

---

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN  
VERKAVELINGVERGUNNING**

TIELENBAAN 113-117, 2275 LILLE, 1<sup>E</sup> AFDELING, SECTIE F, NRS 357B – 357C

---

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend eengezinswoningen. Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.	Enkel eengezinswoningen worden toegelaten. Melding inzake de creatie van een vorm van zorgwonen zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is eveneens toegelaten.

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie of vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie heeft een maximale vloeroppervlakte van 100 m <sup>2</sup> en beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie.

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het concept van deze verkaveling is zo dat er voldoende open ruimte is om bijgebouwen toe te laten. De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	Carport, garages, bergplaats, tuinhuisen en serres of gelijkaardige bestemming met uitsluiting van handel en wonen zijn toegelaten.  De gezamenlijke oppervlakte dient beperkt te worden tot 10% van de perceelsoppervlakte.

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Binnen het woongebied</b> : Het terrein, op het bebouwd gedeelte met bijgebouw na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van de op- en afritten, dit om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen. Het is belangrijk dat de achterliggende tuin voldoende privacy geniet.</p>	<p>Het niet bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin.</p> <p>Openluchtwembaden, tuinhuisjes, tuinpaden en opritten zijn toegestaan binnen de eerste 50m vanaf de rooilijn (woongebied).</p>
<p><b>Binnen het agrarisch gebied</b> : zone bestemd voor tuin. Bebouwing is niet toegestaan</p>	<p>De zones moeten een open ruimte karakter behouden in aansluiting met het achtergelegen agrarisch gebied.</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halfopen bebouwing'.</p>	<p>Halfopen bebouwing, inplanting binnen de zone zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p>

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De aangegeven bouwzone beoogt een vrij uniforme en harmonieuze afwerking van de bouwblokken, als antwoord op een heterogeen straatbeeld.</p>	<p>De bouwlijn en -zone ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan.</p> <p>In de bouwvrije stroken mogen geen constructies of inrichtingselementen voorzien worden.</p> <p>De bouwdiepte bedraagt maximum 17 meter op het gelijkvloers en maximum 13 meter op de verdieping.</p>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform de gebruikelijke voorschriften voor halfopen bebouwing en rekening houdende met de omliggende bestaande woningen.</p> <p>Gezien de recente isolatienormen wordt een maximum bouwhoogte van 6,50m voorzien.</p>	<p><b>VOORGEVELBREEDTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>zoals aangeduid op het plan. Voorgevel gelegen op voorgevelbouwlijn.</li></ul> <p><b>BOUWHOOGTE</b></p> <p>gemeten van het nieuwe maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>voorgevel: maximum 6,5m</li><li>overige gevels:<ul style="list-style-type: none"><li>tot op een diepte van 9m: dezelfde als die van de voorgevel</li><li>tussen 9m en 13: maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel</li><li>tussen 13 en 17m: maximum 3m.</li></ul></li></ul> <p><b>DAKVORM</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>op een diepte van 9m een zadeldak (eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak), met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Helling van de dakvlakken bedraagt 45°.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overige bouwdiepte : plat dak.</li> </ul> Nokhoogte maximaal 11m. <u>VLOERPEIL</u> maximum 30cm boven het straatniveau.
--	---

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform de gebruikelijke voorschriften, alsook passend in de bestaande omgeving. RODE VAN DIT MATERIAALGEBRUIK KAN EEN PER BOUWBLOK (2 GEKOPPELDE WONINGEN) WORDEN AFGEWOKEN, INDIEN BEIDE EIGENAARS / BOUWHEREN TOT EEN AKKOORD KOMEN	<u>GEVELMATERIALEN</u> Alle gevels in gevelbaksteen, of sierbepleistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijft. Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. <u>DAKBEDEKKING DONKERE KLEUR</u> Schuine daken : pannen, leien, zink of koper. Platte daken : roofing, EPDM, grind of groene daken. Zonnepalen zijn toegelaten.

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het uitzicht op het agrarisch gebied achteraan zoveel als mogelijk te vrijwaren, dient de inplanting te gebeuren binnen de hiervoor bestemde zone.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven : <ul style="list-style-type: none"> <li>• minstens 10 meter achter de zone voor hoofdgebouwen, hetzij op de perceelsgrenzen, hetzij op minimum 3m afstand.</li> <li>• minstens 3m van de grenslijn woon-agrarisch gebied</li> <li>• In de zone voor garages (enkel garage of carport) :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- de voorgevel minstens 5 meter uit de voorgevelbouwlijn, de achtergevel maximaal op 13m uit de voorgevelbouwlijn</li> <li>- één zijgevel op de perceelsgrens.</li> </ul> </li> </ul>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<u>BOUWHOOGTE</u> De bouwhoogte van de bijgebouwen met een plat dak, gemeten vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen is maximum 3 meter. De hoogte van het maaiveld tot de bovenkant van de nok van een zadeldak bedraagt maximaal 4,50m. <u>DAKVORM</u> Op de perceelsgrens : plat dak Op minimum 3 meter van de perceelsgrens : plat dak of schuin dak met een maximum nokhoogte van 4,50m.

	<b>VLOERPEIL</b> Maximum 30cm boven straatniveau.
--	--

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is best om de materiaalkeuze af te stemmen op het hoofdgebouw. Nochtans mag men ook een verzorgde houten constructie oprichten, daar dit het karakter der tuinzone benadrukt.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Nieuw hout is ook toegelaten.

### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 50 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.  Zonnepanelen op platte en hellende daken zijn toegelaten.

## 3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Met uitzondering van de afgraving van de hoger gelegen tuin rondom woning n°113, worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten.

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.  Verhardingen dienen te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, indien zij de daarin bepaalde vrijgestelde oppervlakten overschrijden.	Niet waterdoorlatende verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden, tuinpaden en garageopritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Een waterdicht vlak is enkel toegelaten voor de verharding van het terras mits afwatering naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.

### 3.1. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de omgeving dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>In de achtertuin zijn zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals tuinornamenten, een barbecue, speeltoestellen, een pergola, een siervijver van max. 20 m<sup>2</sup>, rotstuintjes, enz. toegelaten.</p> <p>Een beperkte tuinberging mag opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin, en dit binnen de zone voor bijgebouwen, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De privacy wordt gegarandeerd door de bouwvrije stroken achteraan de woning, mits men er voldoende hoge afsluitingen voorziet om voldoende privacy te garanderen.	<p>Achter de voorbouwlijn zijn afsluitingen bestaande uit draadwerk, hout en/of levende hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad met een maximale hoogte van 2m toegelaten.</p> <p>Tussen de voorbouwlijn en de rooilijn wordt de hoogte beperkt tot 1.30m</p> <p>Op de rooilijn wordt de hoogte beperkt tot 0.80m</p>

### Artikel 4 : Vereiste afbraken

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De volgende bebouwing past niet in het verkavelingsconcept en is daarom af te breken: <ul style="list-style-type: none"><li>- De bestaande woningen</li></ul>	<p>Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burelen tot een minimum beperkt worden.</p> <p>Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.</p> <p>Na afbraak worden eventuele putten op het terrein met goede aarde afgedekt en zal het gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.</p>