstens een strook van 5 m breedte, te rekenen vanaf de grens met de openbare wegenis, beplant te worden.

Gebouwen zijn niet toegelaten. Groenvoorzieningen, inritten, wachtstroken voor vrachtwagens en voorzieningen voor laad- en loskaaien zijn toegelaten.

## **ARTIKEL 11. ZONE VOOR SPOORWEGEN**

---

Ongewijzigd

## **ARTIKEL 12. GRACHTEN**

---

Inbuizing van de grachten is toegelaten.

## **IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN**

---

### **ARTIKEL 13.**

---

geschrapt

### **ARTIKEL 14.**

---

geschrapt

Opgemaakt te Halle,



**Ann Lambrechts**  
Erkend stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van **22 JAN. 2008**

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris  
G. VAN BELLE

V. 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 **17 MAART 2008**

**15 FEB. 2008**

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris  
G. VAN BELLE

V. De Burgemeester  
D. PIETERS

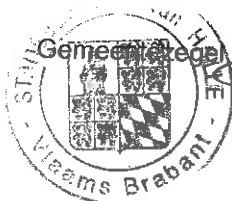


Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van **24 JUNI 2008**

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris  
G. VAN BELLE

V. De Burgemeester  
D. PIETERS



---

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

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris  
G. VAN BELLE

V. De Burgemeester  
D. PIETERS

