

GEMEENTE HERSELT
RUP Woonzones

Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting
van 29.05.2017

Ondertekenaars,

Tina Vervloessem
Secretaris

Wendy Tubbax
Voorzitter gemeenteraad



RUP Woonzones
Gemeente Herselt

Grafisch plan

Deelplan 2
Zone Ramsel

- Legende**
- RUP begrenzing
 - Kadastrale percelen en gebouwen
 - Op te heffen verkeveling
 - Art. 1 Zone voor wonen in open configuratie
 - Art. 2 Zone voor wonen met bijzonder karakter

Ruimtelijk planner,
K. Janssens

Gezien en definitief vastgesteld door de
 gemeenteraad in zitting van 29.05.2017

Tina Verbeessen,
 Secretaris, Wendy Tubmax,
 Voorzitter

Bronnen:
 - GRB 2014 (AGIV)

Kenmerk: 2241855012/bre
 Datum: mei 2017
 Plan nr.: 2/4
 Formaat: A3
 Schaal: 1:2.000



Deelplan 2 – Zone Ramsel

Artikel 1 Zone voor wonen in open configuratie

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Toelichting	Verordenend deel
1.1 Bestemming	
Bijhorende tuinuitrusting van woningen: tuinen, tuinhuisjes, hobbylandbouw, ...	1.1.1 Algemeen De zone is bestemd voor sociale (groeps-)woningbouw in open configuratie, met inbegrip van bijhorende tuinuitrusting. De zone is naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en onverharde), nutsvoorzieningen en kleinschalige recreatieve voorzieningen. Nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.
1.2 Inrichting	
In kader van de woonwensen van de weekendverblijfbewoners, wordt een woningdichtheid van 15 won/ha nagestreefd. De effectieve woningdichtheid kan in deze zone beperkt lager liggen vanuit de ontwikkelingsvisie als groen woongebied met een ruim aandeel aan openbaar groen. Clustering is toegelaten indien kan aangetoond worden dat het karakter van de open configuratie behouden wordt. Hierbij is het belangrijk dat de schaal van de gebouwen de draagkracht van de zone niet overschrijdt, dat de gebouwen ingeplant worden op het terrein met aandacht voor kwalitatieve groene ruimtes en dat dit afgestemd is op de woonwensen van de weekendverblijfbewoners.	1.2.1 Algemeen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Er wordt gestreefd naar een woningdichtheid van 15 won/ha. 1.2.2 Bebouwing Clustering van meerdere woningen is toegelaten indien het karakter van de open configuratie behouden wordt. Het maximaal aantal bouwlagen wordt beperkt tot 2. De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen en wordt gerekend vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50 m bij een hellend dak en 7,00 m bij een plat dak. De nokhoogte bij een hellend dak bedraagt

Toelichting	Verordenend deel
<p>Onder tuinbergingen worden verstaan alle gebouwen en vaste constructies die in de tuin, buiten de woning, geplaatst kunnen worden zoals bergplaatsen voor tuinmateriaal, fietsenstalplaats, dierenhok, serre, volière, pergola, overdekt terras,... . Deze individuele vrijstaande tuinbergingen of vaste constructies in de tuin worden niet toegelaten om te voorkomen dat de groene ruimten ruimtelijk en visueel versnipperd/verstoord worden. Door de tuinberging of constructie aan te sluiten bij de woning wordt het groene en open karakter van de tuinen behouden. Het integreren van een collectieve tuinberging per cluster van woningen, bijvoorbeeld aansluitend bij een collectieve carport, is mogelijk indien deze mooi geïntegreerd wordt in zijn omgeving en op een kwalitatieve manier wordt uitgevoerd. Afhankelijk van het aantal clusters van woningen, kan er ook meer dan 1 collectieve berging voorzien worden.</p> <p>Het parkeren wordt collectief voorzien om het verkeer binnen de zone te beperken en te bundelen en op deze wijze het groene karakter van de percelen na te streven. Afhankelijk van het aantal clusters van woningen, kan er ook meer dan 1 collectieve parking/autobergplaats voorzien worden.</p>	<p>maximaal 11,50 m. De dakvorm is vrij.</p> <p>Vrijstaande individuele tuinbergingen en vaste constructies in de tuin worden niet toegelaten. Tuinbergingen en vaste constructies moeten fysisch en architecturaal een geheel vormen met het hoofdgebouw en gelijktijdig met het hoofdgebouw worden opgericht. Een vrijstaande collectieve tuinberging in functie van een cluster van woningen wordt toegelaten op voorwaarde dat deze kwalitatief geïntegreerd is in de omgeving en in kwalitatieve en duurzame materialen wordt opgericht.</p> <p>Individuele autobergplaatsen en parkeerplaatsen worden niet toegelaten. Binnen de zone moeten collectieve parkeerzones (al dan niet overdekt) geïntegreerd worden.</p> <p>1.2.3 Aanleg van het terrein Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich landschappelijk integreert in de omgeving. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot het functioneel noodzakelijke.</p> <p>Minimum 70% van de zone krijgt een bestemming als groene ruimte (privaat, collectief, publiek), waarin een ruim aandeel publiek domein is begrepen. De niet-bebouwde en niet-verharde delen dienen als tuin of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande waardevolle groenelementen en hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.</p> <p>Er wordt een publieke groenzone geïntegreerd binnen de zone die zorgt voor een visuele relatie met het aanpalende openruimte gebied en die de functionele samenhang tussen</p>

Toelichting	Verordenend deel
<p>Om het groene karakter te behouden en een sterke ruimtelijke en visuele samenhang binnen het project te bekomen, worden private afscheidingen door middel van niet natuurlijke materialen zoals draadafsluitingen, tuinpanelen, steenkorven e.d. niet toegelaten.</p>	<p>beide zones binnen deelplan 1 – Ramsel ondersteund. Binnen de publieke groenzone dienen de nodige maatregelen genomen voor waterberging ten einde de omgeving van wateroverlast uit het projectgebied te vrijwaren. Deze voorzieningen moeten landschappelijk geïntegreerd worden in deze groenzone.</p> <p>Bij de inrichting van de zone worden verbindingen langzaam verkeer met publiek toegankelijk karakter geïntegreerd indien er hierdoor een meerwaarde gecreëerd wordt voor de omgeving.</p> <p>In de private tuinen worden er uitsluitend beplantingen en levende hagen toegelaten.</p> <p>1.2.4 Overgangsmaatregel voor landbouw Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>

Artikel 2 Zone voor wonen met bijzonder karakter

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Toelichting	Verordenend deel
2.1 Bestemming	
<p>De woningen dienen aan te sluiten bij het bestaande karakter van de woningen langs de Krankebeek.</p> <p>Bijhorende tuinuitrusting van woningen: Tuinen, tuinhuisjes, hobbylandbouw, ...</p>	<p>2.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor woningbouw in de vorm van eengezinswoningen met bijzonder karakter, met inbegrip van bijhorende tuinuitrusting. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p>De zone is naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en onverharde), nutsvoorzieningen en kleinschalige recreatieve voorzieningen. Nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.</p>
2.2 Inrichting	
<p>In kader van de woonwensen van de weekendverblijfbewoners, wordt een woningdichtheid van 15 won/ha nagestreefd.</p> <p>Het toegelaten bouwvolume wordt beperkt opdat de draagkracht van het gebied niet zou worden overschreden en in afstemming met de eigenheid van de reeds gerealiseerde weekendverblijven/woningen. Ook omwille van de beperkte afmetingen van de bestaande straat Krankebeek wordt de bouwhoogte beperkt. Conform een maximale bouwhoogte van 7,00 m kan een woning met 2 bouwlagen en een plat dak of een woning met een gelijkvloers en een dakverdieping gerealiseerd worden. De te bebouwen of verharde oppervlakte per perceel wordt beperkt om het groene karakter te behouden.</p>	<p>2.2.1 Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>Er wordt gestreefd naar een woningdichtheid van 15 won/ha.</p> <p>2.2.2 Bebouwing</p> <p>Clustering van meerdere woningen is toegelaten indien het karakter van de open configuratie behouden wordt. Het maximaal aantal bouwlagen wordt beperkt tot 2.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 7,00 m. De dakvorm is vrij. Maximum 50% van elk perceel mag bebouwd of verhard worden, inclusief woningbijgebouwen.</p>

Artikel 0 Algemene voorschriften

Toelichting	Verordenend deel
0.1 Voorschriften	
	Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.
0.2 Schaal en maatvoering	
	De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn evenwel bindend.
0.3 Bestaande gebouwen en constructies	
	Aan de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die al of niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume. Uitbreiding van het bestaande vergunde volume is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Bij herbouw van het gebouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.
0.4 Nieuwe gebouwen en constructies	
	Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit een voldoende uitgeruste weg is.

Toelichting	Verordenend deel
<p>Het RUP woonzones is specifiek gericht op de herhuisvesting van weekendverblijfbewoners. Daarbij dient bewaakt te worden dat er maximum 60 wooneenheden kunnen worden opgericht, zoals geconcretiseerd binnen voorliggend RUP, omdat in samenspraak met de provincie de herhuisvestingsbehoefte hiervoor is aangetoond. Hierbij wordt gestreefd naar een globale mix van zowel huur- als koopwoningen.</p>	<p>Er kunnen 60 wooneenheden worden gerealiseerd.</p>
<p>0.5 Impact op de aanpalende percelen</p>	<p>Bij toevoegingen en wijzigingen aan bestaande gebouwen, bij herbouw of nieuwbouw dient bij het ontwerp, de plaatsing en de inrichting van het gebouw rekening te worden gehouden met de impact op de naastliggende percelen op het gebied van privacy, inkkijk en lichtinval.</p>
<p>0.6 Principes van duurzaam (ver) bouwen</p>	<p>Alle constructies, gebouwen en infrastructuur dienen op een duurzame wijze te worden opgericht. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling hiervan worden daarbij minstens de volgende criteria afgewogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuinig ruimtegebruik: <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier. • Het vermijden van onbenutte restructen. • Het integreren van collectieve voorzieningen binnen een project (collectief parkeren, collectief groen,...) - Integraal waterbeheer: <ul style="list-style-type: none"> • Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een duurzaam en efficiënt afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater • Het voldoen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan de vigerende decretale bepalingen met betrekking tot het integraal waterbeleid. • Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de

Toelichting	Verordenend deel
	<p>gebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal op eigen terrein kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe op eigen terrein voorziene constructies om het water te bufferen. • Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd te worden. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt. • De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. • Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden. • De aansluiting van een parking of weg als verharde oppervlakte aan het afwateringssysteem moet via een olieafscheider gebeuren. <p>- Materiaalgebruik en bodemverzet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het ter plekke houden, gebruiken of hergebruiken van materie en materialen is aangewezen.
<p>0.7 Aandacht voor beeldkwaliteit en integratie in de omgeving</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of voldaan wordt aan de vereiste beeldkwaliteit en de integratie in de omgeving. Beide aspecten worden getoetst en gemotiveerd in het dossier. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur en materiaalgebruik. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van de gevels ten

Toelichting	Verordenend deel
	<p>aanzien van de omgeving en het publieke domein versterkt. Zowel bij nieuwbouw, ver- of herbouwwerken voor woningbouwprojecten, dient te worden gewaakt over een verantwoorde architecturale integratie met de aangrenzende panden, zodat een esthetisch straatbeeld wordt verzekerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de bestaande natuurlijke en de landschappelijke structuur.
0.8 Begrippenlijst	
	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. - Bijgebouw: bouwwerk of gebouw losstaand van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is niet bedoeld om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., inherent verbonden aan de bestemming zoals voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan. - Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de grens met het openbaar domein (of een rooilijn) en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten. - Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok, gemeten vanaf het maaiveld. - Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar). - Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. - Groepswooningbouw: Het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn. - Hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen. - Infiltratievoorziening: Voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem. - Kroonlijst: het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. - Kroonlijsthoogte/hoogte voorgevel: De hoogte van de voorgevel of de

Toelichting	Verordenend deel
	<p>kroonlijsthoogte wordt gemeten op het (denkbeeldig) snijpunt van het gevelvlak met het voorste dakvlak vanaf het maaiveld.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nevenbestemming: een secundaire bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde primaire bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. - Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. - Nuttige tuinruimte: deel van de tuin dat gebruikt wordt als private buitenruimte en dat functioneel aansluit op de leefruimten (zitruimte, eetruimte en/ of keuken) van een woongelegenheid. De tuinruimte moet beschouwd worden als het verlengstuk van de leefruimte binnen. Een zijtuin en voortuin tussen de zijgevel en perceelsgrens vallen hier niet onder, met uitzondering van de zijtuin bij hoekgebouwen. - Open configuratie: bouwen van woningen met een beperkte oppervlakte en afmetingen. Men kan gebruik maken van geschakelde en geclusterde wooneenheden zolang het beeld van een open configuratie behouden blijft. Uitgangspunt is dat het open en groen karakter van de zone behouden blijft met doorzichten naar de groene omgeving. - Perceelsbreedte: De perceelsbreedte dient gemeten te worden t.h.v. de voorgevelbouwlijn. - Verhardingen: Alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en half-verhardingen zoals bijv. grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn. - Vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakken of de denkbeeldige oppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1.80 meter, terrassen niet inbegrepen. - Voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel. - Woongelegenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. - Woonlaag: Bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Bouwlagen die niet uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor een

Toelichting	Verordenend deel
	<p>residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of permanent verblijf vormen geen woonlaag.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. - Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.

Artikel 2 Zone voor wonen

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Toelichting	Verordenend deel
2.1 Bestemming	
<p>Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.</p>	<p>2.1.1 Algemeen <u>Hoofdbestemming</u> De zone is bestemd voor woningbouw. Binnen de zone kunnen eengezinswoningen en meergezinswoningen worden opgericht.</p> <p><u>Nevenbestemming</u> Diensten en kantoren en lokale kleinhandel zijn binnen de zone toegestaan voor zover ze ondergebracht worden in het hoofdvolume en de oppervlakte beperkt wordt tot 150 m² per perceel en gecombineerd wordt met een woonfunctie. Horeca is binnen deze zone niet toegestaan.</p>
2.2 Inrichting	
	<p>2.2.1 Algemeen Alle werken en handelingen, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>2.2.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen De voorgevel van een gebouw dient gericht te worden naar de openbare weg waarlangs het gebouw zich bevindt. Bij hoekpercelen worden al de gevels gericht naar het openbaar domein als voorgevel uitgevoerd.</p> <p><u>Afstand bouwlijn tot as van de weg</u> De afstand van de as van de weg tot de voorgevelbouwlijn bedraagt minimum 10,00 m.</p> <p><u>Perceel- en voorgevelbreedte</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Bij open bebouwing bedraagt de perceelsbreedte minstens 15,00 m en de voorgevelbreedte minstens 9,00 m.- Bij half open bebouwing bedraagt de perceelsbreedte minstens 10,00 m en de

Toelichting	Verordenend deel
	<p>voorgevelbreedte minstens 7,00 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij gesloten bebouwing bedraagt de percelbreedte en de voorgevelbreedte minimum 5,00 m. <p>2.2.3 Grootte en welstand hoofdgebouwen Aantal bouwlagen Binnen de zone zijn maximaal twee bouwlagen en drie volledige woonlagen toegelaten.</p> <p>Bouwdiepte Volgende profielen zijn mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 2 bouwlagen + een dakvolume met 17,00 m voor de eerste bouwlaag en 13,00 m voor de tweede bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 9,00 m vanaf de voorgevelbouwlijn. - maximaal 2 bouwlagen + dakvolume waarvan beide een maximale diepte hebben van 15,00 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 9,00 m vanaf de voorgevelbouwlijn. <p>Bij half open bebouwing en gegroepeerde bebouwing dient de aangrenzende woning het profiel van de eerst vergunde woning te volgen.</p> <p>Kroonlijst- en nokhoogte De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen en wordt gerekend vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50 m bij een hellend dak en 7,00 m bij een plat dak. De nokhoogte bij een hellend dak bedraagt maximaal 11,50 m.</p> <p>Geveluitwerkingen en dakvormen De dakvorm is vrij te kiezen. De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten evenwel harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.</p> <p>Dakuitbouwen in voor- en achtergevel zijn toegelaten over maximum $1/3^{de}$ van de gevellengte.</p> <p>Uitkragingen zijn mogelijk voor maximum $1/3^{de}$ van de voorgevel en met een maximale</p>

Toelichting	Verordenend deel
	<p>uitkraging van 0,60 m. Uitkragingen dienen minstens op 2,50 m boven het vloerpeil van het openbaar domein gelegen te zijn.</p> <p>De gebruikte materialen van de hoofdgebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen.</p> <p><u>Afwerking wachtgevels</u> De afwerking van een vrijstaande wachtgevel is verplicht als volwaardige gevel, behoudens voor half open bebouwing waarvan een afwerking binnen de drie jaar na het verlenen van de vergunning kan worden aangetoond.</p> <p>2.2.4 Aanleg van het terrein Maximum 50% kan bebouwd en/of verhard worden. De verharde en bebouwbare oppervlakten voor woningbijgebouwen, garages en carports zijn inbegrepen binnen de toegestane 50% bebouwbare en/of verharde ruimte. Indien de maximale toegelaten bebouwde en/of verharde oppervlakte is bereikt, is er ook geen bijkomende bebouwing of verharding mogelijk bij opsplitsing van het perceel.</p> <p>Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot het functioneel noodzakelijke.</p> <p>De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de percelen dienen als nuttige tuinruimte of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande waardevolle groenelementen en hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.</p> <p>De voortuinstrook dient onverhard te zijn met uitzondering van de noodzakelijke toegangen. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden in functie van parkeren bij een niet-woonfunctie op het gelijkvloers.</p> <p>De woningbijgebouwen bevinden zich op tenminste 25,00 m afstand uit de as van de weg Stap. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden indien er een kwalitatieve inrichting en bebouwing wordt voorgesteld waarbij de bijgebouwen op een kortere afstand vanuit Stap worden ingeplant.</p>

Toelichting	Verordenend deel
	<p>De bouwhoogte van de woningbijgebouwen bedraagt maximum 3,50 m. Woningbijgebouwen die zich op de perceelsgrens bevinden dienen verplicht een plat dak te hebben. De losstaande bijgebouwen worden opgericht gelijktijdig met of na het oprichten van het hoofdgebouw.</p> <p>Perceelsafsluitingen in de achtertuin hebben een max. hoogte van 2,00 m en worden enkel toegelaten in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting.</p> <p>In de voortuin worden uitsluitend beplantingen en levende hagen toegelaten en geen draadafsluitingen.</p>