

## Artikel 4 Randverkaveling

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

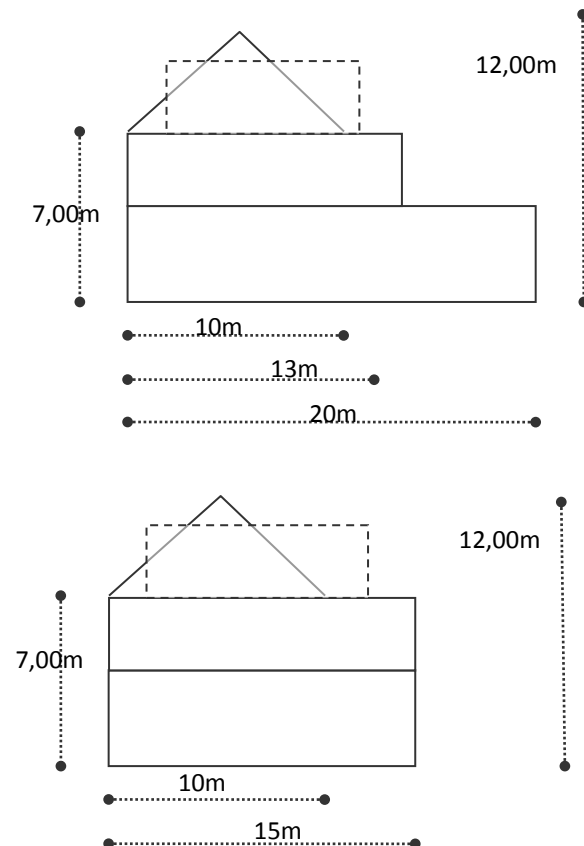


Toelichting	Verordenend deel
<b>4.1 Bestemming</b>	
<p>De zone omvat hoofdzakelijk bestaande ingesloten verkavelingen met een traditioneel landelijk karakter. Het behoud en versterken van het groene karakter binnen deze zone wordt vooropgesteld.</p> <p>De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.</p>	<p><b>4.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen;</li> <li>- 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.</li> <li>- openbaar domein en groene ruimten.</li> </ul> <p><b>4.1.2 Nevenbestemming</b></p> <p>Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, zijn volgende nevenfuncties toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrije beroepen en diensten beperkt tot het gelijkvloers en tot max. 1/4de van de totale netto vloeroppervlakte;</li> </ul> <p>Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel 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 zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</p>
<b>4.2 Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag</b>	
De algemene stedenbouwkundige bepalingen zijn ook steeds van	<b>4.2.1 Woningtypologie</b>

Toelichting	Verordenend deel
toepassing.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zowel eengezinswoningen als vrijstaande tweegezinswoningen en cohousing zijn toegestaan.</li> <li>- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>4.2.2 Bouworde hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eengezinswoningen: zowel vrijstaande als gekoppelde en gegroepede bebouwing toegelaten.</li> <li>- Gegroepede bebouwing: tot max. 6 aaneengesloten woningen</li> <li>- Tweegezinswoningen en cohousing: enkel vrijstaande bebouwing toegelaten.</li> <li>- De voorgevelbreedte bedraagt max. 2/3 van de perceelsbreedte.</li> <li>- Bij verkaveling of herverkaveling bedraagt de perceelsbreedte voor de nieuwe percelen minstens 15,00m bij open bebouwing, min. 10,00m bij halfopen bebouwing en min. 6,00m bij gesloten bebouwing en min. 7,5m bij gesloten bebouwing met inpandig parkeren.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>4.2.3 Plaatsing hoofdgebouw</b></p> <p>De minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m.</p>

## Toelichting

## Verordenend deel


**4.2.4 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.

**4.2.5 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

Toelichting	Verordenend deel
<p>Het oprichten van bijgebouwen wordt hier beperkt om het groene en landelijke karakter van de verkavelingen te benadrukken en bebouwing in de achtertuinen te beperken.</p> <p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p><b>4.2.6 Bijgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is maximaal 1 (collectief) bijgebouw per hoofdgebouw toegelaten in de achtertuin.</li> <li>- Het oprichten van bijgebouwen in de achtertuin wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte en een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.</li> <li>- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,50m.</li> <li>- De nokhoogte bedraagt maximaal 4,00m.</li> <li>- Bij vrijstaande bebouwing wordt in één zijtuinstrook een open carport toegelaten.</li> </ul> <p><b>4.2.7 Groenaandeel</b></p> <p>Minimum 60% 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.</p> <p>Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;</li> <li>- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>Minimum 50% van de voortuin 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><b>4.2.8 Perceelsafsluitingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting.</li> </ul>
<p><b>4.3 Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag</b></p>	
<p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p><b>4.3.1 Groenaandeel</b></p> <p>Als bijkomende voorwaarde bij de algemene bepalingen voor specifieke projectaanvragen binnen deze deelruimte dient tenminste 65% 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.</p> <p>Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p>

Toelichting	Verordenend deel
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;</li> <li>- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>4.3.2 Woningtypologie en bouworde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woningtypologie van de courante aanvraag is van toepassing. Van de bouworde kan afgeweken worden mits de bouworde in harmonie is met de omgeving.</li> <li>- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>