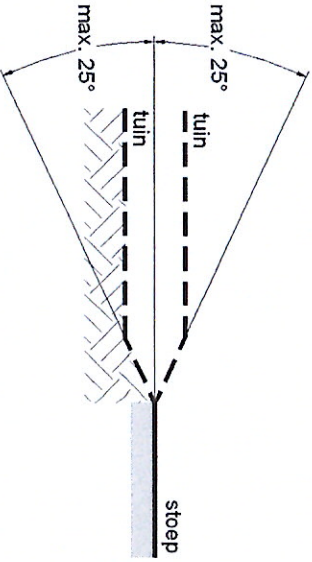


4. WOONGEBIED

TOELICHTING / VISIE	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN
	4.1. Voorafgaande bepalingen 4.1.1. Inplanting van de hoofdgebouwen – verplichte bouwlijn De hoofdgebouwen worden ingeplant op de bestemmingsgrens tenzij in de stedenbouwkundige voorschriften expliciet anders aangegeven. Specifiek wordt op het grafisch plan aangeduid waar de hoofdgebouwen verplicht dienen ingeplant te worden op de rooilijn. Bij open en halfopen bebouwingsvormen dient er telkens een bouwvrije strook langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen behouden te worden van minimaal 3m. Deze zone kan verruimd worden in functie van de bezonning en de privacy van de aanpalende percelen. Langsheen provinciale wegen dient van deze inplantingsvoorschriften te worden afgeweken indien de provinciale richtlijnen dit vereisen. 4.1.2. Vloerpas De vloerpas van de op te richten gebouwen mag niet onder het straatpeil liggen, behoudens afwijkingen welke door het College van Burgemeester en Schepenen kunnen toegestaan worden om reden van een goede stedenbouwkundige integratie. 4.1.3. Halfopen bebouwing en gesloten bebouwing Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen, dan moeten aard en kleur van de gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede de gevelhoogte en dakhellingen in harmonie zijn met deze van het bestaande gebouw. 4.1.4. Onbebouwde ruimte <u>Voortuinen</u> De onbebouwde ruimte tussen de zone voor openbare wegenis en de voorgevel van het hoofdgebouw wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten.

TOELICHTING / VISIE	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN
 Schematische voorstelling van de maximale taludovergang tussen tuinzone en maiveld van het voetpad.	<u>Maximale taludovergang tussen tuinzone en het voetpad</u> Bij een talud gevormd tussen de tuinzone en het niveau van het voetpad mag de helling niet groter zijn dan 25°. <u>Achtertuinen</u> De overige onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als tuin. In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, tuinhuisen, bergplaatsen en serres toegelaten, voor zover ze minimaal 10 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden opgericht. Afstand tot de minimumgrens bedraagt minimum 2 meter. Mits akkoord van de buur is een inplanting mogelijk op de perceelsgrens. Voor kleine schuilplaatsen, tuinhuisen, en bergplaatsen geldt: ▪ de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3 m. ▪ de gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw; ▪ dakvorm is vrij; ▪ indien gezamenlijke oppervlakte van de constructies groter is dan 10m², bedraagt de maximale oppervlakte van alle constructies samen nooit meer dan 10% van de achtertuin , gelegen in de voor wonen bedoelde bestemming. <u>Garages</u> Garages zijn toegelaten in de onbebouwde ruimte eveneens als de noodzakelijk opritten naar deze constructies. ▪ voor ééngezinswoningen zijn er maximaal 2 garages toegelaten; ▪ voor meergezinswoningen zijn er maximaal 2 garages toegelaten; ▪ voor meergezinswoningen maximaal 1 per wooneenheid. Maximaal mogen de garages en hun noodzakelijke toegangswegen 40% van de onbebouwde ruimte innemen (zowel voor- als achtertuin). <u>Natuurlijk peil</u> Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen.

TOELICHTING / VISIE	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN
In de zone voor woonbebouwing type 1 zijn eveneens meergeneratiewoningen toegelaten, deze vallen algemeen onder de noemer meergezinswoningen.	4.2. Zone voor woonbebouwing type 1 4.2.1. Bestemming <u>In hoofdbestemming</u> ▪ zone bestemd voor ééngesinswoningen en meergezinswoningen in aaneengesloten bebouwing; ▪ vrije beroepen, handelsvestigingen op lokaal niveau met een netto verkoopruimte beperkt tot 200 m² en horeca, steeds in combinatie met de woonfunctie. <u>Verboden bestemmingen</u> ▪ handelsvestigingen die makkelijk in het kernwinkelvegebied inpasbaar zijn. 4.2.2. Inrichting <u>Bebouwde ruimte</u> <u>Bouwlijn en inplanting</u> ▪ waar grafisch aangegeven dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen verplicht te worden ingeplant op de grens met de openbare wegens; ▪ waar niet grafisch aangegeven kunnen de voorgevels van de hoofdgebouwen vrij worden ingeplant tussen de rooilijn en 5 m gemeten vanaf de rooilijn. <u>Bouwdiepte</u> De minimum bouwdiepte bedraagt 9 m, de maximum bouwdiepte 14 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen, te meten vanaf de voorgevellijn. <u>Aanbouwen</u> Achter het hoofdgebouw kunnen aanbouwen voorzien worden tot een diepte van 6 m gemeten van en aanpalend aan de achtergevel. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur en materiaalgebruik als het hoofdgebouw worden opgetrokken.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

Bouwlagen en woonlagen

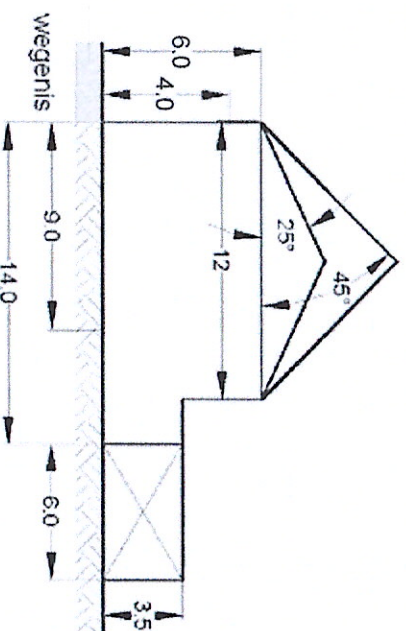
Bouwhoogte

Hoofdgebouw:

Hoofdgebouw:

- ## Dakhelling en dakvorm

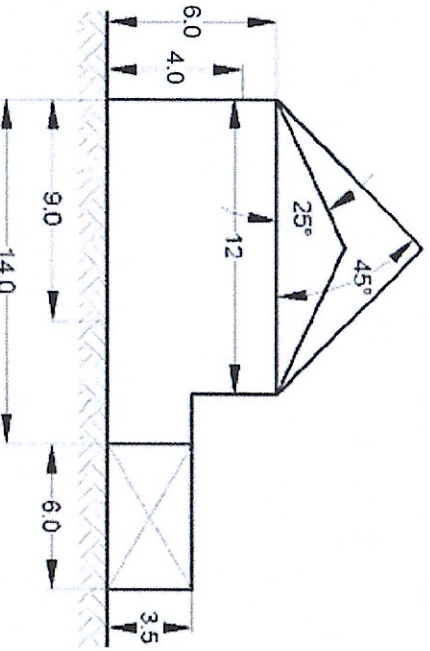
Schematische voorstelling van de mogelijke bouw –hoogte, diepte en dakhelling, maximaalstisch aangeduid.



Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits dit gebeurt met

Onbebouwde ruimte

D+A Consult

TOELICHTING / VISIE	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN
Schematische voorstelling van de mogelijke bouw –hoogte, diepte en dakhelling, maximalistisch aangeduid. 	4.3. Zone voor woonbebouwing type 2 4.3.1. Bestemmingen <u>In hoofdbestemming</u> ▪ zone bestemd voor ééngesinswoningen in open bebouwing of in aaneengesloten groepen met maximaal 6 woningen per groep met maximaal 1 woning per perceel; ▪ meergeneratiewoningen. <u>In nevenbestemming</u> ▪ vrije beroepen. <u>Verboden bestemmingen</u> ▪ meergezinswoningen; andere dan meergeneratiewoningen; ▪ winkels, horeca, ambachtelijke bedrijven en nijverheid, met uitzondering van de bestaande bedrijven; ▪ diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Waar grafisch aangeduid kan de bestaande zonevreemde bebouwing met woonfunctie behouden blijven. Deze bebouwing kan verbouwd en herbouwd worden, doch echter zonder toename van het aantal wooneenheden en mijs de woningen niet verkrot zijn. 4.3.2. Inrichting <u>Bebouwde ruimte</u> <u>Bouwlijn en inplanting</u> De voorgevel van de gebouwen mag vrij ingeplant worden in een zone tussen 3 m en 12 m gemeten van de bestemmingsgrens. Voor alleenstaande woningen bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal de hoogte van het hoofdgebouw. Bij de inplanting van de gebouwen dient het natuurlijke niveau van het terrein gerespecteerd te worden. Vanaf de achterste perceelsgrens / bestemmingsgrens is minimum 5 m bouwvrije zone voor tuinen verplicht. Langsheen provinciale wegen kan van deze inplantingsgrenzen worden
	15 Stedenbouwkundige voorschriften – RUP Gentssesteenweg definitief dossier - 2006

TOELICHTING / VISIE	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN
	afgeweken indien de provinciale richtlijnen dit vereisen.
	<u>Bouwdiepte</u> De minimum bouwdiepte bedraagt 9 m, de maximum bouwdiepte 14 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen, te meten vanaf de voorgevellijn.
	<u>Aanbouwen</u> Achter het hoofdgebouw kunnen aanbouwen voorzien worden tot een diepte van 6 m gemeten van en aanpalend aan de achtergevel. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur en materiaalgebruik als het hoofdgebouw worden opgetrokken.
	<u>Bouwhoogte</u> <u>Kroonlijsthoogte: of hoogte dakrandprofiel ingeval plat dak</u> - ingeval van 1 bouwlaag verplicht afgewerkt met schuin dak: - o minimaal 2,5 m - o maximaal 5 m - ingeval van 2 bouwlagen - o minimaal 4 m - o maximaal 6 m
	<u>Dakhelling en dakvorm</u> De dakhellingen variëren tussen 25 graden en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonenergie op te vangen, voor zover dit opgenomen is in de stedenbouwkundige aanvraag. Voor het achterste deel van het hoofdgebouw dat enkel uit een gelijkvloers bestaat is een plat dak toegelaten. Platte daken voor het hele hoofdgebouw zijn toegelaten voor zover er aangesloten dient te worden met bestaande gebouwen met plat dak.
	<u>Onbebouwde ruimte</u> De onbebouwde ruimte wordt ingericht volgens de voorschriften van artikel 4.1.4.