

## **5 PROJECTZONE GROEPSWONINGBOUW**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **5.1.1 Projectzone groeps woningbouw**

Het betreft de site van een voormalig ambachtelijk bedrijf die in aanmerking komt voor een groepsbouwproject.

#### **5.1.2 Bestemming**

Eengezinswoningen in een concept van verdichting.

#### **5.1.3 Bijzondere bepaling**

Bij het indienen van de eerste vergunningsaanvraag in onderhavige bestemmingszone dient een inrichtingsplan te worden opgemaakt waarin het totaal concept van de zone is verwerkt met aanduiding van de inplanting van de woongebouwen, de bijgebouwen en garages, de ontsluiting, de groenvoorzieningen, de tuinafsluitingen en muurgehelen en de aan te leggen voetgangersdoorsteek naar de Hendrik Consciencestraat. Het geheel dient als een woonerf te worden ontwikkeld waarbij de zone dient te worden aangevraagd als een stedenbouwkundig geheel.

### **5.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting**

De uiterste bouwlijnen ten opzichte van de zonegrenzen zijn aangeduid op plan. De plaatsing van de gebouwen intern binnen de zone is vrij waarbij een aanleg als woonerf wordt opgelegd. Evenwel dient bij de inplanting van nieuw op te richten gebouwen rekening te worden gehouden met aspecten van privacy en bezonning ten opzichte van omwonenden. De interne ontsluiting zal deel uitmaken van het groepsbouwproject. Bouwen op de rooilijn van de nieuw te ontwikkelen wegenis (woonerf) is toegelaten. In bijkomende orde dient ten opzichte van garages (kant garagepoort) die geïntegreerd zijn in de bebouwing een bouwvrije afstand van 5 m ten opzichte van de rooilijn te worden gerespecteerd.

De minimaal te realiseren dichtheid bedraagt 20 woningen per hectare. Op de totale zone mogen maximaal 30 woonegelegenheden worden gerealiseerd.

### **5.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving**

Volgende gabarietsregels zijn van toepassing:

- maximum 2 bouwlagen (de hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,00 m)
- maximale nokhoogte: 7,00 m boven de kroonlijsthoogte
- maximale diepte van de gebouwen op het gelijkvloers: 20 m
- maximale diepte van de gebouwen op de verdieping: 12 m

In functie van het vermijden van monotonie moeten gevels in het zelfde vlak beperkt worden tot een lengte van 12 m waarna een versprong in de gevel van minstens 2 m dient te worden gerealiseerd.

### **5.4 Materialen:**

- Gevels: vrije keus voor zover binnen het groepsbouwproject een harmonie wordt gerealiseerd.
- Daken: vrije keus met respect voor zover binnen het groepsbouwproject een harmonie wordt gerealiseerd.

Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

### **5.5 Afsluitingen:**

Op de perceelsgrenzen worden op de volledige diepte van het perceel afsluitingen in metselwerk, hout, palen en draad en/of levende hagen van maximaal 2,60 m hoog toegelaten. Op de perceelsgrenzen die palen aan het openbaar domein zijn levende hagen, al dan niet ondersteund door palen en draad, en muurgehelen in metselwerk toegelaten met een maximum hoogte van 2,60 m.

### **5.6 Niet bebouwde perceelsdelen:**

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde perceelsdelen, waar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m<sup>2</sup> in functie van autostalplaats en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 1 m
- hetzij 0 m indien de hoogte op de perceelsgrens beperkt wordt tot 2,60 m tenzij een bestaande tuinmuur waartegen aangebouwd wordt een grotere hoogte heeft; de laatstbouwende zal instaan voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgevels

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

- indien aansluitend aan het hoofdgebouw is hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht
- ingeval losstaande van het hoofdgebouw is het gebruik van andere materialen toegelaten voor zover ze duurzaam en esthetisch verantwoord zijn.

Voornoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschakelde groepsgarages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

### **5.7 Algemene bepalingen:**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.