

**gemeente overijse
provincie brabant**

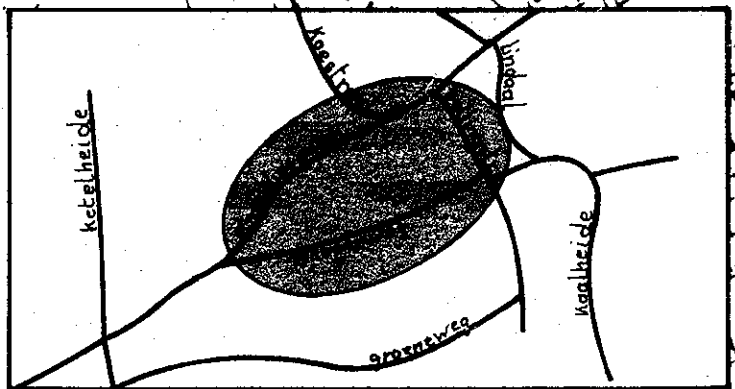
B.T.K. dorpskernherwaardering

de cluyse dreef naar huldenberg 40
1900 Overijse tel. 687.71.50.



opgesteld door de werkgroep **b.t.k.**

G. Hanssens - architect



**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr.12 artikel 16
DUISBURGSESTEENWEG - KOESTRAAT -
BALLINGSTRAAT - SCHAPENWEG**

Getekend - BTK

Datum - april - 1980

schaal: 1/1000

	datum	wijzigingen	dossier nr. 2001/017 volgnummer .					
A	aug. 1980	na advies van de regionale commissie	wijziging	A	B	C	D	E
B								
C								
D								
E								

Provincie Brabant
Gemeente OVERIJSE

ONDER PLAN VAN AANLEG nr.12 artikel 13
WISBURGSESTEENWEG - KOESTRAAT -
WILLINGSTRAAT - SCHAPENWEG

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad
ter zitting van 17 SEP. 1980

i.o. de sekretaris
K. STROOBANTS



de burgemeester
R. BRANKAER

A handwritten signature in dark ink, likely belonging to R. Brankaer, the mayor.

Het kollege van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter
inzage van het publiek werd neergelegd op het gemeentehuis van
29 SEP. 1980 tot 29 OKT. 1980

i.o. de sekretaris
K. STROOBANTS



de burgemeester
R. BRANKAER

A handwritten signature in dark ink, likely belonging to R. Brankaer, the mayor.

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad
ter zitting van 29 OKT. 1980

i.o. de sekretaris
K. STROOBANTS



de burgemeester
R. BRANKAER

A handwritten signature in dark ink, likely belonging to R. Brankaer, the mayor.



BESTUUR VAN DE STEDEBOUW
Mij bekend en geroepen te worden
bij het besluit van heden

N^o D/135/18
Brussel, 09-10-1981

*De Vlaamse Staatssecretaris voor
Streekeconomie en Ruimtelijke Ordening
got. P. Akkermans*

Voor eensluidend schrift
De Adjunct-Adviseur

J. VAN DEN LYNDE

Stedebouwkundige voorschriften van toepassing op het
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr 12
Duisburgsesteenweg - Schapenweg - Ballingstraat - Koestraat

INHOUD.

I. <u>Algemene bepalingen.</u>	blz.
Artikel 1 : Rangorde.	2.
Artikel 2 : Kavelgrenzen.	3
II. <u>Bijzondere bepalingen per strook.</u>	
Artikel 3 : Openbare wegen.	4.
Artikel 4 : Achteruitbouwstrook vanaf de wegenis.	5
Artikel 5 :- Stroken voor hoofdgehouwen in open bebouwing.	6
Artikel 6 : Strook voor tuinen.	8.
Artikel 7 : Bedrijfsgebied.	9
Artikel 8 : Strook met bouwverbod.	11 /
Artikel 9 : Agrarisch gebied.	12
Artikel 10 : Waterwinningsgebied.	13

I. ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1 : RANGORDE.

- 1.1. De voorschriften betreffende de verschillende gedeelten van dit plan hebben voorrang op de gemeentelijke bouw- en verkavelingsvergunningen.

Ze doen evenwel geen afbreuk aan de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut die het voorwerp uitmaken van bijzondere wetten.
- 1.2. De grafische gegevens van het plan en onderhavige voorschriften vullen elkaar aan. Bij eventuele niet overeenstemming, hebben voorrang :
 - 1.2.1. de gekwoteerde grafische bepalingen ;
 - 1.2.2. de strengste bepaling.
- 1.3. In al de stroken voorzien in dit bijzonder plan zullen inrichtingen van openbaar nut mogen opgericht worden zonder rekening te houden met de inrichting van deze stroken, voor zover ze niet hinderend of storend zijn voor het uitzicht van de bestaande of voorziene omgeving en te verantwoorden zijn.
- 1.4. Aan de bestaande gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van het bijzonder plan en die niet getroffen zijn door de rooilijn, mogen slechts verbouwings-, uitbreidings- of verbeteringswerken worden uitgevoerd voor zover zij de goede ordening van de plaats niet in het gedrang brengen en het bestaande bouwvolume daardoor met niet meer dan 20 % wordt vergroot.
- 1.5. De exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven waarvan de activiteit niet in overeenstemming is met de voorschriften van het plan, mag worden voortgezet tot afloop van de termijn bepaald in de vergunning die werd verkregen overeenkomstig de bepalingen van het algemeen reglement op de arbeidsbescherming en van de vergunning die werd afgegeven in uitvoering van de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.

Voor zover de goede ordening van de plaats daardoor niet in het gedrang wordt gebracht kan een verlenging van die termijn worden toegestaan om het bedrijf toe te laten zijn installaties naar een andere plaats over te brengen.
- 1.6. Een bestaande wachtgevel mag worden afgewerkt onder voorwaarde dat het bouwwerk waartoe de wachtgevel behoort in overeenstemming is met de voorschriften van het plan.
- 1.7. De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

Artikel 2 : KAVELGRENZEN.

- 2.1. Tenzij de bijzondere bepalingen per strook en de grafische gegevens het uitdrukkelijk anders bepalen, zullen de nieuwe kavelgrenzen loodrecht op de richting der wegen getrokken worden en in rechte lijn verlopen tot voorbij de achtergevellijn van de hoofdgebouwen.

II. BIJZONDERE BEPALINGEN PER STROOK.

Artikel 3 : OPENBARE WEGEN.

- 3.1. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen, in zover zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
- 3.2. Het wegennet moet zodanig aangelegd en uitgerust zijn, dat het de circulatie, het stilstaan, de bediening en het gebruik van het materieel bestemd voor het blussen van branden en het redden van slachtoffers toelaat, onverminderd de toepassing van de reglementering betreffende de brandbeveiliging.
- 3.3. Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgesteld en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd worden overeenkomstig de eisen die hieraan door het gemeentebestuur gesteld worden met een minimum vaste verharding tussen de boordstenen of watergreppels.
- 3.4. De rooilijnen of met andere woorden, de scheidingslijnen tussen het openbaar en privaat domein, liggen op minimum 6,00 m van de bestaande as van de Duisburgsesteenweg, en op minimum 5,00 m van de bestaande assen van de Ballingstraat, Schapenweg en Koestraat, of zoals voorgesteld op het plan.

Artikel 4 : ACHTERUITBOUWSTROKEN VANAF DE WEGENIS.

(strook voor voortuinen)

- 4.1. Ze dienen te worden beplant op de helft van hun oppervlakte.
Het overige deel kan dienstig zijn voor de aanleg van parking.
- 4.2. De afsluitingen moeten bestaan uit levende hagen van maximum één meter hoogte of lage muurtjes van ten hoogste 0,40 m.
Ingangspijlers zijn toegelaten.
- 4.3. Het peil van het grondvlak mag niet lager liggen dan het peil van de stoep (voetpad) en moet aansluiten op het peil van de tuin zonder dat de helling $8/4$ mag overschrijden.
- 4.4. De loggia's mogen op de helft van de breedte van de gevel niet meer dan 0,60 m uitsteken. De bordessen van de ingang mogen in de achteruitbouwstrook niet meer dan 1,00m boven het peil van de grond liggen en op minder dan 0,60 m van de grens die met een gebouw mandelig is.
- 4.5. De particuliere ingangen mogen niet onder het algemeen peil van de stoep (voetpad) aangebracht worden.
- 4.6. Behoudens andere aanduidingen zijn, in de achteruitbouwstroken, de afritten naar garages slechts toegelaten met een helling van maximum 4 % en dit over een afstand van 5,00 m gemeten vanaf de rooilijn en vertrekkende op hetzelfde niveau als het voorliggend voetpad.
- 4.7. Minimum diepte 5,00 m, of zoals voorgesteld op het plan.

Artikel 5 : STROKEN VOOR HOOFDGEBOUWEN IN OPEN BEBOUWING.

5.1. Bestemming : Woongebied.

In dit gebied zijn toegelaten alleenstaande bouwwerken met volgende functies : - eengezinswoningen, - winkelhuizen, - koffiehuisen en verzorgende of ambachtelijke bedrijven met woongelegenheid die geen hinder verwelken aan het karakter van de wijk.

In strook A worden de bouwwerken slechts vergund indien aan minimum één van volgende voorwaarden is voldaan :

- 5.1.1. het bouwwerk omvat naast de hoofdfunctie van wonen, een daadwerkelijke ambachtelijke nevenfunctie of winkelfunctie.
- 5.1.2. het bouwwerk omvat in hoofd- en/of nevenfunctie een bestemming zoals voorgeschreven en wordt bij of tesamen met een bedrijfsgebouw, binnen de daartoe geëigende strook, opgericht.
- 5.1.3. het bouwwerk omvat in hoofd- en/of nevenfunctie een bestemming zoals voorgeschreven en wordt bij of tesamen met een bouwwerk dienstig voor teelten onder glas, binnen de daartoe geëigende strook, opgericht.

5.2. Inplanting der bouwwerken.

De konstrukties mogen slechts ingeplant worden binnen de zone hiervoor aangeduid op het plan, en mits inachtnaam van een bouwvrije strook van :

- min. 4,00m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- min. 6,00m tussen twee bouwwerken.

5.3. Volume.

5.3.1. Hoogte tussen normaal grondpeil en onderzijde kroonlijst : minimum 2,10 m - maximum 5,60 m.

5.3.2. Bouwdiepte : minimum 8,00m - maximum 15,00 m

5.3.3. Gevelbreedte :

5.3.3.1. Op percelen met een breedte van minder dan 30,00 m maximum de helft van de perceelsbreedte + 3,00 m.

5.3.3.2. Op percelen met een breedte van meer dan 30,00 m maximum de helft van de perceelsbreedte + 5,00 m.

5.3.4. Maximum bebouwde oppervlakte : toelaatbare gevelbreedte vermenigvuldigd met 15,00 m.

5.4. Welstand van de bouwwerken .

De gevels, de buitenkanten en de bedekkingen van een konstruktie of van een groep konstrukties zullen volgens éénzelfde architecturale stijl worden opgericht, gebouwd met dezelfde materialen en moeten in harmonie zijn met de omgeving.

./...

5.4.1. de hoogte en profielen van de verschillende konstrukties die een geheel vormen moeten gelijk zijn of in volledige harmonie onder elkaar.

5.4.2. behoudens bijzondere aanduidingen op het plan, zullen :

5.4.2.1. de materialen voor de buitenbekleding, de volgende zijn : ruwe baksteen, hardsteen, breuksteen, met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou schaden aan het eenvormig aspect van de konstrukties of het algemeen karakter van de omgeving. Alleenstaande konstrukties mogen in heldere tonen geschilderd worden;

5.4.2.2. daken belegd worden met pannen, natuurleien of kunstleien van hetzelfde formaat en dezelfde kleur als de eerste. De daken zullen minstens twee dakvlakken hebben waarvan de helling ligt tussen de 25 en 50° afwaarts naar de buitenmuren van de konstruktie.

5.4.3. De schouwen moeten minstens 2 m verwijderd blijven van de voorgevel.

5.4.4. Worden toegelaten : loodrecht geplaatste dakvensters die achteruit worden aangebracht ten opzichte van de gevelvlakken, en dit over een breedte van maximum $\frac{2}{3}$ van de betrokken gevel van op minstens één meter afstand van de randen van deze gevel.

Zij mogen niet hoger zijn dan 1,20m tenzij de welstand van het gebouw het anders toelaat.

5.4.5. Alle buitenkanten van de daken zullen, volgens het geval, voorzien worden van kroonlijsten, goten, boordpannen of boordschaliën.

5.5. Verkaveling.

Bij nieuwe verkaveling zal de perceelsbreedte min. 18 m bedragen.

5.6. Parkings.

Per 50 m² winkel- of kantooroppervlakte dient er één parkeerplaats te worden voorzien.

Artikel 6 : STROOK VOOR TUINEN.

- 6.1 In deze strook mag niet gebouwd worden, behalve wanneer het gaat om bouwwerken die de verbinding tussen enerzijds hoofdgebouw en anderzijds bedrijfsgebouw vormen.
- 6.1.1. Deze bijgebouwen zijn toegelaten op gelijkvloers over de volledige diepte van de strook en met een maximum hoogte onder kroonlijst van 3,00 m, platte daken zijn toegelaten.
- 6.1.2. Zij moeten aansluiten tegen de achterste bouwlijn van de hoofdgebouwen en mogen de volledige breedte van de achtergevelwand van het hoofdgebouw beslaan.
- 6.1.3. De architectuur moet in harmonie zijn met deze van het hoofdgebouw.
- 6.2. Strook voorbehouden voor beplantingen, bevloeringen op beperkte oppervlakte zijn toegelaten alsmede kleine konstrukties (beschuttingen en versieringen) die tot de normale uitrusting van een tuin behoren voor zover ze op minimum 2 m van de perceelsgrenzen worden opgericht. De architectuur moet in harmonie zijn met deze van het hoofdgebouw.
- 6.3. Het natuurlijk peil van de grond of het peil dat werd genormaliseerd volgens een gemeenschappelijk goedgekeurd plan mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil. De overgang tussen twee verschillende niveaus (taluds) dient te geschieden door een hellend vlak van maximum $8/4$.
- 6.4. Afsluitingen :
- 6.4.1. levende hagen van maximum 1,50 m hoogte;
- 6.4.2. palen van maximum 1,20 m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers en oventueel een smuurtje van 0,40m hoogte gemeten vanaf de grond.

Artikel 7 : BEDRIJFSGEBIED.

7.1. Bestemming.

Dit gebied is bestemd voor de cultuur onder glas alsmede voor landbouw in de ruime zin.

Tevens wordt in dit gebied de vestiging van ambachtelijke bedrijven, en kleine ondernemingen toegelaten voorzover deze niet vervuilend noch milieubelastend zijn.

7.2. Bouwwerken ten behoeve van de cultuur onder glas.

7.2.1. Bebouwing :

Bouwwerken dienstig voor teelten onder glas of in gesloten ruimten zoals b.v. druiventeeft, tomatenteelt, vroege groenten enz. mogen in deze strook worden opgericht over de gehele oppervlakte, mits inachtneming van een minimum bouwvrije strook van 2,00 m t.o.v. de perceelsgrenzen.

Wanneer twee bedrijven tegen elkaar aanleunen is slechts een bouwvrije strook van 0,50 m t.o.v. de perceelsgrenzen vereist.

7.2.2. Hoogte :

De serres mogen niet hoger zijn dan 3,50 m gemeten vanaf het peil van deze strook tot het hoogste punt van de serre.

7.2.3. Dakvorm :

schuin of boogvormig.

7.3. Andere bouwwerken :

7.3.1. Bouwwerken dienstig voor :

7.3.1.1. para-agrarische of tuinbouwbedrijven.

7.3.1.2. ambachtelijke en kleine ondernemingen die niet vervuilend noch milieubelastend zijn.

7.3.2. Inplanting :

Deze bouwwerken zijn over heel het bedrijfsgebied toegelaten met uitzondering van de strook met bouwverbod en mits in achtneming van de volgende voorschriften :
de afstand tot de perceelsgrenzen dient gelijk te zijn aan de hoogte van het bouwwerk gemeten tussen het natuurlijk grondpeil en het meest verheven punt van de voorliggende gevelwand met een minimum bouwvrije strook van 5,00 m

7.3.3. Volume :

Hoogte tussen normaal grondpeil en onderzijde kroonlijst
minimum 3,00m - Maximum 7,00 m.

7.3.4. Dakvorm :

platte of lichthellende daken maximum helling 30°.

7.3.5. Grondbezetting :

De grondbezetting van de bedrijfsgebouwen mag maximum 50 % bedragen van de oppervlakte van het perceel gelegen in de strook voor bedrijfsgebouwen.

Het Schepencollege kan strengere maatregelen vorderen.

7.3.6. Woestand van de gebouwen :

In het bedrijfsgebied mogen de bouwwerken een industrieel of ambachtelijk karakter vertonen.

De bouwvergunning kan het materiaalgebruik nader omschrijven.

7.3.7. Een aanvraag tot vestiging dient naast de door het Ministerieel besluit dd. 6 februari 1971 omschreven dokumenten volgende stukken te bevatten :

7.3.7.1. het advies van de brandweer;

7.3.7.2. een beplantingsplan opgesteld in functie van het gebruik der naastliggende percelen.

om als volledig te worden beschouwd.

7.4. Parking.

Per 100 m² bouwwerken zoals omschreven in artikel 7.3. dient minimum één parkeerplaats te worden voorzien.

Artikel 8 : STROOK MET BOUWVERBOD.

- 8.1. Geen enkele vorm van bebouwing zoals omschreven in artikel 7.3.
is in deze stroken toegelaten.
Ze mag evenwel dienstig zijn voor de inplanting van de bouwwerken
zoals omschreven in artikel 7.2.
- 8.2. 50 % van de oppervlakte dient te worden beplant in functie van het
gebruik van de naastliggende percelen.

Artikel 9 : HET AGRARISCH GEBIED.

9.1 Bestemming

Het agrarisch gebied is bestemd voor de landbouw in de ruime zin, hieronder wordt verstaan : landbouw - veeteelt - akkerbouw - tuinbouw en analoge produktieactiviteiten die worden uitgeoefend met het oog op de verkoop aan derden met uitzondering van visteelt.

9.2. Bedrijfsgebouwen

9.2.1. Het agrarisch gebied mag enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen omvatten, alsmede de woning van de exploitanten.

9.2.2. Een aanvraag tot vestiging dient naast de dokumenten voorgeschreven door het Ministerieel Besluit dd 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouw-aanvragen het advies te omvatten van het Ministerie van Landbouw op basis van een stedenbouwkundig attest nr. 2 om als volledig te worden beschouwd.

9.2.3. Inplanting

Deze bouwwerken dienen verplichtend ingeplant binnen een strook van 50,00 m te rekenen vanaf de as van de voorliggende weg en op minimum 10,00 m van deze t.o.v. de Schapenweg en op minimum 12,00 m t.o.v. Duisburgsesteenweg.

9.2.4. Welstand der bouwwerken

9.2.4.1. exploitantenwoningen.
zie artikels 5

9.2.4.2. bedrijfsgebouwen
zie artikel 7.3.

9.3. Bestaande gebouwen binnen het gebied.

Zie artikels 1.4. en 1.5.

Artikel 10 : WATERWINNINGSGEBIED.

10.1. Deze strook werd op plan blauw omlijnd.

In deze beschermingszone van de waterwinning Nellebeek moeten de hiernavermelde voorschriften betreffende de bescherming van de grondwaters tegen verontreiniging stipt nageleefd worden :

10.2. Ondergrondse houders voor vloeibare koolwaterstoffen (benzine, gasoil, fuel-oil, e.d.) die ^{wordt} opgericht zijn in de zones waar het winnen van ondergronds water beschermd met het oog op zijn aanwending ter bereiding van drinkwater.

10.2.1. De vloeibare koolwaterstoffen worden opgeslagen in metalen houders die vervaardigd zijn met platen waarvan de mini dikte 4 mm is. De volmaakte dichtheid van de houder wordt voor hij in dienst gesteld wordt nagegaan (hydraulische drukproef onder een drukking van 1 kg/cm²).

De houders worden degelijk tegen korrosie beschermd door ze te bedekken met ten minste twee lagen roestwerende verf.

10.2.2. De houders worden geplaatst in een gemetselde of betonnen kelder die ondoordringbaar is voor insijpelingen van bodemwater en voor de opgeslagen koolwaterstoffen.

De constructie van de kelder moet zodanig zijn dat deze gemakkelijk en ten alle tijde toegankelijk is om een eventuele lek in de houders waar te kunnen nemen. Tussen de wanden van de houders en die van de kelder dient daarom een vrije ruimte te bestaan van ten minste 50 cm breed om het onderzoek van de houders mogelijk te maken.

De kelder wordt bedekt met een volle en stevige vloer die bestand is tegen brand. Indien voertuigen over de kelder moeten rijden moet deze vloer genoeg weerstand bieden om te vermijden dat de houders beschadigd worden.

10.2.3. De dichtheid van de leidingen, koppelingen, kranen e.d., wordt verzekerd. De leidingen die de houders verbinden met de punten waar de produkten worden aangewend, moeten zo kort mogelijk zijn, ze zijn toegankelijk of controleerbaar t.t.z., ze worden geplaatst in een goot of geul die afhelt naar een controlekamer.

10.2.4. De nodige maatregelen worden getroffen om het overlopen van de houders bij het vullen te voorkomen; ten dien einde wordt een aangepast toestel gebruikt zoals : een fluit op de lucht afvoerpijpen, een klep met vlotter, een niveau elektrode.

10.2.5. De nodige maatregelen worden getroffen om elk uitstorten van koolwaterstoffen te voorkomen. Het parkeerterrein in de omgeving van verdelingspompen wordt voorzien van een ondoordringbare bekleding met een opstaande rand en hellingen die leiden naar een centrale collector met een koolwaterstofseparator. De door de separator opgevangen koolwaterstoffen mogen niet in de openbare riolering geloofd worden.

10.3. Huishoudelijke afvalwaters in zones waar het winnen van ondergrondswater wordt beschermd met het oog op zijn aanwending ter bereiding van drinkwater.

10.3.1. Huisafvalwater moet afgeleid worden via een waterdicht rioleringsstelsel dat uitmondt in een waterdicht, openbaar rioleringsnet.

Faekaliën en W.C.-waters moeten naar voormeld rioleringsstelsel afgeleid worden na doorgang in een septische tank.

De aanleg van putten met als doel het lozen van afvalwaters of van andere afvalstoffen in de ondergrond is ten strengste verboden. Eveneens verboden is het gebruik van eventueel bestaande putten voor het lozen van afvalwaters of van andere afvalstoffen.

10.3.2. Als er geen openbaar, waterdicht rioleringsstelsel bestaat, moet volgende werkwijze toegepast worden (tijdelijke toelating) :

- Geen enkel effluent van afvalwater mag geloosd worden in een open rioleringsnet of in een put.
- De faekaliën en W.C.-waters, na doorgang in een septische tank en een oxydatiebed, en de huishoudelijke afvalwaters, na doorgang in een vetafscheider, dienen samen verzameld in een waterdichte tank die regelmatig geledigd wordt.
- Het regenwater mag zonder behandeling geloosd worden, maar niet in de septische tank (verdunningsprobleem).
- Na aanleg van een waterdicht openbaar rioleringsstelsel moet de verwijdering van de afvalwaters gebeuren zoals aangegeven onder punt nr. 10.3.1.

10.3.3. De technische dokumentatie handelend over de septische tank, over het oxydatiebed en over de vetafscheider, dienen ter beschikking van onze met toezicht belaste ambtenaar gehouden te worden.

10.4.4. Eens de werken uitgevoerd en voor aanvulling zal de N M D W., Gewestelijke Directie Leuven, H. Hooverplein 23 te 3000 Leuven (dienst watercontrole), schriftelijk verwittigd worden teneinde een agent binnen de tien werkdagen, te rekenen na postdatum, in de mogelijkheid te stellen de installatie te onderzoeken.