



**gent:** woonstad

## DE JUISTE WONING OP DE JUISTE PLAATS

Handleiding bij de woningtypetoets Gent



# INHOUD

<b>VOORWOORD</b>	<b>5</b>
<b>GENT GEZINSVRIENDELIJKE STAD</b>	<b>7</b>
Wat is de woningtypetoets?	7
Waarom een woningtypetoets?	7
Doel van de woningtypetoets	8
Welke aanvragen moeten de woningtypetoets doorlopen?	9
Hoe werkt de woningtypetoets?	10
Enkele begrippen	10
<b>DE WONINGTYPETOETS IN EEN HANDIGE TABEL</b>	<b>12</b>
<b>DE ZES VRAGEN VAN DE WONINGTYPETOETS</b>	<b>15</b>
Vraag1: gebiedsgerichte differentiatie	15
Vraag 2: buurt	19
Vraag 3: buren	21
Vraag 4: parkeren	22
Vraag 5: bouwlagen	24
Vraag 6: vorm van het terrein in combinatie met bouwvolume en (private) tuin	26
<b>DRIE UITGEWERKTE VOORBEELDEN</b>	<b>29</b>
<b>MEER WETEN?</b>	<b>32</b>



## VOORWOORD

**Beste bouwheer, verkavelaar, ontwikkelaar,**

Het Gentse bestuursakkoord is duidelijk: minstens één kwart van de nieuwbouwwoningen in de kernstad moet bestemd zijn voor gezinnen met kinderen, in de rand is dat minstens één derde. De voorbije jaren was dit slechts twintig procent. Gent wil innoveren en voldoende kwalitatieve eengezinswoningen aanbieden, die vooral gezinsvriendelijk moeten zijn. Daarbij denken we niet alleen aan de klassieke eengezinswoningen, maar ook aan stedelijke varianten, zoals schakelwoningen. Dat zijn woningen die vervlochten zijn tussen andere woningen, maar elk een eigen toegang hebben op het gelijkvloers en een eigen tuin.

De woningtypetoets wil - naast het stimuleren van eengezinswoningen - vooral een heldere uitspraak doen over welk type woning op uw terrein past. Zo heeft u als burger duidelijkheid en vindt u transparantie en logica in de beslissingen die Gent maakt. Geen twijfel meer: met de woningtypetoets weet u wat uw grond waard is, én Gent krijgt er meer gezinsvriendelijke woningen bij.

Wat voor u ligt, is de bijgewerkte versie van de woningtypetoets.

Deze is - na een volledig jaar van monitoring - grondig geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd.

Deze brochure maakt u wegwijs in dit nieuwe instrument. Elke vraag wordt concreet gemaakt en gedocumenteerd met heldere voorbeelden.

**Tom Balthazar,**  
schepen van Stadsontwikkeling,  
Wonen en Openbaar Groen,  
november 2015





# GENT GEZINSVRIENDELIJKE STAD

## WAT IS DE WONINGTYPETOETS?

De woningtypetoets Gent biedt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn, en waar andere woningtypes tot de mogelijkheden behoren. Hoewel gestapelde woningen in sommige gevallen wel op hun plaats kunnen zijn, wil Gent erover waken dat ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en een kwaliteitsvolle woning met tuin of terras kunnen vinden.

Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk: de woningtypetoets wordt vooral daar toegepast waar het gaat om de kleinere invulterreinen, waar de nieuwe bebouwing zich best aanpast aan de omgevende bebouwing. Grotere terreinen hebben doorgaans meer mogelijkheden. Bovendien kunnen meergezinswoningen ook zo worden ontworpen dat ze geschikt zijn voor gezinnen met kinderen.

De huidige tendensen op de woningmarkt bieden meer en meer woonalternatieven, waarbij de grens tussen eengezinswoning en meergezinswoning vervaagt. Ook de Stad heeft daar oog voor en stimuleert onder meer in deze woningtypetoets een palet aan woningtypes, waarbij deze tussenvorm als 'schakelwoning' wordt omschreven. De woningtypetoets is geen wet, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een terrein het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door studie van de omgeving, de burens, het terrein, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden.

## WAAROM EEN WONINGTYPETOETS?

De Gentse bevolking groeit en zal nog verder groeien. Dit is te verklaren door een samenspel van meer geboortes, minder sterftes en immigratie van niet-Belgen. Daarbij komt nog een toename van het aantal alleenstaanden en een toename van het aantal grote huishoudens. Veel (jonge) gezinnen met kinderen verlaten echter nog steeds de stad. Door de verschillende initiatieven van de Stad op het vlak van veiligheid en groen is deze trend al iets gedaald. Maar het blijft een feit dat veel gezinnen wegtrekken uit de stad omdat ze geen geschikte betaalbare woning vinden. De selectieve stadsvlucht keren is een prioritaire actie in het nieuwe bestuursakkoord. Gezinsvriendelijke woningtypologieën staan daarbij voorop. Een gemengde bevolkingssamenstelling is van belang in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen.

Als we dergelijke mix willen nastreven, moeten we ook zorgen voor een mix in het woonaanbod. Maar wat zien we? In 22 jaar tijd<sup>1</sup> is het aanbod aan appartementen met 61% procent gestegen. Bij gezinswoningen was dat 7% procent. Het gaat niet enkel om appartementen in grootschalige projecten, maar ook om eengezinswoningen die verdwijnen om plaats te maken voor meergezinswoningen. Kortom, het aanbod aan nieuwbouw is te eenzijdig. Doordat er momenteel geen kader bestaat dat zegt waar meergezinswoningen toegelaten of verboden zijn, duwt speculatie de grondprijzen omhoog. Een grond kan veel duurder verkocht worden als er appartementen kunnen op gebouwd worden. Een doorsnee gezin kan zo'n grond niet betalen.

Uit rondvraag bij Gentenaars en stadsvluchtters blijkt dat gezinnen vooral zoeken naar grondgebonden woningen met een tuin of groot terras, al dan niet met gemeenschappelijke functies. Bovendien willen zij dat woningen in een (verkeers)veilige omgeving liggen met voldoende groen en voorzieningen. Om deze groep gezinnen in de stad te houden, is het belangrijk ook dit type van woningen aan te bieden.

<sup>1</sup> Bron: Kadastrale statistiek van het gebouwenpark. Het aantal eengezinswoningen steeg van 75.761 in 1992 naar 81.000 in 2014, het aantal appartementen steeg van 31.080 naar 50.015.

## DOEL VAN DE WONINGTYPETOETS

### We willen met de woningtypetoets drie doelen bereiken:

1. Het bestand aan eengezinswoningen zal op zijn minst stabiel blijven of stijgen. Minimum één vierde van het aantal nieuwbouwwoningen in de kernstad en minimum één derde in de rand moet bestemd zijn voor gezinnen met kinderen, hetzij in de vorm van traditionele eengezinswoningen, hetzij in een ander gezinsvriendelijk woningtype.
2. Over het volledige Gentse grondgebied wordt op dezelfde manier beoordeeld of een meergezinswoning al dan niet kan toegelaten worden op een bepaalde plaats. Dit geeft transparantie voor de burger. Door de woningtypetoets te hanteren bij alle aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en voorbesprekingen, trekken we een eenduidige lijn over de hele stad. Bouwheren, ontwikkelaars en burgers krijgen een duidelijke argumentatie en de Stad motiveert de eis voor een eengezinswoning of de toelating voor een meergezinswoning op dezelfde manier. De beoordelingscriteria worden in elk stedenbouwkundig verslag overgenomen.
3. De speculatie met grondprijzen wordt tegengegaan. Een grond voor een eengezinswoning zal minder duur worden als duidelijk blijkt dat een meergezinswoning geen kans maakt.



© Layla Aerts



## WELKE AANVRAGEN MOETEN DE WONINGTYPETOETS DOORLOPEN?

In principe moeten alle aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning of (kleinere) verkavelingsvergunningen waarbij een woonfunctie wordt gevraagd, de woningtypetoets doorlopen. Daarbij gaat het zowel om nieuwbouwprojecten als om verbouwingen en herbouw. Toch hoeven niet alle terreinen waarop bouwwerken gepland zijn, deze toets te doorlopen. Er kunnen immers omstandigheden zijn waarbij de toets niet relevant is.

### DE WONINGTYPETOETS WORDT NIET TOEGEPAST BIJ:

- Aanvragen zonder woonfunctie.
- Aanvragen voor eengezinswoningen.
- Te verbouwen panden die volgens het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent beschouwd moeten worden als een 'te beschermen eengezinswoning'. Deze panden mogen bij verbouwing niet worden omgevormd naar een meergezinswoning. Indien een 'te beschermen eengezinswoning' wordt afgebroken om plaats te maken voor een nieuw woonproject, moet de woningtypetoets wel doorlopen worden.
- Verbouwingen van vergunde of vergund geachte meergezinswoningen.
- Terreinen die in een verordenend plan (Ruimtelijk Uitvoeringsplan, Bijzonder Plan van Aanleg of verkavelingsvergunning) al een duidelijk woningtype opgelegd kregen (eengezinswoning of meergezinswoning). Indien de mogelijkheid wordt opengelaten (bijvoorbeeld enkel 'woonfunctie'), dan moet de toets wel doorlopen worden.
- Terreinen die te groot zijn. Voor deze grotere terreinen bepalen we via ontwerpend onderzoek welke woningtypes geschikt zijn. Het gaat om terreinen van meer dan 1500 m<sup>2</sup>. De woningtypetoets kan hier echter wel nuttig zijn om te bepalen welk woningtype de voorkeur geniet aan de straatwanden of als aansluiting bij bestaande bebouwing.
- Te ontwikkelen terreinen in binnengebieden. Op deze plekken spelen nog een heel aantal andere factoren mee, zoals de afstand tot de achterkanten van de bestaande randbebouwing, de privacy, de noodzakelijke verluchting en groenvoorziening, ... Ontwerpend onderzoek is hier een absolute noodzaak. Indien geen ontwerpend onderzoek gebeurt, zullen de principes van de woningtypetoets toegepast worden.
- Terreinen die een toegang hebben naar een te ontwikkelen binnengebied. Deze worden meegenomen in het ontwerpend onderzoek van het binnengebied. Informatief kan wel de woningtypetoets gedaan worden om na te gaan wat het meest gewenste type is in aansluiting bij de bestaande bebouwing.
- Straten waar het residentieel karakter volledig weg is: Overpoortstraat, Veldstraat, Korenmarkt, Langemunt, Vrijdagmarkt, Hooiaard, Graslei, Korenlei, Jan Breydelstraat, Groentenmarkt, Hoogpoort, Emile Braunplein, Sint-Baafsplein, Mageleinstraat, Bennesteeg, Kalandestraat, Kalandeberg, Koestraat, Kortedagsteeg, Walpoortstraat, Brabantdam, Vogelmarkt, Kouter, Zonnestraat, Voldersstraat, Sint-Niklaasstraat.

### DE WONINGTYPETOETS MOET WEL TOEGEPAST WORDEN BIJ:

- De nieuwbouw van meergezinswoningen, al dan niet na sloop van bestaande bebouwing. Indien deze nieuwbouw wordt gerealiseerd na sloop van een bestaande vergunde meergezinswoning, en de WTT-score bedraagt meer dan 8, dan zal de score van de WTT verlaagd worden naar 8, maar zal in dat geval geen loutere meergezinswoning toegestaan worden.
- De verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.
- De verbouwing van een gebouw met een andere functie dan wonen naar een meergezinswoning.
- De verbouwing (of het bouwen na sloop) van een handelshuis met 1 woonentiteit naar een handelshuis met 2 of meer woonentiteiten.
- Hoekpanden of -terreinen.

## HOE WERKT DE WONINGTYPETOETS?

De woningtypetoets bevat 6 vragen, die systematisch en doelgericht zijn opgesteld. Ze vertrekken van de ruimere omgeving en zoomen steeds dieper in op het project zelf.

- Drie vragen handelen over de omgeving van het terrein, waarbij per vraag telkens meer wordt ingezoomd op de directe omgeving van het terrein.
- Een vierde vraag handelt over de parkeermogelijkheden op eigen terrein bij de optie meergezinswoning.
- De laatste 2 vragen handelen over het te ontwikkelen terrein zelf. Dit om na te gaan of op basis van de vorm van het terrein, het volume en het aantal bouwlagen een specifieke voorkeur ontstaat voor een bepaald woningtype.

Elke vraag hangt vast aan een puntenscore. Er kunnen maximum 12 punten toegekend worden.

Elke vraag kan drie scores krijgen: 0, 1 of 2. Hoe hoger de score, hoe duidelijker de voorkeur voor een eengezinswoning met betrekking tot die specifieke vraag. En hoe hoger het totale aantal punten, hoe groter de voorkeur of de verplichting tot een eengezinswoning.

Het uiteindelijke resultaat is dus een samenspel van 6 vragen die elk gelijkwaardig doorwegen in de beoordeling. De score moet als volgt gelezen worden:

- Score 9 of meer: (één of meerdere) eengezinswoning(en) is (zijn) verplicht.
- Score 7 of 8: (één of meerdere) eengezinswoning(en) geniet(en) de voorkeur. Toch kunnen we in bepaalde gevallen een andere woonvorm aanvaarden. Daarvoor hanteren we een getrappt systeem:
  - **Trap 1:** in eerste instantie bekijken we of eengezinswoningen mogelijk zijn.
  - **Trap 2:** In tweede orde bekijken we of het volume 2 schakelwoningen kan verdragen. Als het volume nog te groot blijkt voor 2 schakelwoningen, onderzoeken we of een grotere groep van schakelwoningen kan gecreëerd worden.
  - **Trap 3:** Pas in laatste instantie onderzoeken we of een standaard meergezinswoning op een kwalitatieve manier kan ingepast worden. Dit kan bijvoorbeeld te verantwoorden zijn als het mogelijke aantal bouwlagen in combinatie met de doelgroep niet realistisch is. Bij een terrein waar drie bouwlagen gewenst zijn, kan een pand soms te groot zijn om nog in aanmerking te komen als eengezinswoning bij sociale woningbouw.
- Score 6 of minder: er is geen voorkeur voor een bepaald woningtype. Zowel een eengezinswoning, een meergezinswoning als een ander woningtype is in principe mogelijk.

## ENKELE BEGRIPPEN

Doorheen dit document worden verschillende begrippen gebruikt. Hier worden ze kort samengevat.

**Eengezinswoning:** elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een gebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als één woonentiteit.

- ! Voor vragen 2 en 3 worden gebouwen met nevenfuncties niet aanzien als 'eengezinswoning'. Indien uit het vergunningenregister of het kadaster blijkt dat een nevenfunctie aanwezig is, dan wordt deze - specifiek voor deze 2 vragen - beschouwd als 'geen eengezinswoning'. Een schakelwoning wordt wel aanzien als een eengezinswoning bij de telling van vraag 2 en 3.

**Schakelwoning:** elke woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke woning:

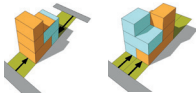
- geheel of gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd
- volledig onafhankelijk functioneert
- een eigen hoofdtoegang naar het openbaar domein heeft
- over een voldoende grote eigen tuin of terras beschikt

**Enkele vuistregels die gehanteerd worden bij schakelwoningen:**

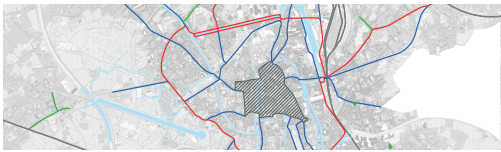
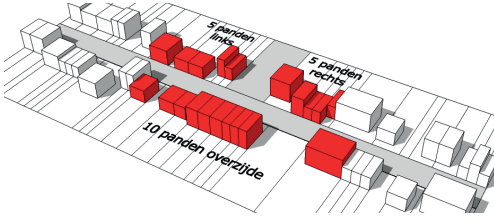
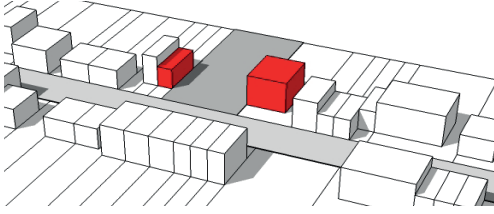

- Schakelwoningen hebben minstens 2 slaapkamers, en bij voorkeur meer.
- Bij projecten vanaf 4 schakelwoningen mag max. ¼ van de groep van schakelwoningen ingevuld worden met woonentiteiten met slechts 2 slaapkamers.
- Een schakelwoning heeft een voldoende grote private tuin of terras, onmiddellijk aansluitend op de leefruimte: richtinggevend bedraagt deze op het gelijkvloers min. 50m<sup>2</sup> en op de verdieping min. 20m<sup>2</sup>, beide als aaneengesloten geheel.
- Schakelwoningen mogen in principe niet gecombineerd worden met appartementen tenzij in gebouwen met meer dan vier bouwlagen.
- De gemiddelde bruto vloeroppervlakte per schakelwoning in een groep schakelwoningen bedraagt richtinggevend 135m<sup>2</sup>.

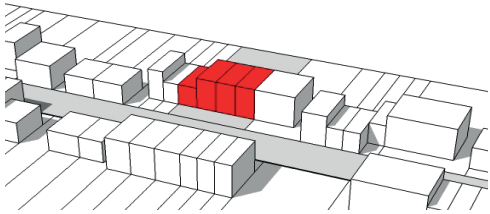
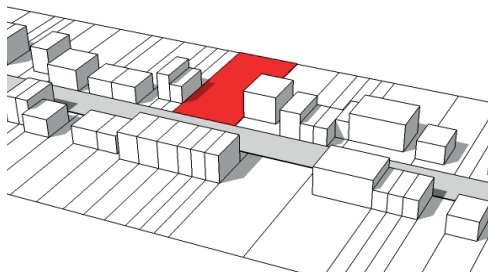
**Meergezinswoning:** gebouw bestaande uit minimum 2 woonentiteiten.

Deze begrippen moeten begrepen worden binnen onderstaande context:

WTT score	Score 9-12 Score 7-8 (trap 1)	Score 7-8 (trap 2)	Score 0-6 Score 7-8 (trap 3)
TYPE (ABR)	EENGEZINSWONING (1 gebouw = 1 woonentiteit)	MEERGEZINSWONING (1 gebouw = meerdere woonentiteiten)	
BENAMING	EENGEZINSWONING	SCHAKELWONING	APPARTEMENT
VOORBEELD			
OMSCHRIJVING	Elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een gebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als één woonentiteit.	Elke woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke woning - geheel of gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd, - volledig onafhankelijk functioneert - een eigen hoofdtoegang naar het openbaar domein heeft - over een voldoende grote eigen tuin of terras beschikt.	Een appartement is een zelfstandige woonentiteit waarin alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes en die dus beschikt over minstens één slaapkamer.  De toegang gebeurt normaliter via een gemeenschappelijke circulatie, al kunnen er ook gelijkvloerse appartementen zijn met een aparte toegang.

## DE WONINGTYPETOETS IN EEN HANDIGE TABEL

WONINGTYPETOETS		
LOCATIE:		PUNTEN
OMGEVING	<b>VRAAG 1: GEBIEDSGERICHTE DIFFERENTIATIE</b>	
	Onderzoek van het grotere gebied en de specifieke ligging langs bepaalde wegen.	
	<b>Schema</b>	<b>Score</b>
		0: stadsring + invalswegen opgenomen in lijst A
		1: wegen opgenomen in lijst B1 of B2
		2: alle andere wegen
	<b>VRAAG 2: BUURT</b>	
	Onderzoek van de buurt: 5 panden links, 5 panden rechts, 10 panden aan de overzijde	
	<b>Schema</b>	<b>Score</b>
		0: minder dan de helft van de panden is een eengezinswoning
		1: tussen de helft en minder dan driekwart van de panden is eengezinswoning
		2: driekwart of meer van de panden is een eengezinswoning
	<b>VRAAG 3: BUREN</b>	
	Onderzoek van de naburige panden: pand links, pand rechts	
	<b>Schema</b>	<b>Score</b>
		0: de aanpalende panden zijn geen eengezinswoningen
	1: 1 van de aanpalende panden is een eengezinswoning	
	2: beide aanpalende panden zijn eengezinswoningen	
<b>PARKEREN</b>	<b>VRAAG 4: PARKEREN</b>	
	Onderzoek van de mogelijkheden van parkeren op het terrein	
	<b>Schema</b>	<b>Score</b>
		0: parkeren kan ondergronds
	1: parkeren kan op gelijkvloers of met lift ondergronds	
	2: parkeren kan niet op eigen terrein opgevangen worden	


<b>BOUWENVELOPPE + TERREIN</b>	<b>VRAAG 5: BOUWLAGEN</b>		...
	Onderzoek van het mogelijk aantal bouwlagen		
	<b>Schema</b>	<b>Score</b>	
		0: het mogelijk aantal bouwlagen is meer dan 3	
		1: het mogelijk aantal bouwlagen is 3	
		2: het mogelijk aantal bouwlagen is minder dan 3	
	<b>VRAAG 6: VORM VAN HET TERREIN IN COMBINATIE MET BOUWVOLUME EN (PRIVATE) TUIN</b>		...
	Onderzoek van de mogelijke bouwenvolpoe op het terrein		
	<b>Schema</b>	<b>Score</b>	
		0: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin is niet geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen	
1: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin betekent een moeilijkere ontwerpopgave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen			
2: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin is geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen			
<b>RESULTAAT</b>			...
<b>9 of meer</b>	<b>Eegezinswoning(en) is/zijn VERPLICHT</b>		
<b>7 of 8</b>	<b>Eengezinswoning(en) heeft/hebben de VOORKEUR.</b> Afwijken kan volgens getrapt systeem: trap 1: eengezinswoningen(en) trap 2: 2 of meer schakelwoningen trap 3: meergezinswoning		
<b>6 of minder</b>	<b>GEEN VOORKEUR</b> voor een bepaald woningtype		



## DE ZES VRAGEN VAN DE WONINGTYPETOETS

Hieronder volgt een bespreking van elke vraag van de woningtypetoets. Het geeft een duidelijk beeld van hoe elke vraag moet beantwoord of geïnterpreteerd worden.

### VRAAG 1: GEBIEDSGERICHTE DIFFERENTIATIE

VRAAG 1: GEBIEDSGERICHTE DIFFERENTIATIE	
Onderzoek van het grotere gebied en de specifieke ligging langs bepaalde wegen.	
Schema	Score
	0: stadsring + invalswegen opgenomen in lijst A
	1: wegen opgenomen in lijst B1 of B2
	2: alle andere wegen

Deze vraag onderzoekt of de betreffende straat op één van de volgende lijsten voorkomt. Afhankelijk daarvan wordt een score toegekend. Ook op de bijgevoegde kaart zijn de straten aangeduid.

### TOEKENNEN VAN DE SCORE

Opgelet: een aantal straten is uitgesloten uit het toepassingsgebied van de woningtypetoets. Het gaat om straten waar de residentiële functie is weggevallen. Limitatief gaat het om volgende straten: Overpoortstraat, Veldstraat, Korenmarkt, Langemunt, Vrijdagmarkt, Hooiaard, Graslei, Korenlei, Jan Breydelstraat, Groentenmarkt, Hoogpoort, Emile Braunplein, Sint-Baafsplein, Mageleinstraat, Bennesteeg, Kalandestraat, Kalandeberg, Koestraat, Kortedagsteeg, Walpoortstraat, Brabantdam, Vogelmarkt, Kouter, Zonnestraat, Voldersstraat, Sint-Niklaasstraat.

SCORE 0: LIJST A, het terrein/pand ligt op:

- de stadsring (R40) volgens het nieuwe traject (Koopvaardijlaan-Afrikalaan- Handelsdokbrug)
- Oktrooiplein- Antwerpsesteenweg
- Brusselsesteenweg
- Kortrijksesteenweg
- as Frans Van Ryhovelaan- Morekstraat- Evergemsesteenweg (tot R4)



## SCORE 1: LIJST B

- LIJST B1

Het terrein/pand ligt op:

- de as Blaisantvest- Opgeëistenlaan- Begijnhoflaan-Contributiestraat-Nieuwe Wandeling
- de zone begrensd door Sint-Annaplein, Keizer Karelstraat, Sint-Jacobsnieuwstraat, Vlasmarkt, Ottogracht, Krommewal, Sluizeken, Grauwpoort, Lange Steenstraat, Geldmunt, Sint-Veerleplein, Burgstraat, Peperstraat, Hoogstraat, Oude Houtlei, Gebroeders Vandeveldestraat, Koophandelsplein, Schouwburgstraat, Kouter, Vogelmarkt, Brabantdam
- volgende wegen tussen de P-route en de R40:
  - Lange Violettestraat- Brusselsepoortstraat
  - Steendam- Dampoortstraat
  - Dok Zuid- Dok Noord
  - Sleepstraat- Sint-Salvatorstraat
  - Rodelijvekensstraat- Tolhuislaan
  - Griendeplein- Wondelgemstraat
  - Hoogstraat- Brugsepoortstraat- Noordstraat- Phoenixstraat- Bevrijdingslaan
  - Annonciadenstraat- Papegaaistraat- Rozemarijnstraat
  - Nederkouter- Kortrijksepoortstraat
  - Kuiperskaai- Franklin Rooseveltlaan-Gustaaf Carlierlaan
  - Zuidstationstraat- Graaf Van Vlaanderenplein- Hubert Frère Orbanlaan
- volgende wegen vanaf de R40:
  - Hundelgemsesteenweg
  - Antwerpenplein- Dendermondsesteenweg
  - Land Van Waaslaan-Victor Braeckmanlaan-Nieuwelaan
  - Koopvaardijlaan- Afrikalaan-Vliegtuiglaan
  - New Orleansstraat
  - Voormuide-Muidepoort
  - Palinghuizen- Brugsevaart
  - Brugsesteenweg
  - Drongensesteenweg (van Rooigemlaan tot aan oprit R4)
  - Groot-Brittanniëlaan-Koning Albertlaan- Koningin Maria Hendrikaplein-Prinses Clementinalaan
  - Familie Van Rysselberghedreef-Emile Clauslaan-Krijgslaan-Oudenaardsesteenweg- Grotesteenweg Noord
  - Voskenslaan
  - Zwijnaardsesteenweg (tot aan Gestichtstraat)
  - Corneel Heymanslaan (tot aan oprit E17)
  - Burggravenlaan





- LIJST B2

In de deelgemeenten selecteerden we aan de hand van een samenspel van criteria een aantal (delen van) straten die een score 1 krijgen toegewezen. Dit zijn straten die door hun profiel, een cluster van voorzieningen of hun centralere ligging of ligging ten opzichte van knooppunten van openbaar vervoer meer mogelijkheden bieden dan een typische straat met eengezinswoningen.

Dit geeft volgende resultaten voor de deelgemeenten:

- Drongen: Drongenplein, Vierhekkenstraat, Mariakerksesteenweg (van Vierhekkenstraat tot aan de Deinsteenweg), Drongenstationstraat, Oude-abdijstraat, Drongenplein, Domien Ingelsstraat (van Drongenplein tot aan kruispunt met de Oude Gentweg)
- Drongen (Baarle): Kloosterstraat, Baarledorpstraat (van aan de brug tot en met de supermarkt)
- Oostakker: Gentstraat (van centrum tot aan de Christiaan Van der Heydenlaan), Oostakkerdorp, Groenehoekstraat, Bredestraat (van centrum tot aan de Sint-Rafaëlstraat).
- Sint-Amandsberg: Heernisplein, Grondwetlaan
- Gentbrugge: Braemkasteelstraat (vanaf E17 richting centrum), Emanuel Hielstraat (vanaf Braemkasteelstraat tot Tweekapellenstraat), Gentbruggeplein
- Ledeborg: Jacques Eggermontstraat, Ledeborgplein, Hoveniersstraat
- Zwijnaarde: Heerweg-Noord (vanaf Klaartestraat tot Heerweg-Zuid), Heerweg-Zuid (tot kruispunt Den Holland / Ten Hulle), Dorpsstraat
- Sint-Denijs-Westrem: Gemeenteplein, Loofblommestraat (van Gemeenteplein tot aan Borluutstraat)
- Mariakerke: Elf Novemberstraat, Alphonse Claeys-Bouüaertlaan, Mariakerkeplein
- Wondelgem: Francisco Ferrerlaan, Edmond Van Beverenplein, Botestraat (tussen Vroonstallestraat en Blauwstraat), Vierweegsestraat, Sint-Markoenstraat (tussen kruispunt Evergemsesteenweg en de Korte Kerkstraat)

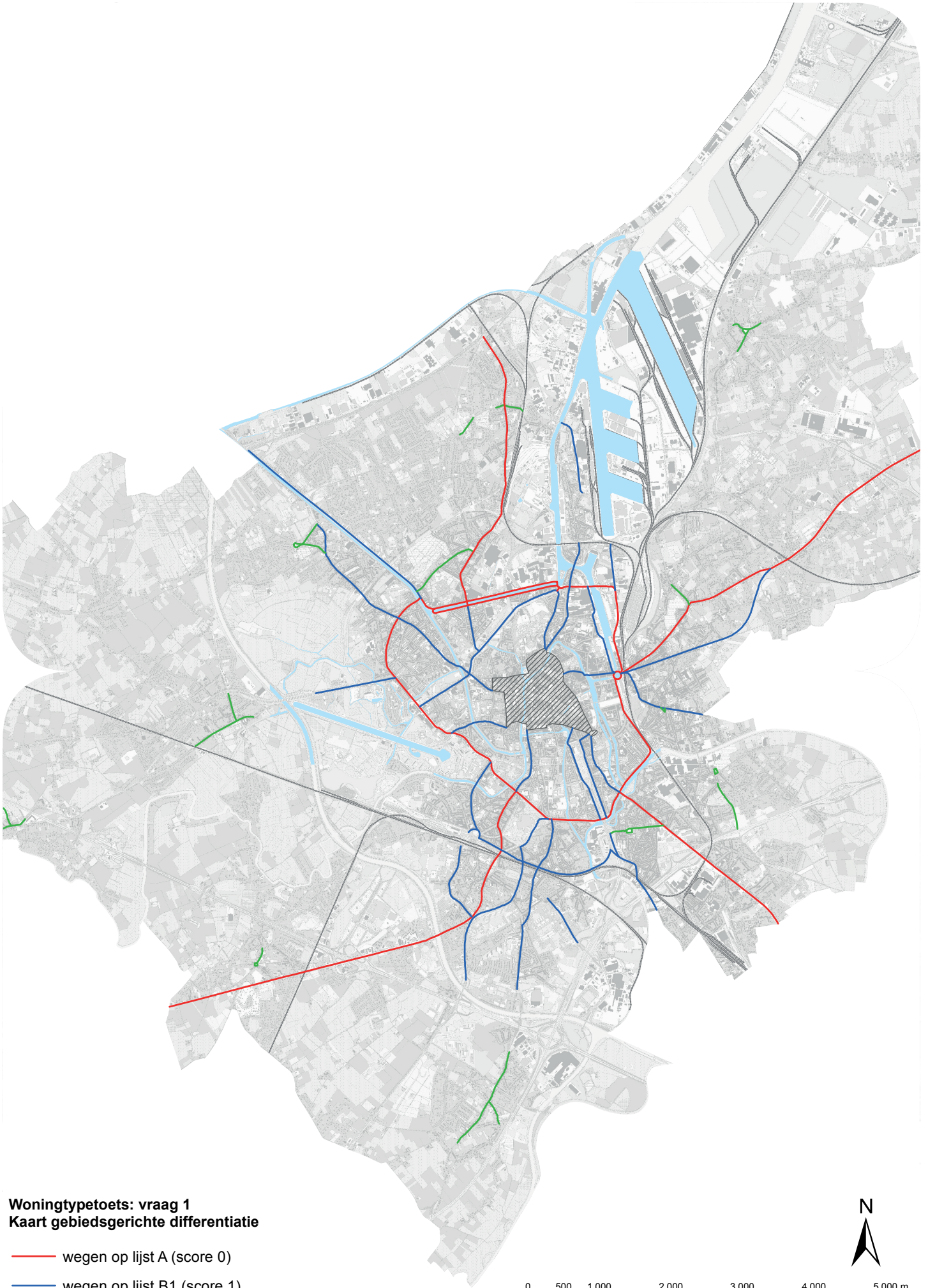
## SCORE 2: ALLE ANDERE STRATEN

Als het terrein/pand in een straat ligt die niet voorkomt op lijst A, B1 of B2, krijgt het een score 2.

## UITLEG

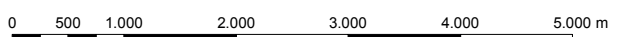
Tijdens het uittesten van de woningtypetoets bleek dat de toets een gebiedsgerichte differentiatie moet bieden. Een straat in hartje Gent heeft immers een andere context dan een steenweg. Een invalsweg heeft dan weer totaal andere karakteristieken dan een typische woonstraat in een verkaveling. Vraag 1 biedt deze differentiatie.

Voor deze vraag onderzochten we het hele grondgebied van Gent. Elke straat werd bekeken op potentie voor eengezinswoningen dan wel meergezinswoningen. Zo lichtten gebieden op waar duidelijk eengezinswoningen de absolute voorkeur genieten. Bij andere straten en gebieden was die voorkeur niet zo duidelijk. Het betreft straten waar al een duidelijke menging bestaat in woningtypes, waar appartementen wel gewenst kunnen zijn wegens de ligging in een kern, een invalsweg of een knooppunt van openbaar vervoer. Typische woonstraten waarin ontwikkelingen van meergezinswoningen atypisch overkomen of minder gewenst zijn, krijgen een score 2. Invalswegen naar de stad of straten midden in het centrum krijgen een score 1. De stadsring en de grote steenwegen krijgen een score 0.

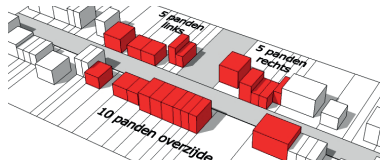


**Woningtypetoets: vraag 1**  
**Kaart gebiedsgerichte differentiatie**

- wegen op lijst A (score 0)
- wegen op lijst B1 (score 1)
- wegen op lijst B2 (score 1)



## VRAAG 2: BUURT

VRAAG 2: BUURT	
Onderzoek van de buurt: 5 panden links, 5 panden rechts, 10 panden aan de overzijde	
Schema	Score
	0: minder dan de helft van de panden is een eengezinswoning
	1: tussen de helft en minder dan driekwart van de panden is een eengezinswoning
	2: driekwart of meer van de panden is een eengezinswoning

Deze vraag focust op de straat waarin het project ligt.

### TOEKENNEN VAN DE SCORE

#### Score 0:

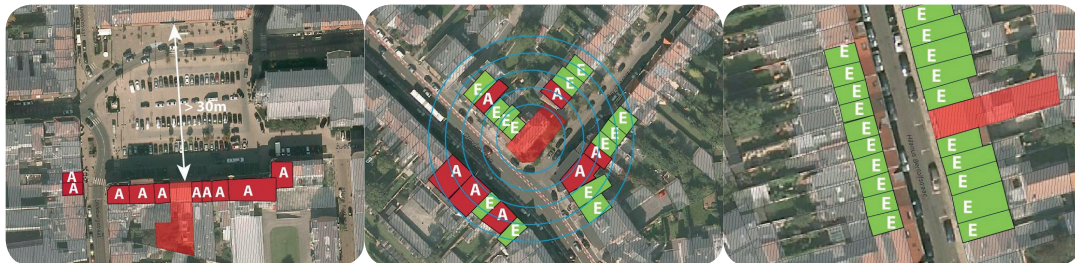
als minder dan de helft van de panden eengezinswoningen zijn.

#### Score 1:

als tussen de helft en minder dan driekwart van de panden eengezinswoningen zijn.

#### Score 2:

als driekwart of meer panden eengezinswoningen zijn.



### UITLEG

De onmiddellijke buurt is van groot belang voor de toekomstige invulling van een terrein. Als de buurt voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen, dan kan een meergezinswoning atypisch overkomen. Er kan ook hinder zijn op het gebied van privacy of densiteit. Schaduwwerking kan ook problemen opleveren door het verschil in situering van de leefruimte of het (doorgaans grotere) volume. Deze specifieke vraag bekijkt dan ook de woningtypologie van de buurt.

### BUURT

We zochten naar een radius tot waar de 'buurt' loopt ten opzichte van een project, in combinatie met de pragmatische kant van het onderzoek. Een volledige straat onderzoeken op functies of menging is te verregaand en te arbeidsintensief. De buurt uitdrukken in aantal meters links en rechts van een pand is niet altijd even doeltreffend. In dichtbebouwde gebieden gaat het dan om heel veel panden, terwijl het in buitenwijken om slechts twee panden kan gaan. Daarom kozen we een goede middenweg en worden de dichtstbijzijnde panden in de onmiddellijke omgeving bekeken: vijf links, vijf rechts en tien aan de overzijde. Zo worden de functies van de twintig dichtstbijzijnde panden in kaart gebracht. Als de helft of meer van de panden eengezinswoningen zijn, dan kunnen we er van uit gaan dat een eengezinswoning in deze context beter op zijn plaats is, en wordt een score 1 toegevoegd. Als zelfs driekwart van de panden eengezinswoningen zijn, is er sprake van een zeer typische woonbuurt, en wordt score 2 toegekend. Als meer dan de helft van de panden al andere functies heeft (appartementen, handel, voorzieningen, ...) dan wil dat zeggen dat de buurt niet meer als een monofunctionele straat met eengezinswoningen kan beschouwd worden, en is score 0 het passende antwoord.

Soms is de context niet zo duidelijk en worden volgende richtlijnen gevolgd:

- Voor het bepalen van de twintig dichtstbijzijnde panden wordt gekeken binnen een afstand van maximaal honderd meter, of binnen de 'zichtbare' perimeter. Vooral in buitengebied kan het voorkomen dat de 'twintig dichtstbijzijnde panden' al ver verwijderd liggen van het te bebouwen terrein of niet meer zichtbaar zijn door bochten in de weg. In dat geval worden enkel de panden meegenomen die binnen een afstand van honderd meter liggen of panden die nog zichtbaar zijn van aan het te ontwikkelen terrein. Het kan dus voorkomen dat er minder dan twintig panden bekeken worden.
- Als het te bebouwen terrein op een hoek ligt, worden de twintig dichtstbijzijnde zichtbare panden bekeken. Ook hier kunnen dit dus minder dan twintig panden zijn.
- Bij een plein wordt enkel de straatwand meegenomen waarin het terrein vervat zit, tenzij het plein minder dan 30 meter breed is, dan wordt ook de overzijde meegeteld.
- Bij de stadsring of een waterkant wordt enkel de straatwand meegenomen waarin het terrein vervat zit.
- Bij een atypische straat, waar onvoldoende panden voorkomen, wordt de verhouding eerder gevoelsmatig bepaald.
- Bij grotere meergezinswoningen wordt de meergezinswoning niet als 1 meergezinswoning geteld, maar wordt elke inkompartij apart als 1 meergezinswoning geteld.

## FUNCTIEBEPALING

We vatten de opdeling 'eengezinswoning – geen eengezinswoning' in de enge betekenis van het woord op. Een pand wordt enkel als 'eengezinswoning' beschouwd als het een typische eengezinswoning is zonder enige andere functie. Een bakker met een woning erboven of een woning met een vrij beroep wordt dus niet beschouwd als een eengezinswoning.

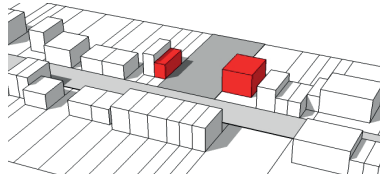
Bij het bekijken van deze functies houden we enkel rekening met de gegevens die terug te vinden zijn in de kadastrale legger, de lijst van kamerwoningen en het vergunningenregister. Als geen gegevens laten uitschijnen dat er een andere functie dan een eengezinswoning bestaat op het terrein, noteren we de bestaande functie als 'eengezinswoning'.

**De opdeling is dus als volgt:**

- Eengezinswoning = terrein waar louter 1 woonentiteit op staat. In de vergunningenhistoriek blijkt uit niets dat er een andere functie vergund werd, en in de kadastrale legger wordt het pand omschreven als 'huis'. Het pand komt ook niet voor op de lijst van kamerwoningen. Specifiek voor deze vraag (en vraag 3) wordt elke schakelwoning geteld als een eengezinswoning.
- Geen eengezinswoning = meergezinswoning, winkel, handel, kantoor, diensten, horeca, ... ook als dit gecombineerd is met een woning.



### VRAAG 3: BUREN

VRAAG 3: BUREN	
Onderzoek van de naburige panden: pand links, pand rechts	
Schema	Score
	0: de aanpalende panden zijn geen eengezinswoningen
	1: 1 van de aanpalende panden is een eengezinswoning
	2: beide aanpalende panden zijn eengezinswoningen

Deze vraag onderzoekt de panden meteen naast het te ontwikkelen terrein.

### TOEKENNEN VAN DE SCORE

#### Score 0:

geen van de onmiddellijke aanpalende panden is een eengezinswoning.

#### Score 1:

één van de twee onmiddellijke aanpalende panden is een eengezinswoning.

#### Score 2:

beide aanpalende panden zijn eengezinswoningen.



### UITLEG


De panden meteen naast het te ontwikkelen terrein zijn grotendeels bepalend voor de bouwmogelijkheden en de functie op het te bebouwen terrein. Als de naastliggende panden eengezinswoningen zijn, kan de realisatie van een tussenliggende meergezinswoning voor privacyproblemen zorgen. Dan is een eengezinswoning een betere keuze. Eengezinswoningen geven doorgaans minder inzicht in naastgelegen tuinen dan meergezinswoningen met leefruimtes op verdiepingen.

Enkel de panden die meteen links en rechts aan het te ontwikkelen terrein palen, worden bekeken.

Als het aanpalende terrein niet bebouwd is, wordt het eerstvolgende bebouwde terrein in rekening gebracht.

De functiebepaling 'eengezinswoning - geen eengezinswoning' gebeurt op dezelfde manier als bij vraag 2.

## VRAAG 4: PARKEREN

VRAAG 4: PARKEREN	
Onderzoek van de mogelijkheden van parkeren op eigen terrein	
Schema	Score
	0: parkeren kan ondergronds
	1: parkeren kan op gelijkvloers of met lift ondergronds
	2: parkeren kan niet op eigen terrein opgevangen worden

Deze vraag gaat na of parkeren op eigen terrein mogelijk is.

### TOEKENNEN VAN DE SCORE

#### Score 0:

er kan ondergronds geparkeerd worden.

#### Score 1:

er kan gelijkvloers geparkeerd worden, of met een lift ondergronds.

#### Score 2:

er kan niet op eigen terrein geparkeerd worden.



### SPECIFIEKE GEVALLEN:

Als ondergronds parkeren normaliter wel mogelijk is, maar omwille van de watergevoeligheid van de grond verboden is, wordt score 1 toegekend.

### UITLEG

Gent kent een hoge parkeerdruk. Om de parkeerdruk op het openbaar domein zoveel mogelijk te beperken wordt gevraagd om bij meergezinswoningen het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te voorzien, bij voorkeur ondergronds. In sommige gevallen kunnen we gelijkvloerse parkeerplaatsen toestaan, maar enkel als dit niet ten koste gaat van de woonkwaliteit en voldoende groen.

Als ondergronds parkeren mogelijk is (ook al wordt het niet geëist), worden geen punten toegekend. Het terrein moet dan voldoende groot zijn om een 'normale' parkeergarage te realiseren met een normale hellingsgraad. Dat betekent dat de parkeerbak minimum 15 meter breed moet zijn en 25 meter diep (de ruimte die nodig is voor de helling, een rijbaan en parkeervakken). Achter de parkeerbak moet bovendien ruimte overblijven voor hoogstammig groen. Bij verbouwingen kunnen we er meestal van uit gaan dat een ondergrondse parkeergarage niet mogelijk is. Een parkeerbak wordt immers bij voorkeur onder het hoofdgebouw voorzien, wat bij een verbouwing technisch quasi onmogelijk is.

Score 1 wordt toegepast als het stallen van minstens één wagen mogelijk is op eigen terrein, maar niet ondergronds. Gelijvloers parkeren kan pas als het terrein minimum 7 meter breed is (Algemeen Bouwreglement Gent). Gelijvloers parkeren kan zowel onder het hoofdgebouw als achter het hoofdgebouw worden georganiseerd. Daarbij is het belangrijk dat dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van de private tuin. Een terrein krijgt ook score 1 als ondergronds parkeren enkel lukt met een liftstelsel. Bij verbouwing wordt nagegaan of er – na de verbouwing – plaats is voor het stallen van een wagen op eigen terrein.

Sommige terreinen zijn niet breed (minder dan 7 meter) of diep genoeg om een ondergrondse of gelijkvloerse parkeervoorziening in te plannen en zijn daardoor minder geschikt voor meergezinswoningen (omdat de parkeerbehoefte volledig wordt afgewenteld op het openbaar domein). Het kan ook voorkomen dat het terrein wel breed genoeg is, maar de bestaande bebouwing het niet toelaat om een garagepoort te voorzien (bijvoorbeeld bij waardevolle gevels). Indien parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, worden 2 punten toegekend.



## VRAAG 5: BOUWLAGEN

VRAAG 5: BOUWLAGEN	
Onderzoek van het mogelijke aantal bouwlagen onder de kroonlijst	
Schema	Score
	0: het mogelijk aantal bouwlagen is meer dan 3
	1: het mogelijk aantal bouwlagen is 3
	2: het mogelijk aantal bouwlagen is minder dan 3

Deze vraag onderzoekt het aantal bouwlagen dat mogelijk is onder de kroonlijst.

### TOEKENNEN VAN DE SCORE

#### Score 0:

op het terrein kunnen meer dan drie bouwlagen aanvaard worden.

#### Score 1:

op het terrein kunnen juist drie bouwlagen aanvaard worden.

#### Score 2:

op het terrein kunnen minder dan drie bouwlagen aanvaard worden.



### SPECIFIEKE GEVALLEN:

Halfondergrondse lagen worden enkel meegeteld als bouwlaag als ze effectief in die hoedanigheid bruikbaar zijn: zowel voor- als achteraan moet het plafond van deze halfondergrondse bouwlaag minimum 1 meter hoger liggen dan het maaiveld om mee te tellen bij de bepaling van het aanvaardbaar aantal bouwlagen. Dit is vooral van belang bij verbouwingen van woningen in straten waarbij een hoogteverschil bestaat tussen straat en tuin of bij verbouwing van woningen met een souterrain.

### UITLEG

Eengezinswoningen bestaan doorgaans uit één, twee of drie bouwlagen met hellend of plat dak. Hogere volumes zijn normaal meer geschikt voor schakelwoningen of meergezinswoningen. Afhankelijk van de mogelijke bouwhoogte kan dus een uitspraak gedaan worden over de wenselijkheid van het creëren van een eengezinswoning. Om te bepalen welke bouwhoogte kan toegelaten worden, kijken we in eerste instantie naar de voorschriften. Indien de voorschriften niet specifiek zijn op dit punt, kijken we naar de plaatselijke context. De andere panden in de onmiddellijke omgeving zijn dan bepalend voor de bouwhoogte van het te ontwikkelen terrein. Ook verbouwingen worden op deze manier bekeken.



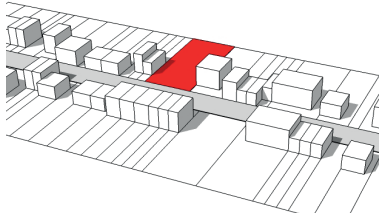
Indien de voorschriften of de plaatselijke context meer dan drie bouwlagen toelaten, is er geen voorkeur voor een eengezinswoning. Er worden dan geen punten toegekend.

Indien de voorschriften of de plaatselijke context net drie bouwlagen toelaten, is er een lichte voorkeur voor een eengezinswoning en wordt score 1 toegekend. In een pand met drie bouwlagen is het immers doorgaans perfect mogelijk om een ruimere eengezinswoning te voorzien. Een verbouwing van een pand met twee bouwlagen waarbij de aanpalende bebouwing drie bouwlagen telt, kan doorgaans perfect opgetrokken worden tot drie bouwlagen. Een pand met twee hoge bouwlagen, die bij dezelfde kroonlijsthoogte gemakkelijk tot drie bouwlagen kan worden omgevormd, en waarbij de plaatselijke context of de voorschriften dit toelaten, valt ook onder deze categorie.

Indien de voorschriften of de plaatselijke context minder dan drie bouwlagen toelaten, is er een duidelijke voorkeur voor eengezinswoningen, en worden 2 punten toegekend. Panden met tweeënhalve bouwlaag onder de kroonlijst of met een kroonlijsthoogte tot 7,5 meter vallen onder deze categorie.



## VRAAG 6: VORM VAN HET TERREIN IN COMBINATIE MET BOUWVOLUME EN (PRIVATE) TUIN

VRAAG 6: VORM VAN HET TERREIN IN COMBINATIE MET BOUWVOLUME EN (PRIVATE) TUIN	
Onderzoek van de mogelijke bouwenvolpoe op het terrein	
Schema	Score
	0: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin is niet geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen
	1: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin betekent een moeilijkere ontwerppogave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen
	2: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin is geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen

Bij deze vraag kijken we naar een samenspel van factoren. Zowel de vorm van het terrein, het mogelijke volume, als de mogelijkheid tot het creëren van een (private) tuin worden bestudeerd om na te gaan of een terrein al dan niet geschikt is voor een eengezinswoning.

### TOEKENNEN VAN DE SCORE

#### Score 0:

de combinatie vorm van het terrein/volume/tuin is niet geschikt voor een eengezinswoning.

#### Score 1:

de combinatie vorm van het terrein/volume/tuin betekent een moeilijkere ontwerppogave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen.

#### Score 2:

de combinatie vorm van het terrein/volume/tuin is geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen.



### SPECIFIEKE GEVALLEN:

Grote, niet te beschermen eengezinswoningen die worden verbouwd naar een meergezinswoning, krijgen een score 1 bij deze vraag, tenzij een verticale splitsing gemakkelijk te realiseren is.

### UITLEG

Elk aspect afzonderlijk onderzoeken kan een vertekend beeld geven. Een normaal terrein van 7 meter breed waarop 4 bouwlagen kunnen gecreëerd worden van 15 meter diep, resulteert immers in een te groot volume om nog als eengezinswoning te fungeren. Eenzelfde terrein waarop 2 bouwlagen mogelijk zijn, kan dan wel perfect zijn voor een eengezinswoning. Hoekterreinen of ingesloten terreinen met een grillige vorm vragen een creatiever ontwerp in functie van een eengezinswoning, omdat de achterzijde minder licht en lucht trekt om te voorzien in kwalitatieve leefruimtes of tuinen.

We bekijken eveneens of de breedte, de diepte en de vorm van het terrein voldoende kwalitatief zijn voor de bouw van een eengezinswoning. Een breed terrein kan evengoed in aanmerking komen voor meerdere rijwoningen.

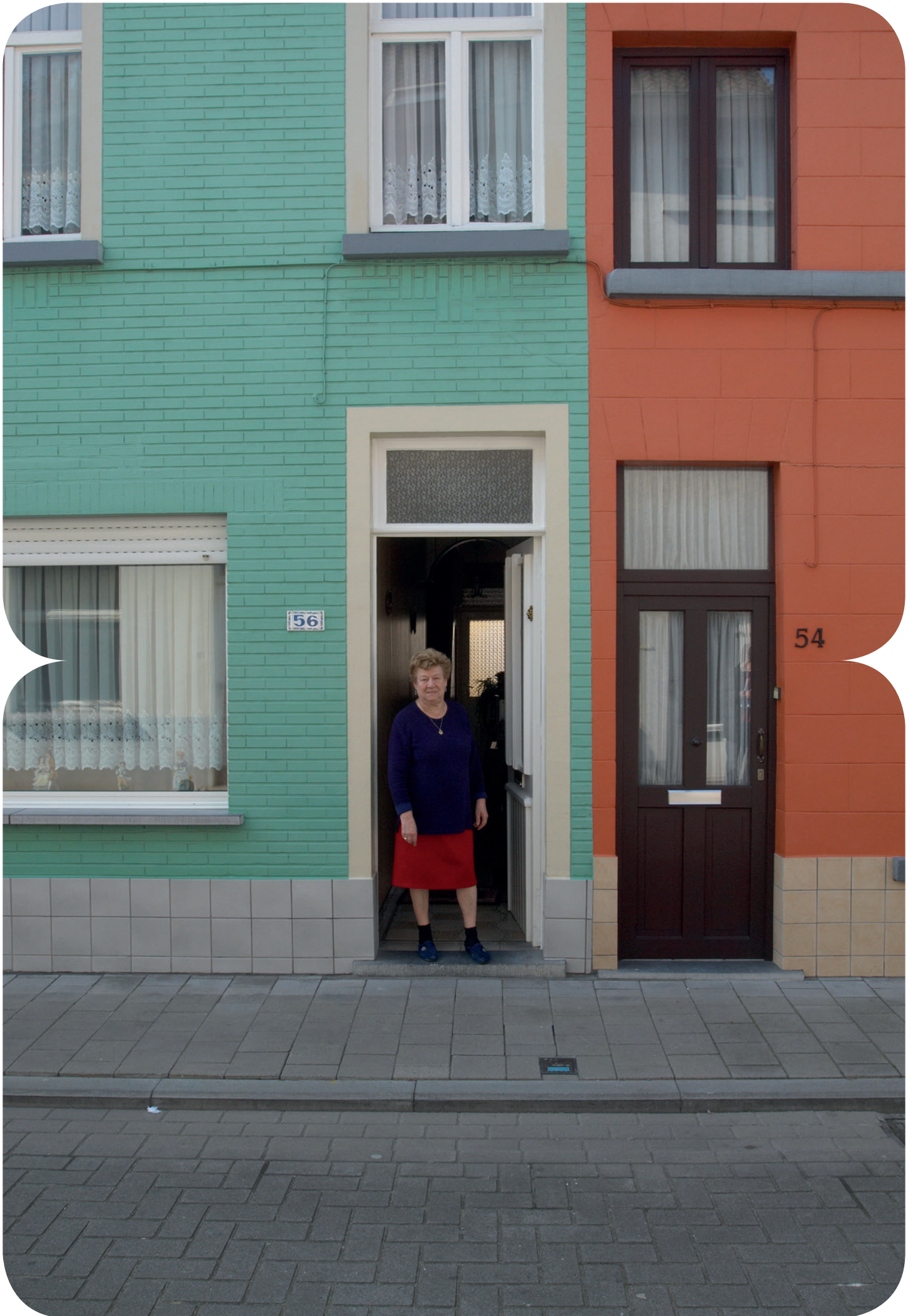
Een private tuin of terras is één van de essentiële criteria die gezinnen naar voor schuiven bij het zoeken naar een woning: een plek om buiten te zitten, te barbecueën, om de kinderen te laten spelen, ... Bij deze vraag wordt daarom ook onderzocht of een voldoende ruime tuin of terras mogelijk is.

Als de combinatie van factoren aanwijst dat een eengezinswoning mogelijk is, wordt een score 2 toegekend. Dit kan bijvoorbeeld gaan om terreinen van minder dan 8 meter breed met 2 à 3 bouwlagen, maar het kan ook gaan om bredere terreinen die verticaal opsplitsbaar zijn en zo toelaten om er meerdere eengezinswoningen te realiseren.

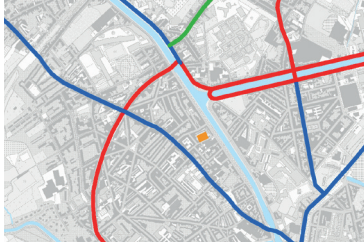
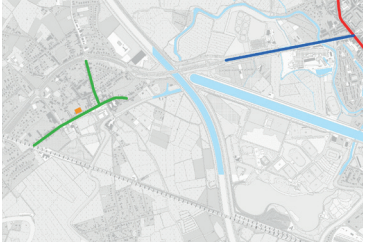
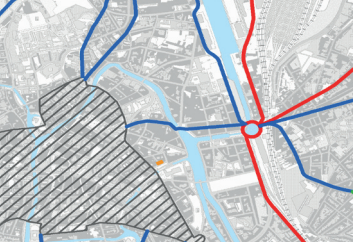


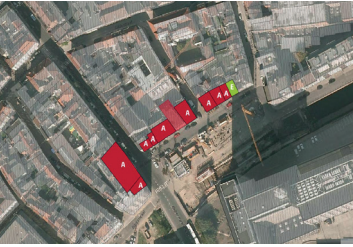



Indien de combinatie van factoren aanwijst dat een eengezinswoning op het terrein niet onmogelijk is, maar een moeilijkere ontwerpogave betekent, wordt een score 1 toegekend. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om terreinen met een verplichte gesloten (bestaande of nieuwe) bebouwing van 8 à 10 meter breed met 3 bouwlagen. Dergelijke terreinen zijn te smal om in twee te splitsen voor 2 eengezinswoningen, maar zijn doorgaans te breed om nog als één eengezinswoning te functioneren, rekening houdend met de te realiseren bouwhoogte. Ook hoekpanden, terreinen met grillige vormen, ... kunnen hieronder vallen.

Indien de combinatie van factoren aanwijst dat een eengezinswoning niet geschikt is, worden geen punten toegekend. In dit geval kan het gaan om terreinen waar hoge bebouwing is toegestaan of om volledig ingesloten terreinen.



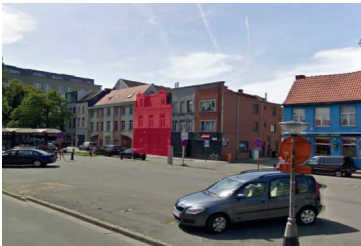


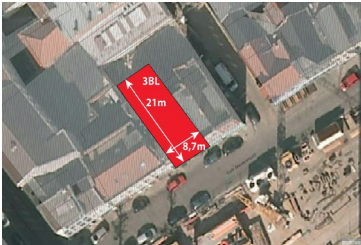




## DRIE UITGEWERKTE VOORBEELDEN

<b>VOORBEELD 1:</b> 19de-eeuwse gordel	<b>VOORBEELD 2:</b> Buitengebied	<b>VOORBEELD 3:</b> Centrum
<b>VRAAG 1: GEBIEDSGERICHTE DIFFERENTIATIE</b>		
 <p data-bbox="377 978 708 1041">Straat komt niet voor op de lijsten Score 2</p>	 <p data-bbox="782 978 1055 1041">Straat komt voor op lijst B2 Score 1</p>	 <p data-bbox="1128 978 1460 1041">Straat komt niet voor op de lijsten Score 2</p>
<b>VRAAG 2: BUURT</b>		
 <p data-bbox="377 1378 708 1441">18 eengezinswoningen / 2 andere Score 2</p>	 <p data-bbox="753 1378 1084 1441">8 eengezinswoningen / 7 andere Score 1</p>	 <p data-bbox="1128 1378 1460 1441">1 eengezinwoning / 9 andere Score 0</p>
<b>VRAAG 3: BUREN</b>		
 <p data-bbox="428 1778 657 1841">1 van de panden is egw Score 1</p>	 <p data-bbox="804 1778 1033 1841">Beide panden zijn egw Score 2</p>	 <p data-bbox="1146 1778 1426 1841">Geen enkel pand is een egw Score 0</p>



<b>VRAAG 4: PARKEREN</b>		
Parkeren niet mogelijk op eigen terrein Score 2	Parkeren kan ondergronds voorzien worden Score 0	Parkeren kan op gelijkvloers voorzien worden Score 1
<b>VRAAG 5: AANTAL BOUWLAGEN</b>		
		
Er zijn 3 bouwlagen mogelijk Score 1	Er zijn 2 bouwlagen mogelijk Score 2	Er zijn 3 bouwlagen mogelijk Score 1
<b>VRAAG 6: PERCEELSCONFIGURATIE IN COMBINATIE MET HET BOUWVOLUME</b>		
		
Geschikt voor meerdere eengezinswoningen Score 2	Geschikt voor meerdere eengezinswoningen Score 2	Minder geschikt voor eengezinswoning Score 1
<b>TOTALE SCORE</b>		
<b>10</b> Eengezinswoning(en) verplicht	<b>8</b> voorkeur voor eengezinswoning Ander woningtype mogelijk mits motivatie en via getrappt systeem	<b>5</b> geen voorkeur

## MEER WETEN?

### **Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning**

#### **Afdeling Ruimtelijke Planning**

Stedelijk Administratief Centrum – Zuid

Postadres: Botermarkt 1 – 9000 Gent

Tel. 09 266 78 20

[ruimtelijkeplanning@stad.gent](mailto:ruimtelijkeplanning@stad.gent)

[www.stad.gent](http://www.stad.gent) > woningtypetoets

Wettelijk depotnummer: D/2015/0341/4

