

Artikel 6 Landelijke rand

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Toelichting

6.1 Bestemming

De zone omvat de percelen die op de rand van het woongebied gelegen zijn en grenzen aan de open ruimte, agrarische gebieden en parkgebieden. Het betreft de meest landelijke zone binnen de kern. Voor deze zone vormt het versterken van het groene karakter en de doorzichten naar de achterliggende open ruimte het uitgangspunt.

Bijvoorbeeld een beperkte handelszaak met hoeveproducten, educatieve functies, geïntegreerd binnen het agrarisch bedrijf.

De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.

Verordenend deel

6.1.1 Hoofdbestemming

- wonen;
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, sport, (verblijfs-)recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en kleinschalige kamergebonden logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening en ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving.
- openbaar domein en groene ruimten.

Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn toegelaten, op voorwaarden dat deze kwalitatief geïntegreerd worden in de woonomgeving en geen hinder (geluid, geur, ..) veroorzaken naar de omwonenden. Hieraan gerelateerde functies gericht op handel, horeca of diensten zijn toegelaten indien duidelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteit en integreerbaar in de woonomgeving.

6.1.2 Nevenbestemming

- Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, zijn volgende nevenfuncties toegelaten:
- Vrije beroepen en diensten beperkt tot het gelijkvloers en tot max. 1/4de van de totale netto vloeroppervlakte;

Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van

Toelichting	Verordenend deel
	zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.
6.2 Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag	
De algemene stedenbouwkundige bepalingen zijn ook steeds van toepassing.	<p>6.2.1 Woningtypologie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zowel eengezinswoningen als vrijstaande tweegezinswoningen en cohousing zijn toegestaan. - Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>
	<p>6.2.2 Bouworde hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eengezinswoningen: zowel vrijstaande als gekoppelde en gegroepeerde bebouwing toegelaten. - Gegroepeerde bebouwing tot max. 4 aaneengesloten woningen. - Tweegezinswoningen en cohousing: enkel vrijstaande bebouwing toegelaten. - De totale voorgevelbreedte van de vrijstaande woning, de gekoppelde woning of de cluster van woningen, mag maximum 2/3^{de} van de perceelsbreedte bedragen. - Bij verkaveling of herverkaveling bedraagt de perceelsbreedte voor de nieuwe percelen met eengezinswoningen minstens 6,00m bij gesloten bebouwing en min. 7,5m bij gesloten bebouwing met inpandig parkeren, minstens 15,00m bij open bebouwing en min. 12,00m bij halfopen bebouwing en voor de nieuwe percelen met vrijstaande tweegezinswoningen of cohousing minstens 20,00m. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>
	<p>6.2.3 Plaatsing hoofdgebouw</p> <p>De minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m.</p>

6.2.4 Bouwdiepte hoofdgebouw

Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten toegelaten:

Profiel 20/13/10:

- Tot max. 20,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de 45°-regel wordt gerespecteerd t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Tot max. 13,00m bouwdiepte voor verdiepingen, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.
- Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 10,00m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

Profiel 15/15/10:

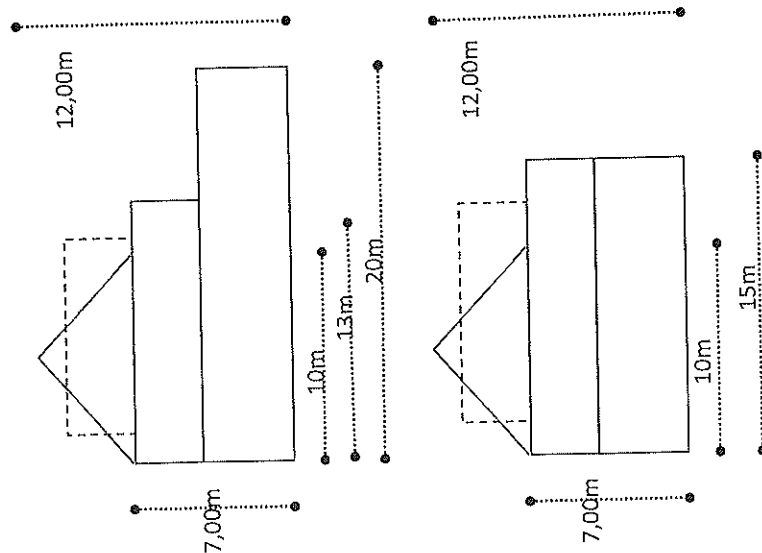
- Tot max. 15,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de 45°-regel wordt gerespecteerd t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Tot max. 15,00m bouwdiepte voor verdiepingen, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.
- Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 10,00m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

6.2.5 Bouwlagen/ bouwhoogte hoofdgebouw

- Maximaal twee bouwlagen + dakvolume.
- Een derde bouwlaag met plat dak ter vervanging van het dakvolume is toegestaan, indien t.h.v. de vrijstaande gevels tenminste 2,00m wordt teruggesprongen t.o.v. het onderliggende gevelvlak.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m.
- De maximale nokhoogte bedraagt 12,00m

6.2.6 Bijgebouwen

- Er is maximaal 1 (collectief) bijgebouw per hoofdgebouw toegelaten in de



Toelichting	Verordenend deel
<p>De zijtuinstroken worden vrijgehouden van constructies en bijgebouwen om het doorzicht naar de achterliggende openruimte te vrijwaren.</p> <p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p>achtertuin.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het oprichten van bijgebouwen in de achtertuin wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m². - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,50m. - De nokhoogte bedraagt maximaal 4,00m. - In de zijtuinstrook worden geen bijgebouwen of constructies (zoals een open carport) toegelaten. - Bijgebouwen worden op min. 3m uit de zijperceelsgrens opgericht. <p>6.2.7 Groenaandeel Minimum 70% van het perceel/ de projectzone dient ingericht te worden als groene ruimte, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft. Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep; - bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>Minimum 50% van de voor- en zijtuin(en) dient ingericht te worden als groene ruimte, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.</p> <p>6.2.8 Perceelsafsluitingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting.
<p>6.3 Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag</p> <p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p>6.3.1 Groenaandeel Als bijkomende voorwaarde bij de algemene bepalingen voor specifieke projectaanvragen binnen deze deelruimte dient tenminste 75% van de projectzone als groene ruimte te worden aangelegd, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft. Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p>

Toelichting	Verordenend deel
	<ul style="list-style-type: none"> - bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep; - bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>6.3.2 Woningtypologie en bouwvoor</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woningtypologie van de courante aanvraag is van toepassing. Van de bouwvoor kan afgeweken worden mits de bouwvoor in harmonie is met de omgeving. - Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>