

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG**

# **K11-I – Koetsweg (deel 1)**

**Goedgekeurd bij KB van 9/12/1966**

**VOORSCHRIFTEN**

**INHOUD.**

<b>DEEL A ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>3</b>
I ALGEMEENHEDEN .....	4
II VOORSCHRIFTEN NOPENS DE STROKEN VOORBEHOUDEN VOOR BEBOUWING .....	7
§ 1 <i>Strook voor aaneengesloten bebouwing</i> .....	7
Art. 11 .....	7
Art. 12 .....	7
Art. 13 .....	7
Art. 14 .....	7
§ 2 <i>Strook voor bijgebouwen</i> .....	7
Art. 15 .....	7
§ 3 <i>Strook voor alleenstaande of per twee aan twee gegroepede gebouwen</i> .....	7
Art. 16 .....	7
§ 4 <i>Strook voor gegroepede bebouwing</i> .....	8
Art. 17 .....	8
§ 5 <i>Strook voor private parken</i> .....	8
Art. 18 .....	8
§ 6 <i>Strook voor hoogbouw of onder vorm van wijk van het type sociale woningbouw</i> .....	8
Art. 19 .....	8
§ 7 <i>Strook voor nijverheid</i> .....	9
Art. 20 .....	9
§ 8 <i>Geprefabriceerde gebouwen en materialen</i> .....	9
Art. 21 .....	9
III VOORSCHRIFTEN NOPENS ANDERE STROKEN.....	10
§ 1 <i>Strook voor binnenplaatsen en tuinen</i> .....	10
Art. 22 .....	10
§ 2 <i>Strook voor achteruitbouw</i> .....	10
Art. 23 .....	10
§ 3 <i>Strook voor openbare wegen en parken</i> .....	10
Art. 24 .....	10
§ 4 <i>Strook voor sport en ontspanning</i> .....	10
Art. 25 .....	10
IV AFWIJKINGEN.....	11
Art. 26 .....	11
<b>DEEL A BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>12</b>

## **DEEL A ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**

## I ALGEMEENHEDEN

### **Art. 1 MINIMUM BREEDTE DER PERCELEN**

De minimum breedte der percelen is op zes meter bepaald voor de gebouwen met één zijgevel en op twaalf meter voor de alleenstaande gebouwen.

De bij openbaarmaking van huidig plan bestaande percelen die een breedte hebben van minder dan zes meter, mogen worden bebouwd. Een perceel dat minder dan vier meter breedte bezit bij openbaarmaking van huidig plan zal ook mogen bebouwd worden als zij tussen mandelige muren gelegen of zal gelegen zijn. Dit gebouw zal nochtans niet tot woning mogen dienen tenzij het diende tot vergroting van een naastliggende woning.

Woningen mogen nochtans worden gesplitst in meerdere woningen, indien daaruit woning zouden voortkomen van minder dan zes meter breedte.

### **Art. 2 GRENZEN DER PERCELEN**

Alle nieuwe gebouwen moeten steeds loodrecht op de bouwlijn worden opgetrokken tot op een diepte gelijk aan deze van de bouwstrook (hoofdgebouwen en bijgebouwen) behalve in de strook voor alleenstaande of per twee gekoppelde woningen.

De bij openbaarmaking van huidig plan bestaande percelen, bebouwd of onbebouwd, mogen altijd worden gebruikt voor bebouwing, zonder dat aan de bepalingen van het voorgaande lid moet worden voldaan.

De misvorming van de perceelsgrenzen op de straathoeken of in de bochten zal in de mate van het mogelijke weggewerkt worden.

### **Art. 3 AFSLUITINGEN**

Het is verboden op de rooilijn afsluitingen op te richten in betonnen platen. Het oprichten van muren in deze materialen tussen percelen of aanhorigheden en zichtbaar vanaf de straat is eveneens verboden.

Het oprichten van muren in metselwerk is insgelijks verboden behalve wanneer het muurtjes betreft van minder dan 0,60 m hoogte in de stroken voor alleenstaande of per twee gekoppelde woningen. Betreft het gekoppelde woningen, dan is het bouwen van afsluitingen in metselwerk evenwel toegelaten in de stroken voorbehouden voor de hoofdgebouwen en de bijgebouwen op voorwaarde dat hun hoogte 2,60 m niet overschrijdt.

Buiten deze strook, zijn muurtjes in metselwerk eveneens toegelaten tot op een diepte van 5 m te meten vanaf de bouwstrook voor zover hun hoogte 1,80 m niet overschrijdt.

### **Art. 4 AFBRAAKMATERIALEN**

Alle afbraakmaterialen; die opgestapeld worden op eigendommen, mogen maximaal zes maanden opgestapeld blijven.

Indien deze materialen een totaal volume hebben van meer dan 2 m<sup>3</sup> en langer dan zes maanden moeten opgestapeld blijven zal een omheining van doorlevende struiken of bomen moeten aangebracht worden om het aan het gezicht van op de openbare weg te onttrekken.

### **Art. 5 DUBBELE OF MEERVOUDIGE BESTEMMING**

In de stroken bestemd voor aaneengesloten woningbouw, mag in open orde worden gebouwd in afwijking van de voorschriften betreffende dergelijke strook, mits volgende voorwaarden vervuld zijn: De grond waarop het alleenstaand gebouw zal worden opgericht, moet een minimum breedte hebben van 20 m Het gebouw zal worden opgericht op een afstand van minstens 5 m van de rooilijn. De bebouwde oppervlakte zal niet meer mogen bedragen dan een derde van de totale oppervlakte. Het gebouw zal ook moeten voldoen aan al de niet tegenstrijdige voorschriften van art. 16 nopens de

strook voor alleenstaande gebouwen. De vrijblijvende zijgevels, of degene die het definitief zouden worden, zullen worden afgewerkt derwijze dat zij een aspect hebben in harmonie met de voorgevels van de naastliggende huizen en zonder schade toe te brengen of meeruitgaven te veroorzaken aan de aanpalende eigendommen.

### **Art. 6 STROOK VOOR NIJVERHEID EN LICHTE NIJVERHEID**

De op het plan voorziene indeling in onderscheiden stroken evenals de grenzen ervan, gelden niet voor bestaande nijverheidsinrichtingen zo het gaat over vergrotingen van deze instellingen op eigendommen palende aan deze nijverheidsinrichtingen; binnen de grenzen hiervoor op het plan voorzien, en onder voorwaarde minstens 20 % van de bijgenomen oppervlakte, bij voorkeur te nemen aan de nieuwe grenzen der zone, te bestemmen tot groene zone.

Voor oppervlakten in toepassing van voorgaand lid bij de strook voor nijverheid ingelijfd, gelden de voorschriften bepaald voor nijverheidsstrook.

### **Art. 7 ARCHITECTURALE GEHELEN**

De architecturale gehele die, door hun volume of hun oppervlakte, niet beantwoorden aan de algemene voorwaarden voorzien voor de verschillende stroken voor woningen zullen van deze voorwaarden mogen afwijken voorzover ze aan de volgende vereisten beantwoorden:

- De gehele zullen een breedte aan de straat moeten bezitten van minstens 12 m
- De verplichte voorbouwlijn is vastgesteld met een achteruitbouw van 3 m op de normale voorziene rooilijn.
- Het rechtstandig gedeelte van de voorgevel zal een hoogte gelijk aan de breedte van de straat tussen voorgevels plus 3 meter niet mogen overschrijden.
- De definitief vrijblijvende zijkanten zullen worden afgewerkt in dezelfde materialen als die gebruikt voor de voorgevel.
- De vorm van het dak zal in harmonie zijn met het te scheppen geheel.
- De bouwdiepte van het geheel zal niet meer bedragen dan 20 m
- Verlenging van de bouwdiepte zal kunnen worden toegestaan onder voorwaarde van wat volgt:
  - 1) Het bijgebouw zal in geen geval tot woning mogen dienen.
  - 2) De verlenging van het gebouw mag niet hoger zijn dan 10 m
  - 3) Langs de perceelsgrenzen, is de maximum hoogte beperkt tot 2,90 m Deze hoogte mag echter vermeerderd worden met een maat gelijk aan de afstand tot de erfscheiding.

### **Art. 8 PUBLICITEIT**

Zonder afbreuk te doen aan de wettelijke beschikkingen betreffende zekere wijzen van afficheren en van publiciteit, is alle publiciteit van welke aard ook, panelen, uithangborden, aanplakbiljetten, muurschilderingen enz. onderworpen aan de volgende voorschriften:

1. Ze moet het voorwerp uitmaken van een voorafgaandelijke vergunning vanwege het College van Burgemeester en Schepenen, overeenkomstig de procedure vastgesteld voor bouwtoelatingen.
2. Aan of op gebouwen welke uitsluitend bestemd zijn tot woningen, is alle publiciteit verboden, behalve die welke verband houdt met de verkoop of de verhuring van het gebouw of van de voorwerpen die er zich bevinden.
3. Voor de gebouwen niet bestemd tot huisvesting kan ze enkel toegelaten worden in het onderste gedeelte van de gevels, zijnde het gedeelte begrepen onder de boord (cordon) tussen gelijkvloers en eerste verdieping of, bij ontstentenis van dergelijke boord, onder een lijn gelegen op 7 m boven het gemiddelde peil van het voetpad.

In deze gevallen mag ze enkel aangebracht worden volgens de hiernavolgende wijzen:

  - a) Uithangborden, panelen en andere publiciteitselementen;
  - b) Beschilderingen met letters op het glas der uitstalramen, voorzover deze niet meer dan een zesde van de glasoppervlakte beslaat;
  - c) Aanbrengen op de gevel van uitgesneden letters in plastic of ander materiaal. De voorkant van deze letters mag hoogstens 0,30 m van het muurvlak verwijderd zijn.

4. Uitzonderingen wat de plaats betreft waarop de publiciteit wordt toegelaten zoals in lid 3 aangeduid, kunnen worden aangenomen in alle gevels, in geval van reclame door middel van ontladingsbuizen, op voorwaarde dat ze niet dubbel gaat met dezelfde reclame in andere materialen eronder aangebracht.

Bovenstaande beperkingen zijn niet van toepassing op:

- a) teksten en aankondigingen uitgaande van openbare besturen;
  - b) notariële aankondigingen;
  - c) aanduidingsplaten, panelen voor politie of bestuursinformaties en voor zover deze platen en panelen niet van publicitaire aard zijn;
  - d) platen met maximum 0,10 m<sup>2</sup> oppervlakte welke voor doel hebben de aankondigingen van een beroep, een handelszaak, een onderneming of een artisanale industrie in het gebouw uitgeoefend.
5. Alle publiciteitsteksten moeten aan de wettelijke streektaal voorrang geven.

### **Art. 9 HOOGTE DER HOOFDGEBOUWEN**

De hoofdgebouwen zullen een hoogte hebben die zal mogen variëren tussen 5,5 en 7 meter voor gebouwen met één verdieping. Deze hoogte zal gemeten worden vanaf het peil van de drempel zoals deze werd vastgesteld door de bevoegde overheid tot aan de kroonlijst. De gebouwen zonder verdieping zullen een maximum hoogte hebben van 3,50 m gemeten zoals hierboven aangeduid.

De hoofdgebouwen met twee verdiepingen mogen een hoogte bereiken, die mag variëren tussen 8,5 en 9,5 m gemeten zoals hierboven aangeduid.

Deze cijfers worden met drie meter per bijkomende verdieping vermeerderd.

### **Art. 10 VORM DER DAKEN**

Behoudens tegenstrijdige aanduidingen op het plan van aanleg of betreffende de bijzonder voorschriften vervat in het hoofdstuk nopens de verschillende stroken voorbehouden tot bebouwing, moeten de hoofdgebouwen een zadeldak hebben waarvan de helling minstens 40° bedraagt, tenzij de bestaande aanpalende daken een helling zouden hebben die de aanpassing van deze regel gewenst maakt. Voor de hoekhuizen, worden daken met drie hellingen eveneens toegelaten.

Alleenstaande huizen mogen daken hebben met hellingen minder dan 40°. Woningen met twee bewoonbare verdiepingen en die minimum 8,30 m hoogte hebben, mogen een plat dak hebben.

## II VOORSCHRIFTEN NOPENS DE STROKEN VOORBEHOUDEN VOOR BEBOUWING

### § 1 *Strook voor aaneengesloten bebouwing*

#### Art. 11

Behoudens andere aanduidingen op het plan of in de desbetreffende voorschriften, zijn in deze strook toegelaten gebouwen bestemd tot woningen; of tot winkels of ambachten in zover zij het rustig karakter van de wijk niet schaden en het woongenot van de aanpalende erven niet hinderen.

2

#### Art. 12

Zijn in deze strook verboden alle nijverheden, bedrijven of uitbatingen welke hinderlijk zijn voor de omgeving door stof, gas, geur of gerucht.

#### Art. 13

Voor zover op het plan geen ander getal is aangeduid voor deze strook, is het aantal verdiepingen bepaald op één verdieping boven het gelijkvloers, en is de maximum bouwdiepte bepaald op 13 m

#### Art. 14

Rechtstaande dakvensters en puntgevels zijn toegelaten binnen de perken opgelegd door het bouwreglement.

### § 2 *Strook voor bijgebouwen*

#### Art. 15

Door bijgebouwen wordt verstaan gebouwen welke aanleunen bij de hoofdgebouwen. De bijgebouwen mogen geen breedte beslaan van meer dan 6/10 van de breedte van de achtergevels van de hoofdgebouwen. In geen geval echter mag de vrijblijvende ruimte achter hoofdgebouwen minder bedragen dan 2,20 m. De bijgebouwen mogen aan een zijde tegen de grensscheiding worden gebouwd. De bebouwing in deze strook mag niet hoger zijn dan 3,30 m gemeten zoals bepaald in art. 9. Het bijgebouw mag afgedekt worden met een hellend dak.

3

### § 3 *Strook voor alleenstaande of per twee aan twee gegroepede gebouwen*

#### Art. 16

Deze strook is in beginsel bestemd voor alleenstaande gebouwen. Dubbele woningen zijn toegelaten indien zij een architectonisch geheel vormen. De minimum breedte van de woningen in deze strook is op 6 meter bepaald.

In geen geval mogen de gebouwen van deze strook op minder dan vijf meter van de rooilijn worden gebouwd (8 m voor de staatsbanen). Noch op minder dan drie meter afstand van de naastliggende eigendom, tenzij deze met erfdiensbaarheid van niet bouwen bezwaard is, zodat een minimum afstand van zes meter tussen de woningen wordt gevrijwaard.

Een kleine bergplaats of garage niet hoger dan 2,50 m gemeten zoals bepaald art. 9, en aanleunend

1

aan een woning mag echter op mindere afstand van de perceelsgrens worden gebouwd, zonder dat deze afstand minder dan twee meter mag bedragen. Dit gebouw moet minstens op vier meter achter voorgevellijn van het hoofdgebouw van de woning worden opgetrokken. Dergelijke bergplaats of garage moet altijd in dezelfde materialen en met dezelfde afwerking als het hoofdgebouw worden opgetrokken.

Behoudens tegenstrijdige aanduidingen op het plan van aanleg of in de bijzondere voorschriften, en met de uitzondering voor de bergplaatsen of garages waarvan sprake hierboven, zijn in deze strook het aantal verdiepingen, de hoogten en de dakvormen aan geen bepaalde eisen onderworpen. De hoogten gemeten zoals bepaald in art. 9 zullen echter nooit meer mogen bedragen dan vijf meter, vermeerderd met de helft van de afstand tussen de twee dichtst tegenover elkaar gelegen gevels van de woningen met een maximum hoogte van twaalf meter. Indien alleenstaande gebouwen met één of meerdere verdiepingen, een breedte beslaan van meer dan 10 mogen deze slechts worden opgetrokken op eigendomspercelen waarvan de breedte minstens 2,50 maal de breedte van de gebouwen bedraagt. Indien het twee aan twee gegroepeerde gebouwen betreft, dan volstaat dat het gebouw dat in totaal breder is dan de gestelde 10 m, wordt opgetrokken op een perceel van minstens 1,25 maal de breedte van bedoeld gebouw.

#### **§ 4 Strook voor gegroepeerde bebouwing**

##### Art. 17

In deze strook mogen alleenstaande of hoogstens tien tegen elkaar gebouwde woningen worden opgericht. De definitief vrijblijvende zijgevels moeten minstens drie meter van de zijgrens van het perceel worden opgericht en dienen met dezelfde materialen als de voorgevels worden opgebouwd.

4

Rekening houdend met de verkavelingsmogelijkheden zal het maximum aantal aaneen te bouwen gebouwen mogen beperkt worden tot minder dan tien. Tenzij het anders op het plan van aanleg of in de bijzondere voorschriften is aangeduid, mogen de gebouwen hoogstens twee verdiepingen hebben, met dien verstande dat het aantal verdiepingen voor elke groep gebouwen gelijk zal moeten zijn. Als maxima en minima hoogten van de gebouwen gelden deze vermeld in art. 9.

#### **§ 5 Strook voor private parken**

##### Art. 18

In deze strook mogen uitsluitend woningen worden opgericht met hun normale aanhorigheden, en zulks op percelen met een oppervlakte van minstens tien aren. De op te richten gebouwen moeten minstens zes meter van elke eigendomsgrens verwijderd blijven, en minstens 15 meter van elk bestaand gebouw. De afstand tot de straatgrens moet minstens tien meter bedragen. De gevelbreedte mag de helft van de perceelsbreedte aan de lijnrichting niet overschrijden.

#### **§ 6 Strook voor hoogbouw of onder vorm van wijk van het type sociale woningbouw**

##### Art. 19

Deze strook is voorbehouden voor het bouwen van hoogbouw in één of meerdere complexen. De inplanting ervan is vrij ten opzichte van de rooilijn. Indien de omstandigheden de wijziging van deze bestemming mochten wenselijk maken, dan zou deze strook mogen aangewend tot aanleg van woonwijken van het type "sociale woningbouw". In dit



geval zullen aanvullende voorschriften worden vastgesteld waaraan de verwezenlijking van de op het plan voorzien bijzondere bestemming zal worden afhankelijk gemaakt.

## **§ 7    *Strook voor nijverheid***

### Art. 20

In deze strook mogen nijverheidsinrichtingen en stapelplaatsen worden opgericht met inbegrip van alle woningen, bijgebouwen en inrichtingen die er noodzakelijk bijhoren. Aan de erfscheidingen niet gelegen binnen dezelfde strook voor nijverheid en aan de grens van deze strook mag de hoogte der gebouwen 3,30 meter niet overschrijden. Deze hoogte mag echter vermeerderd worden met een hoogte gelijk aan de afstand van het gebouw tot de erfscheiding of tot de strookgrens met een maximum hoogte van 10 meter. Bij oprichten van schoorstenen moet de afstand tot de erfscheiding, niet gelegen binnen dezelfde nijverheidsstrook, tot de straatgrens of tot de strookgrens, minstens 10 meter bedragen.

Voor schoorsteen is de hierboven vermelde hoogtebeperking niet van toepassing.

## **§ 8    *Geprefabriceerde gebouwen en materialen***

### Art. 21

Gebouwen mogen gedeeltelijk of in hun geheel worden opgericht met geprefabriceerde elementen. De voorschriften van de verschillende stroken waar deze gebouwen plaats vinden moeten nochtans geëerbiedigd worden.

### III VOORSCHRIFTEN NOPENS ANDERE STROKEN

#### § 1 *Strook voor binnenplaatsen en tuinen*

##### Art. 22

Deze strook is in hoofdzaak voorbehouden voor het aanleggen van binnenplaatsen en tuinen. Er mogen echter ook lage gebouwen worden in opgetrokken; waarvan de hoogte tot het begin van het dak 2,50 meter niet overschrijdt en waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup> per perceel. In voorkomend geval mag de nokhoogte niet meer zijn dan 3,30 m. Zij mogen aan een zijde, of zo ze achter aan het eigendomsperceel worden opgetrokken, aan drie zijden tegen de erfscheiding worden opgetrokken. De niet tegen de grens opgetrokken zijden moeten er minstens twee meter van verwijderd blijven, en er moet minstens 5 meter vrij blijven tussen deze gebouwen en het hoofdgebouw of bijgebouwen, zo deze bestaan of voorzien zijn.

#### § 2 *Strook voor achteruitbouw*

##### Art. 23

In deze strook mogen op- of afritten worden toegelaten voor garages. De helling ervan mag 15 % niet overschrijden.

#### § 3 *Strook voor openbare wegen en parken*

##### Art. 24

De op het plan getekende voetpaden, beplantingen, groenparken, vluchtheuvels, enz. zijn enkel aangegeven ten titel van mogelijkheid wat de aanleg betreft. Zij binden het bestuur niet en kunnen door de bewoners niet als een recht worden ingeroepen om de aanleg ervan te vorderen.

#### § 4 *Strook voor sport en ontspanning*

##### Art. 25

De aanleg van sport en ontspanningsgelegenheden, gebouwen inbegrepen, waarvan het bestuur oordeelt dat zij noodzakelijk zijn voor een goede uitrusting van deze strook, is er toegelaten.

## **IV AFWIJKINGEN**

### Art. 26

Op voorstel van het Schepencollege, kunnen aan de voormelde voorschriften afwijkingen toegestaan worden nopens de hoogte, de breedte en de diepte der gebouwen, door de Minister van Openbare Werken of door zijn afgevaardigde.

## **DEEL B BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN**

### **Art. 27**

Waar het gaat over alleenstaande gebouwen te bouwen op achtergronden, zal de toegang tot het perceel nergens minder dan drie meter breedte mogen bedragen.

De perceelsgrenzen van gronden voorbehouden voor alleenstaande gebouwen moeten niet noodzakelijk loodrecht staan op de rooilijn.

### **Art. 28**

Het bouwen van garages wordt toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen, op voorwaarde dat hun aantal, dit niet zou overschrijden van de woonegelegenheden in het gebouw waarvan de gezegde binnenplaatsen en tuinen afhangen, en de oppervlakte van ieder garage niet meer dan 25 m<sup>2</sup> zou bedragen. De hoogte boven de grond mag niet meer dan drie meter bedragen wanneer deze garages afzonderlijk worden gebouwd.

Nochtans in de stroken voor binnenplaatsen en tuinen, zullen groepen van garages zonder verdieping mogen gebouwd worden op percelen of groepen van percelen, die voldoende ruimte en oppervlakte bezitten, voor zover de vrijblijvende oppervlakte ten minste een vierde zou uitmaken van de totale oppervlakte van het of de beschouwde percelen.

### **Art. 29 STROOK MET OPENBARE BESTEMMING**

Deze strook is voorbehouden voor openbare gebouwen of instellingen, of voor gebouwen of instellingen van openbare nut.

Desgevallend kunnen aanvullende voorschriften worden vastgesteld waarvan de verwezenlijking van de op het plan openbare bestemming zal worden afhankelijk gemaakt.



### **Art. 30**

In deze strook wordt een winkelcentrum voorzien. Het gelijkvloers is verplichtend voorbehouden aan deze bestemmingen.

Wat betreft de bebouwing, zijn de algemene voorschriften en de voorschriften van de strook voor aaneengesloten bebouwing van toepassing.



### **Art. 31**

Binnen de perken van het plan (nr. 13) en onder volgende voorwaarden kan een andere ordening dan voorzien door het plan verwezenlijkt worden.

Het nieuw ontworpen complex zal in hoofdzaak aangewend worden voor handelscentrum met parkeerruimte.

Dit complex zal een architecturaal geheel uitmaken dat zal moeten goedgekeurd worden door de Openbare Besturen.

Daarbij zal moeten rekening gehouden worden met de onontbeerlijke aansluitingen op de bestaande of ontworpen wegen welke er volgens onderhavig plan op uitkomen.