

**PROVINCIE LIMBURG**  
**ARRONDISSEMENT MAASEIK**  
**STAD MAASEIK**

63-30920

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "DORPERVELD" - partiële wijziging**  
**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Opgesteld door **TECHNUM N.V.**  
Afdeling Ruimtelijke Planning  
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

De Vlaamse Minister van Openbare Werken,  
Vervoer en Ruimtelijke Ordening  
M. **D 7107/13A**  
Brussel, **- 7-09-1998**

Hasselt, de 31.01.1995  
22.05.1995  
14.06.1996  
04.09.1996  
30.01.1997

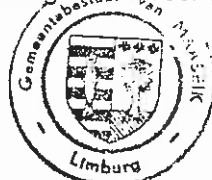
De Vlaamse Minister van Openbare Werken,  
Vervoer en Ruimtelijke Ordening

De Stedenbouwkundige,

*(ect)* **ELON DEWIJNS**

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 08/09/1997  
De Secretaris,

*P. G. RAAY*

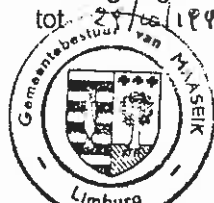


De Burgemeester,

*G. VERHAEGEN*

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek  
op het gemeentehuis werd neergelegd  
van 29/07/1997 tot 29/08/1997  
De Secretaris,

*P. G. RAAY*



De Burgemeester,

*G. VERHAEGEN*

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van  
De Secretaris,

*P. G. RAAY*



De Burgemeester,

*G. VERHAEGEN*

2140 ANTWERPEN  
WILRIJKSTRAAT 37 BUS 1  
TEL (03) 270 92 92  
FAX (03) 270 92 99  
E-MAIL antwerpen@technum.be

BOLLEBERGEN 2B BUS 13  
TEL (09) 240 09 11  
FAX (09) 240 09 00  
E-MAIL gent@technum.be

3500 HASSELT  
ILGATLAAN 23  
TEL (011) 28 86 00  
FAX (011) 28 86 20  
E-MAIL hasselt@technum.be

3010 LLEUVEN  
GRENSSTRAAT 1 B  
TEL (016) 35 09 99  
FAX (016) 35 35 29  
E-MAIL leuven@technum.be

**INHOUDSOPGAVE**

<b><u>DEEL 1 : ALGEMEENHEDEN</u></b>	<b><u>3</u></b>
ARTIKEL 1 : GRENS VAN HET WIJZIGINGSPLAN	3
ARTIKEL 2 : PUBLICITEIT	3
ARTIKEL 3 : NUTSVOORZIENINGEN	3
ARTIKEL 4 : ALGEMEEN ARCHITEKTONISCH VOORKOMEN	3
ARTIKEL 5 : TERMINOLOGIE	3
<b><u>DEEL 2 : BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b>TITEL 2.1 : ZONES VOOR WONEN</b>	<b>7</b>
ARTIKEL 6 : ZONE VOOR WONEN (WO)	7
<b>TITEL 2.2 : ZONES VOOR GEMENGDE BESTEMMINGEN</b>	<b>8</b>
ARTIKEL 7 : PROJECTZONE	8
<b>TITEL 2.3 : ZONES VOOR OPEN RUIMTEN</b>	<b>9</b>
ARTIKEL 8 : ZONE VOOR TUINEN	9
ARTIKEL 9 : ZONE VOOR VOORTUINEN	9
<b>TITEL 2.4 : ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN</b>	<b>10</b>
ARTIKEL 10 : ALGEMEEN	10
ARTIKEL 11 : WEGENIS	10
ARTIKEL 12 : VOETPAD	10
<b><u>DEEL 3 : BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN</u></b>	<b><u>11</u></b>
ARTIKEL 13 : ZONES VOOR HOOFDGEBOUWEN	11
ARTIKEL 14 : PROJECTZONE	13
ARTIKEL 15 : ZONE VOOR TUINEN	14

## DEEL 1 : ALGEMEENHEDEN

### Artikel 1 : Grens van het wijzigingsplan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

### Artikel 2 : Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

### Artikel 3 : Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals electriciteitskabinen, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes mag mits voorafgaandelijk advies en vergunning van de gemachtigde ambtenaar worden toegelaten ook in niet specifieke bouwzones zoals wegenis, voortuinstrook, e.d.

### Artikel 4 : Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

### Artikel 5 : Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. **Aaneengesloten gebouw of bebouwing**  
Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht.
2. **Aanhorigheid**  
Deel van een gebouw dat aansluitend met het hoofdgebouw er een geheel mee vormt, maar dat niet beantwoordt aan de voorschriften van de bouwstrook, maar aan deze van aanhorigheden.
3. **Achtergevellijn (achtergevelbouwlijn of achterbouwlijn)**  
Lijn waarop de achtergevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) effectief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouwen of aanhorigheden zoals op plan kunnen aangegeven zijn, maar wel met de op plan aangegeven verplichte bouwlijnen.
4. **Alleenstaand gebouw of bebouwing**  
Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.
5. **Balkon**  
Open uitbouw aan een enkele verdieping van een huis, voorzien van een balustrade en toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.
6. **Bebouwingsindex**  
De verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.
7. **Bijgebouwen (bijbouw)**  
Vrijstaande opgerichte gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin ze zijn opgericht.
8. **Bouwblok**  
Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met kopgevels zijn afgewerkt.
9. **Bouwhoogte**  
Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

10. **Bouwlaag**  
Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.  
- De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.  
- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz..
11. **Bouwlijn**  
Lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op het plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.
12. **Bouwstrook**  
Strook die over haar gehele oppervlakte onder bepaalde bouwvoorschriften voor bebouwing in aanmerking komt als hoofdbouw, eventueel aanhorigheden.
13. **Bouwvrije strook**  
Strook die behoudens speciale bepalingen niet in aanmerking komt voor bebouwing.
14. **Bruto-vloeroppervlakte van een gebouw**  
De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, eventuele vloeren onder het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2.00 m aanwezig is.
15. **Constructie**  
Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
16. **Dakkapel**  
Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
17. **Dakrand**  
Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...).
18. **Dakterras**  
In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cfr. terras).
19. **Erker**  
Gesloten uitbouw aan een gevel die zich uitstrekt over een of meerdere verdiepingen.
20. **Garage**
  1. Bijgebouw of aanhorigheid die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
  2. In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
21. **Gebouw**  
Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
22. **Gekoppelde bebouwing**  
Bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een zijgevel op de perceelsgrens oprichten als mandelige muur en de voor- en achtergevel zodanig aan mekaar sluiten dat de beide gebouwen tezamen een harmonisch geheel vormen.
23. **Gemengde bebouwing**  
Bebouwingswijze waarbij de mandelige zijgevels van maximum 6 aaneensluitende gebouwen opgericht zijn op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.
24. **Gesloten bebouwing**  
De bebouwingswijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen (normaal meer dan 6), de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.
25. **Gevel**  
Buitenmuur van een gebouw.
26. **Gevelelement**  
Zichtbaar deel van een gevel met zodanige afmetingen dat ze zich niet uitstreken over de ganse

- breedte en/of de ganse hoogte van het gebouw zoals venster, deur, garagepoort, balkon, erker, luifel, enz.).
27. **Half open bebouwing**  
Bebouwingswijze waarbij de mandelige zijgevel van maximum 2 aaneensluitende gebouwen opgericht is op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.
  28. **Handelsbedrijf**  
Bedrijf dat zich bezighoudt met de aan- en verkoop van produkten en/of diensten, zonder deze te bewerken.
  29. **Harmonie**  
Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume, materiaal, ...), om te komen tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel.
  30. **Hoekgebouw**  
Gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs elke straat een voorgevel.
  31. **Hoofdgebouw (hoofdbouw)**  
Deel van een gebouw dat zich door zijn maatschappelijke functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is.
  32. **Kopgebouw (half open gebouw)**  
Gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een gemeenschappelijke perceelsgrens als mandelige muur, maar als open zijgevel (kopgevel) dient te worden afgewerkt.
  33. **Kopgevel (open zijgevel)**  
Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw, in dezelfde materialen en met analoge gevelelementen af te werken als een voorgevel.
  34. **Losstaande uitbouw**  
Gevelelement in uitbouw (vb. balkon, loggia, erker, afdakje of luifel).
  35. **Kroonlijst**  
Vooruitspringende bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt.
  36. **Luifel**  
Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.
  37. **Meergeneratiebewoning**  
De bewoning van een of meer woningen op eenzelfde perceel door personen uit een familie van meer dan twee generaties (bv. ouders inwonend bij kinderen).
  38. **Open bebouwing**  
Bebouwingswijze waarbij enkel vrijstaande bebouwing kan voorkomen.
  39. **Plat dak**  
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
  40. **Rooilijn**  
Grenslijn van het openbaar wegdomein.
  41. **Scheidingsmuur**  
Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
  42. **Schuin dak (hellend dak)**  
Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.
  43. **Straatbeeld**  
Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein. Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.
  44. **Terras**  
Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.

45. Tweewoonst  
Bebouwingswijze waarbij in één gebouw twee woongelegenheden ingericht werden.
46. Uitbouw  
Aanbouw aan een gevel als voortzetting van een binnenruimte, met minstens de afmetingen van een gevelement (vb. balkon, erker, ...).
47. Uitsprong  
Aanbouw aan een gevel dat geen voortzetting is van een binnenruimte (luifel, kroonlijst, dorpel, enz.).
48. Venster in het dakvlak  
Venster gelegen in de helling zelf van een schuin dak.
49. Verdieping  
Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van gelijkvloerse bouwlaag.
50. Vloerindex  
De verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.
51. Voorgevelgebied  
Gebied dat alle naar de weg gekeerde gevels vóór de achtergevellijn van het hoofdgebouw bevat.
52. Voorgevellijn (voorgevellijn of voorbouwlijn)  
Lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw) effectief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijk samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.
53. Voortuin  
Strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn.
54. Vrijstaande bebouwing  
Bebouwingswijze waarbij geen enkele gevel van een gebouw als een mandelige muur op een perceelsgrens wordt opgericht.
55. Vrijstaande gevel (open zijgevel)  
Zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.
56. Woning  
Geheel of deel van een gebouw bestemd voor huisvesting.
57. Zadeldak  
Schuin dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.
58. Zijgevellijn (zijgevelbouwlijn of zijbouwlijn)  
Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.
59. Zijtuin  
Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.

## **DEEL 2 : BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

### **TITEL 2.1 : ZONES VOOR WONEN**

#### **Artikel 6 : Zone voor wonen (WO)**

Zone met als hoofdbestemming wonen (min. 70 % van de totale vloeroppervlakte per perceel), als nevenbestemming zijn horeca, kantoren, handel, diensten en vrije beroepen toegelaten.

De nevenbestemmingen mogen enkel de gelijkvloerse bouwlaag innemen.

Ambachtelijke bedrijven kunnen niet toegelaten worden.

Bij elke bestemming dienen de nodige maatregelen genomen te worden, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen in het voorgevelgebied zijn slechts toegestaan wanneer zij op esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 13

## TITEL 2.2 : ZONES VOOR GEMENGDE BESTEMMINGEN

### Artikel 7 : Projectzone

Na de stopzetting van de huidige functie als school, is deze zone bestemd voor diverse vormen van wonen.

Indien de bestaande bebouwing behouden wordt kunnen hierin volgende functies toegelaten worden, al dan niet in combinatie met wonen. Zijn toegelaten : scholen, kantoren, vrije beroepen, tentoonstellingsruimten en sociaal-culturele functies of combinaties hiervan.

Indien de bestaande bebouwing gesloopt wordt, is enkel de oprichting van gebouwen met een woonbestemming toegelaten. In dit geval zijn de voorschriften van art. 6.

Het gebied wordt gevat in een projectzone, zodat een op zich eenvormig totaalproject in harmonie met de omgeving mogelijk wordt.

Elke bouw- en/of verkavelingsaanvraag dient vooraf gegaan te worden door een stedenbouwkundig attest nr. 2 aangevuld met een omgevingsrapport. Het doel van dit omgevingsrapport is een inzicht te verwerven in:

- de bestaande waarden van het gebied.
- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert.
- de effecten met betrekking tot de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving.
- de effecten met betrekking tot de belevingsaspecten.
- de bijdrage van de ingreep tot de ruimtelijke kwaliteit.
- de eventuele kosten voor de overheid.

Het gebied moet minstens aan eigen parkeerbehoeften voldoen

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 14.



## TITEL 2.3 : ZONES VOOR OPEN RUIMTEN

### Artikel 8 : Zone voor tuinen

- Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat tuinen.
- Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming van het hoofdgebouw (bergplaatsen en stallingen) is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone en het openbaar domein niet schaden.
- De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 15
- Afsluitingen moeten aan volgende voorwaarden voldoen :  
afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen in geval van gekoppelde of aaneengesloten bebouwing, mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk, tot een maximum hoogte van 2.60 m en een lengte van 6.00 m. De meerdiepte moet uitgevoerd worden in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 1.70 m. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.

### Artikel 9 : Zone voor voortuinen

- In deze zone is het oprichten van gebouwen niet toegelaten. Een beplanting is verplicht en de verharding bedraagt max. 35 % van de oppervlakte.
- Afsluitingen moeten aan volgende voorwaarden voldoen :  
deze mogen op de rooilijn in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte is beperkt tot 0.75 m. Een haagbeplanting in streekeigen groen mag eveneens aangeplant worden met een max. hoogte van 1.70 m.  
Op de vrijblijvende perceelscheidingen zullen de afsluitingen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 1.70 m. Een afsluiting in degelijk siermateriaal, o.a. hout, is eveneens toegelaten.
- Inritten.
- Inritten naar garages onder het peil van de weg zijn in deze zone niet toegelaten.
- Uitgravingen en aanvullingen.  
Trappen, terrasjes, aanvullingen en uitgravingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwrijpe strook ten opzichte van de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen.

## TITEL 2.4 : ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN

### Artikel 10 : Algemeen

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.

### Artikel 11 : Wegenis

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen. De normale wegcode is hier van toepassing. Voor de aansluitingen van de nieuw aan te leggen straat op de weg van hogere orde, zijnde de Kellengeerstraat en Zandbergstraat, zal er een ruimtelijk aanvaardbare oplossing gezocht worden (versmallingen, al dan niet met drempels, volledig afsluiten voor gemotoriseerd verkeer, uitgezonderd nooddiensten, enz...) ter beveiliging tegen indringend verkeer.

Langs de nieuw aan te leggen weg zullen hoogstammige bomen voorzien worden om het geheel als erf in te kleden.

### Artikel 12 : Voetpad

Deze stroken worden voorbehouden voor de aanleg van een fiets- en voetgangersverbinding tussen de Zandbergstraat en het jaagpad. Ander verkeer is enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegelaten (voor onderhoud, enz.).

### **DEEL 3 : BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

#### **Artikel 13 : Zones voor hoofdgebouwen**

##### **a. Inplanting en verkaveling**

- De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze strook (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde).
- De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3.00 m bedragen.
- Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
- Trappen, terrasjes, aanvullingen en afgravingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen.

##### **a.1. Half open en open bebouwing**

- In deze zone mogen enkel alleenstaande of gekoppelde woningen opgericht worden.
- Voor gekoppelde woningen is de minimum perceelsbreedte per perceel 10.00 m en maximum 16.00 m, voor een alleenstaande woning is de minimum perceelsbreedte 16.00 m en maximum 20.00m. Voor bestaande percelen met kleinere afmetingen of indien geen herverkaveling mogelijk is, kunnen afwijkingen worden toegestaan.
- De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7.00 m en maximum 2/3 van de perceelsbreedte.
- Per nieuw lot zijn maximaal twee woongelegenheden toegestaan.

##### **b. Hoogte**

- Zone Z** : maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan.  
De hoogte tussen het peil van de as van de weg en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximum 6.00 m.
- Twee aaneensluitende kroonlijsthoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.60 m. De maximum verspringing tussen twee kroonlijsthoogten bedraagt 2.30 m.
  - Ingeval van gekoppelde woningen is éénzelfde kroonlijsthoogte verplicht.
  - De hoogtevarianten zijn afhankelijk van het reliëf waarop de gebouwen ingeplant worden.

##### **c. Diepte**

- De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan en in alle gevallen beperkt tot 20.00 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte.
- De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping bedraagt 12.00 m. De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
- Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten.  
Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het B.P.A.

d. DakenHellende daken

- Schuine daken zijn verplicht, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst. Andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze niet uitzonderlijk worden voor de omgeving. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 45°.
- Dakkapellen en vensters in het dakvlak zijn toegelaten, maar zij moeten kleinschalig uitgevoerd worden en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw. Zij dienen ingeplant te worden op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur. Dakkapellen kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, of plat afgedekt worden.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.
- Schouwen worden ingeplant op minimum 2.00 m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

e. Materialen

- Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
  - de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn,
  - de aard, de toepassing en kleur van de gebruikte materialen mogen geen afbreuk doen aan de bestaande waardevolle elementen die in de omgeving voorkomen,
  - het gebruik van nabootsende en camouflerende materialen is niet toegelaten,
  - de hellende daken zullen worden afgedekt met gebakken pannen, natuurleien, zink, koper of andere esthetisch verantwoorde materialen,
  - In geval van gekoppelde woningen is éénzelfde dakbedekking verplicht.

**Artikel 14 : Projectzone**

Navolgende bezettingspercentages van het terrein mogen niet overschreden worden. Daarnaast dient de open ruimte in deze zone in evenwicht te zijn met de bebouwing.

- Bebouwingscoëfficiënt : 0,2
- V/T : 0,6
- Dichtheid : min. 20 woningen per ha, berekend over de oppervlakte van de zone
- Parkeren : binnen de zone dienen zoveel parkeerpalatsen voorzien te worden als nodig zijn voor de gegerealiseerde functies. Dit kan zowel boven- als ondergronds gerealiseerd worden.  
Dit wil zeggen :
  - woningen 1 pp/wo
  - kantoren, vrije beroepen en tentoonstellingsruimten 1 pp/50 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte

De hoogte van de gebouwen, bovenzijde dakrand - kroonlijst bedraagt max. 9.00 m ten opzichte van het niveau van de Zandbergstraat.

De aanleg van de open ruimte moet zodanig geschieden dat het groen een kwalitatief verantwoorde buitenruimte bij de woonfunctie vormt.

Enkel functies die het stil karakter van de woonzone respecteren zijn toegelaten.

**Artikel 15 : Zone voor tuinen****a. Inplanting**

Gebouwen mogen nergens op minder dan 6.00 m achter de achtergevellijn van de hoofdgebouwen worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 3.00 m bedragen ofwel worden ze gekoppeld aan een bestaande blinde gevel.

**b. Volume**

De globale oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt maximum 10 % van de perceelsoppervlakte en is beperkt tot 40 m<sup>2</sup>.  
Maximum hoogte 3.00 m tot kroonlijst. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden.

**c. Materialen**

Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling).  
Tuinhuisjes mogen ook opgericht worden, maximum oppervlakte 10 m<sup>2</sup>, en met dien verstande dat esthetisch verantwoorde materialen, en bij voorkeur hout, worden aangewend.