

Voorschriften 'Zone voor residentieel wonen in een groene omgeving'

Bestemming

woongebieden

Bijzonder Plan van Aanleg (BPA)

Naam

Kortrijksesteenweg Oost

Algemeen PlanId

BPA_44064_224_00007_00001

Datum goedkeuring

2006-10-27

Stadium

Besluit tot Goedkeuring

Bestemming

zone voor residentieel wonen in een groen omgeving



De bijhorende voorschriften voor deze zonering hieronder:

4 ZONE 4: Zone voor residentieel wonen in een groene omgeving

4.1 BESTEMMING

De zone is bestemd voor vrijstaande of gekoppelde ééngezinshuizen in een groene omgeving.

De woonfunctie kan worden aangevuld met een ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen of kleinschalige diensten voor zover de oppervlakte voor nevenbestemmingen niet meer dan 100m² vloeroppervlakte bedraagt.

In deze zone kunnen tevens gebouwen voor openbaar nut of in functie van energievoorzieningen voorkomen.

Meergezinshuizen kunnen in deze zone niet worden voorzien.

In deze zone zijn volgende functies onder meer niet toegelaten:

- elke activiteit met een mobiliteitsgenererend karakter;
- ambachtelijke bedrijven;
- kantoren;
- horeca;
- recreatie;

4.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

- **Perceelsstructuur**
Bij het opsplitsen of verkavelen van een terrein of bij het samenvoegen van percelen bedraagt de kavelgrootte minstens 850m².
- **Plaatsing van volumes**
 - **Hoofdgebouw:**
 - Plaatsing ten opzichte van de voorliggende weg: volgens de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan. Indien geen bouwlijn is voorzien, dan bedraagt de afstand minstens 5,00m t.o.v. de zonegrens aan straatzijde.
Hoofdgebouwen op terreinen die ontsloten worden door private wegen dienen vanuit een goede plaatselijke ordening worden ingeplant.
 - Per koppelbouw kan het verschil in bouwdiepte voor alle gebouwen onderling maximaal 2,00m bedragen op de verdiepingen.
 - Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: op minimum 3,00m afstand resp. 0,00m afstand indien gekoppeld.
 - Plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrenzen: minstens gelijk of groter dan de kroonlijsthoogte van het respectieve bouwvolume, met een minimum van 4,00m afstand.
 - **Bijgebouw:**
 - Het bijgebouw wordt op minimum 5,00m afstand t.o.v. de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw opgericht.
 - Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 2,00m afstand. Indien er een akkoord is van de aanpalende buur kan deze afstand worden verminderd of kan er op de perceelsgrens worden gebouwd mits koppeling met bijgebouw of carport van de aanpalende buur.
 - **Carport:**
 - De carport wordt op minstens 2,00m achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw opgericht.
 - Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1,00m afstand. Indien er een akkoord is van de aanpalende buur kan deze afstand worden verminderd of kan er

op de perceelsgrens worden gebouwd mits koppeling met carport of bijgebouw van de aanpalende buur.

- **Dimensionering van volumes**
 - **Hoofdgebouw:**
 - Het hoofdgebouw kan worden opgetrokken in twee bouwlagen onder een hellend dak. In het geval van een plat dak, kan een derde bouwlaag worden voorzien, indien teruggetrokken onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst.
 - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m. De nokhoogte bedraagt maximaal 12,00m.
 - De dakvorm is vrij te bepalen, en dient onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst te worden opgetrokken.
 - Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving garanderen. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.
 - **Bijgebouw:**
 - De maximale grondoppervlakte van het bijgebouw bedraagt 40m². Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximaal 4,50m, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m.
 - De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Indien de oppervlakte van het bijgebouw groter is dan 20m², dan dient het materiaalgebruik afgestemd te worden op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
 - **Carport**
 - De maximale grondoppervlakte van een carport bedraagt 30m². Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximaal 3,50m.
 - De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Ook dient het materiaalgebruik afgestemd te worden op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
- **Terreinbezetting**
Binnen bovenvermelde maataanduidingen is de plaatsing van de gebouwen vrij. Maximaal 50% van elk perceel kan door gebouwen en verhardingen worden ingenomen. De maximale grondoppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 350m².
- **Verhardingen en beplantingen**
De zone mag worden verhard met waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende materialen, in functie van onder meer toegankelijkheid, terrassen. De opslag in open lucht van materiaal kan enkel op deze plaatsen waar ze door gebouwen en/of groenschermen aan het zicht worden onttrokken.
Per perceel dient minimum 50% van de oppervlakte ingericht te worden als tuinzone.
Minstens 80% van het perceelsdeel tussen de voorliggende weg en de voorgevel dient als onverharde groenzone te worden ingericht die dient te worden beplant.
- **Voorgevelbeleid**
Enkel indien de voorgevel minimaal 8,00m breed is, kan er een garage in de voorgevel worden ondergebracht.
- **Publiciteit**
In deze zone kunnen geen uithangborden worden opgericht, tenzij naamborden voor vrije beroepen, signalisatie en bewegwijzering.
- **Uitzonderingsbepalingen gebouwen openbaar nut**
Indien het hoofdgebouw een openbaar nutkarakter heeft of in functie van energievoorzieningen fungeert, dan kunnen de volgende uitzonderingsbepalingen worden toegepast:
 - De grondoppervlakte van het hoofdgebouw kan meer bedragen dan 350m², indien de technische noodzaak kan worden aangetoond, en indien het hoofdgebouw beperkt blijft tot één bouwlaag onder een dak.
 - de kroonlijsthoogte kan maximaal 8,00m bedragen, onder een maximale nokhoogte van 12,00m;



- de zone mag voor 90% worden verhard in functie van de werking, onderhoud, interne circulatie en brandveiligheid. De verharding dient maximaal waterdoorlatend van aard te zijn. Minstens 10% dient onverhard te zijn en te worden beplant, teneinde de site te integreren in de omgeving.