

PROVINCIE

VLAAMS-BRABANT

STAD

HALLE

VOORSCHRIFTEN HORENDE  
BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr. 29  
"DASSEVELD"

2103/28

sect 1

Ontwerper :

D+A Planning bvba  
Kasteelstraat 22

1600 Sint-Pieters-Leeuw

A. Adams  
Stedebouwkundige

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
hoofdmedewerker

  
W. WITTOCK

## I. ALGEMEENHEDEN

### ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN

- 1.1. Het bijzonder plan van aanleg is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan.
- 1.2. De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.
- 1.3. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.
- 1.4. 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.

### ARTIKEL 2. OPENBARE WEGENIS

- 2.1. 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 of door onteigening.
- 2.2. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn, indien aangeduid op plan, enkel gegeven ten titel van inlichting.
- 2.3. Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het stadsbestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door het stadsbestuur en de overheid gesteld zijn.
- 2.4. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde parkeerruimten, beplantingen ...

### ARTIKEL 3. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN

- 3.1. Begrenzing  
Behalve indien grafisch of in de specifieke artikels anders aangegeven, moeten alle hoofdgebouwen op minimum gelijk aan de hoogte van het gebouw en minstens 5 meter van iedere eigendomsgrens, verwijderd blijven.

3.2. Materialen

Alle materialen zijn toegelaten, conform de gemeentelijke bouwverordeningen, voor zover zij het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving niet schaden.

3.3. Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle definitief vrijstaande gevels en geveldelen, kortom alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. De achtergevels gericht naar de E429 en de spoorlijn dienen eveneens op esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt te worden opdat het geheel van de zone een harmonieuze indruk wekt.

## II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

### ARTIKEL 4. AFSLUITINGEN

#### 4.1. Materialen.

##### - Zone voor achteruitbouw.

Hagen en muurconstructies, draadafsluitingen of spijlenvakwerk in combinatie met levende hagen of heesterbeplantingen, zijn toegelaten.

Maximumhoogte voor draadafsluitingen en poortconstructies : 3,00 m

Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

##### - Tussen de kavels.

Levende hagen of een combinatie van levende hagen en heesterbeplantingen met draadafsluitingen of spijlenvakwerk. Maximumhoogte 3,00 m.

Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met palen en draadafsluiting van max. 3,0 m hoogte.

#### 4.2. Uitzonderingsmaatregel.

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting en de bestemming binnen de afsluiting of bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn, kan door het Schepencollege een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

#### 4.3. De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een streekeigen landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten streekeigen zijn en gebruikt worden op plantensociologische grondslag..

### ARTIKEL 5. VISUELE MEDIA

#### 5.1. Publiciteit

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentereglement terzake.

#### 5.2. Publiciteitspanelen

Enkel publiciteit die rechtstreeks verband houdt met de activiteiten uitgeoefend op het perceel is toegelaten. Publiciteitspanelen, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toestemming waarvoor de aanvraag voorafgaandelijk dient gericht tot het schepencollege.

De publiciteitspanelen dienen zo geplaatst dat zij niet leesbaar zijn vanaf de E429 of de spoorweg, doch zich richten naar de eigenlijke ontsluitingsweg van de bedrijvzone. Daarbij mag de bovenkant van de panelen de dakrand niet overschrijden.

Mededelingen van welke aard ook, moeten gebeuren in de wettelijke streektaal. Het plaatsen van een publiciteitspaneel is slechts toegelaten voor de firma die het perceel voor bedrijfsdoeleinden gebruikt, alsook tijdens de bouwwerken voor de bij de bouw betrokken firma's.

### III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDEBOUWKUNDIGE AARD

#### ARTIKEL 6. BEDRIJVENZONE VOOR DISTRIBUTIE

##### 6.1. Bestemming

Deze zone maakt integraal deel uit van het bedrijventerrein met openbaar karakter, dat door de Intercommunale Haviland en/of de stad Halle gerealiseerd zal worden.

Deze zone is uitsluitend 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. 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 gelocaliseerde 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 produkten 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 esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

##### 6.2. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting 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. In deze zone zijn de voorschriften van de achteruitbouwzone van toepassing.

Afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen:

minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5,00 m. De zone tussen de grens en de inplanting van de gebouwen moet beschouwd worden als bufferzone en alsdusdanig zijn de voorschriften van de bufferzone van toepassing met dien verstande dat de groen/terreinindex 0,3 bedraagt en diensttoegangen en parkeervoorzieningen toegelaten zijn in de zone die meer dan 5,00 m bedraagt, gemeten vanaf de grens, tenzij anders aangegeven op het plan.

Gekoppelde bebouwing is toegelaten.

##### 6.3. Bebouwingsoppervlakte

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 80% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor grote ondernemingen. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen.

#### 6.4. Groenaanplantingen.

Een zone van 5,00 m rondom het perceel (zie art. 6.2. inplanting van gebouwen) wordt voorbehouden als groenzone. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet eveneens 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.

Waar op het plan een bufferzone voorzien is, maakt de groenzone integraal deel uit van deze bufferzone en gelden de afmetingen en voorschriften van de bufferzone.

#### 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 alsdan 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.

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd :

1 parkeerplaats per 100 m2 bedrijfsvloer

1 parkeerplaats per 50 m2 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 bedrijvenszone 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 de afdeling Bos en Groen 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 bedrijvenszone).

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

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

#### 7.1. Bestemming

Deze zone maakt integraal deel uit van het bedrijventerrein met openbaar karakter, dat door de Intercommunale Haviland en/of de stad Halle gerealiseerd zal worden.

Deze zone is voorbehouden voor vestiging van bedrijven voor ambachten en KMO's die voor de omgeving geen abnormale hinder noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en die van de woonzones geïsoleerd moeten worden in een bedrijvenpark om redenen van socio-economische en ruimtelijke aard.

Milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaar 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.

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

Winkelruimten zijn uitsluitend toegelaten in nevenbestemming en indien zij verbonden zijn aan een bedrijf van produktie. Daarbij wordt voor nevenbestemming t.o.v. de hoofdbestemming de verhouding 30/70 vooropgesteld en de vloeroppervlakte van de nevenbestemming mag niet hoger zijn dan 500 m<sup>2</sup>.

Complementaire dienstverlenende bedrijven, die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven zijn 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 die delen van het terrein die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

#### 7.2. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting 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. In deze zone zijn de voorschriften van de achteruitbouwzone van toepassing.

Afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen:

minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5,00 m. De zone tussen de grens en de inplanting van de gebouwen moet beschouwd worden als bufferzone en alsdusdanig zijn de voorschriften van de bufferzone van toepassing met dien verstande dat de groen/terreinindex 0,3 bedraagt en diensttoegangen en parkeervoorzieningen toegelaten zijn in de zone die meer dan 5,00 m bedraagt, gemeten vanaf de grens, tenzij anders aangegeven op het plan.

#### 7.3. Bebouwingsoppervlakte.

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 60% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor ambachten en KMO's. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen.

#### 7.4. Groenaanplantingen.

Minstens 5% van de zone-oppervlakte dient te worden voorzien van groen, exclusief de zone van 5,00 m rondom het perceel (zie art. 7.2. inplanting van gebouwen). 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.

Waar op het plan een bufferzone voorzien is, maakt de groenzone integraal deel uit van deze bufferzone en gelden de afmetingen en voorschriften van de bufferzone.

#### 7.5. Hoogte van gebouwen en dakhelling.

De maximale bouwhoogte bedraagt 9 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 alsdan bij de bouwvergunning gevoegd worden.

Dakhellingen : vrij.



#### 7.6. 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 barrages 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.

#### 7.7. Parkeergelegenheid

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen 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 50 m<sup>2</sup> verkoopsruimte

1 parkeerplaats per woongelegenheid

#### 7.8. 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.

#### 7.9. 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 zone voor ambachten en KMO's.

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 de afdeling Bos en Groen 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 bedrijvenszone).

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

- 7.10. Zone van erfdiensbaarheid van de regie der wegen langsheen de E 429.  
Deze zone omvat een bouwvrije zone met een breedte van 30 m gemeten vanaf de kruin van het talud + 1 m of van de bovenkant van de gracht + 1 m. In deze zone mogen geen gebouwen worden opgetrokken. Parkeer- en circulatievoorzieningen zijn toegelaten in deze zone wanneer zij minimaal 10 m verwijderd zijn van de kruin van het talud + 1 m of van de bovenkant van de gracht + 1 m. Deze voorzieningen mogen gerealiseerd worden na voorafgaand advies van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Wegen en Verkeer, Wegen Vlaams-Brabant.

## **ARTIKEL 8. DIENSTVERLENINGSGBIED**

### **8.1. Bestemming**

Deze zone is voorbehouden voor vestiging van bedrijven uit de dienstverlening die voor de omgeving geen abnormale hinder noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en die van de woonzones geïsoleerd moeten worden in een bedrijvenpark om redenen 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.

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

Winkelruimten zijn uitsluitend toegelaten in hoofdfunctie.

De bestaande nevenexploitaties, met name een benzinstation en een carwash, die bij de opmaak van dit BPA reeds aan de huidige winkelactiviteit verbonden zijn, kunnen behouden blijven.

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

## 8.2. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting 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. In deze zone zijn de voorschriften van de achteruitbouwzone van toepassing.

Afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen:

minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5,00 m. De zone tussen de grens en de inplanting van de gebouwen moet beschouwd worden als bufferzone en als dusdanig zijn de voorschriften van de bufferzone van toepassing met dien verstande dat de groen/terreinindex 0.3 bedraagt en diensttoegangen en parkeervoorzieningen toegelaten zijn in de zone die meer dan 5,00 m bedraagt, gemeten vanaf de grens, tenzij anders aangegeven op het plan.

## 8.3. Bebouwingsoppervlakte

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 60% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor ambachten en KMO's. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen.

## 8.4. Groenaanplantingen

Minstens 5% van de zone-oppervlakte dient te worden voorzien van groen, exclusief de zone van 5,00 m rondom het perceel (zie art. 8.2. inplanting van gebouwen). 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.

Waar op het plan een bufferzone voorzien is, maakt de groenzone integraal deel uit van deze bufferzone en primeren de afmetingen en voorschriften van de bufferzone.

## 8.5. Hoogte van gebouwen en dakhelling

De maximale bouwhoogte bedraagt 9 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 alsdan bij de bouwvergunning gevoegd worden.

Dakhellingen : vrij.

## 8.6. 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.

#### 8.7. Parkeergelegenheid.

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd :

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

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

#### 8.8. 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.

#### 8.9. 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 zone voor dienstverlening.

Bebouwing is uitgesloten. Zij moeten volledig bebost worden met inheemse beplantingen, zijnde groen/terreinindex = 1.

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 eigenaar/uitbater. Het beplantingsplan dient voor bindend advies te worden voorgelegd aan de afdeling Bos en Groen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

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

## ARTIKEL 9. BUFFERZONE MET BEBOSSING.

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

Met uitzondering van de zone gereserveerd voor een landschappelijk wachtbekken dient de zone volledig bebost te worden.

Dit gebied kan worden ingericht opdat het een sociale rol kan vervullen met het oog op het behoud van de eigen aard, de bescherming van fauna en flora, hun gemeenschappen en groeiplaatsen, evenals het landschap, de bodem, de ondergrond en het water. Behoud, bescherming en/of herstel van het natuurlijk milieu wordt hier nagestreefd.

Deze zone 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.

Ter bevordering van de natuurlijke ontwikkeling van fauna en flora kan deze zone tijdelijk of definitief afgesloten worden.

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 de afdeling Bos en Groen 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.

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

Binnen deze zone is een wachtbekken voorzien langsheen de spoorweg.

## ARTIKEL 10. ACHTERUITBOUWZONE

Deze zone, grenzend aan de openbare wegenis, moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Minstens 65% van de oppervlakte van de zone, berekend per bedrijf, dient te worden beplant. Gebouwen zijn niet toegelaten. Inritten zijn toegelaten.

## ARTIKEL 11. ZONE VOOR SPOORWEGEN

In deze zone worden alleen spoorbanen en gebouwen of technische uitrustingen, nodig voor de uitbating van de spoorweg, toegelaten. Langsheen de zone voor spoorwegen dient op de grens met de bedrijvenszone over de volledige lengte van deze grens een afsluiting voorzien te worden.

## ARTIKEL 12. GRACHTEN

De aanduiding van de ligging van de grachten is indicatief. De exacte ligging zal bepaald worden na uitvoering van de nodige grondmoduleringen.

Inbuizing van de grachten is toegelaten.

De grachten dienen steeds bereikbaar te zijn in functie van onderhoud.

#### IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

##### ARTIKEL 13.

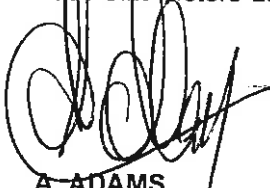
Het oprichten van gebouwen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen, mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenschapsminister van de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw (of zijn vertegenwoordiger), is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de bestemmingsvoorschriften maar mits eerbiediging van de bouwvoorschriften in de betreffende zone, op voorwaarde dat ze om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn voor of complementair aan het realiseren van de bestemming van de zone.

##### ARTIKEL 14.

Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het B.P.A. mogen verbouwd worden zolang er geen volumeuitbreiding en geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe B.P.A. ontstaan, onverminderd art. 50 van de Stedebouwwet.

Ontwerper :

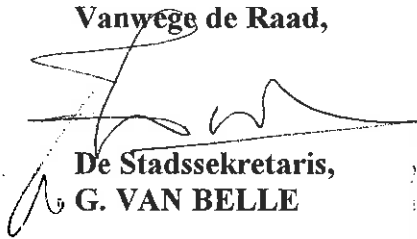
D+A PLANNING bvba  
Kasteelsstraat 22  
1600 Sint-Pieters-Leeuw

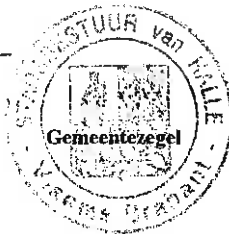


**A. ADAMS**  
Stedebouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle  
in zitting van : 26.09.1995

Vanwege de Raad,

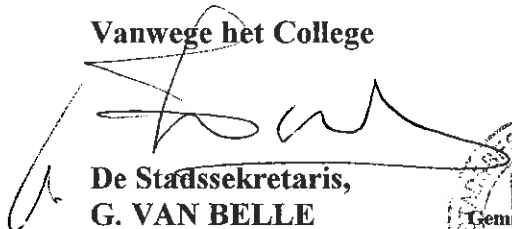
  
De Stadssecretaris,  
G. VAN BELLE



  
De Burgemeester,  
D. PIETERS

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Halle  
bevestigt dat onderhavige voorschriften ten stadhuize ter inzage van  
het publiek werden neergelegd  
van 13.10.1995 tot 13.11.1995

Vanwege het College

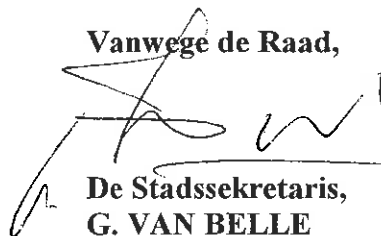
  
De Stadssecretaris,  
G. VAN BELLE



  
De Burgemeester,  
D. PIETERS

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle  
in zitting van : 23.01.1996

Vanwege de Raad,

  
De Stadssecretaris,  
G. VAN BELLE



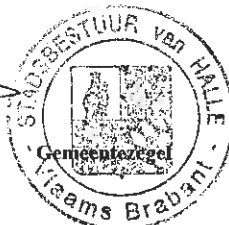
  
De Burgemeester,  
D. PIETERS

---

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

Vanwege het College.

  
De Stadssecretaris,  
G. VAN BELLE



  
De Burgemeester,  
D. PIETERS