

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossiernummer: V 2025/003

Nummer Omgevingsloket: OMV_2025033897

Aanvraag goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van .

Aanvrager(s): Patrick Peeters namens de heer Jean Bellis wonende te Rondebosstraat 101 te 1700 Dilbeek.

Gelegen te Dilbeek, Rondebosstraat 101; kadastraal gekend als (afd. 1) sectie E 184 T4.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Bovenliggende aard: Gebouw

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type half open bebouwing. Deze typologie past in het beeld van de straat en de omliggende buurt.	Halfopen bebouwing bestemd als ééngezinswoning, waarbij woningsplitsing en nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf niet toegelaten zijn. Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning. Elk lot dient te voorzien in minimaal één verharde parkeergelegenheid. Dit kan gerealiseerd worden in de vorm van een inpandige garage en/of een parking in de voortuin.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De bouwdiepte geeft de maximale diepte in de bebouwbare zone. Deze maximale waarde kan per kavel verschillend zijn. Bij de inplanting is rekening gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur.	De maximale bouwdiepte is weergegeven op het verkavelingsplan. De verplichte bouwvrije zijtuinstroken, evenals de voortuinstrook en de achtertuinzone zijn op het verkavelingsplan weergegeven. Er is overal minimaal 3 meter zijdelingse bouwvrijestrook voor de halfopen bebouwingen. Bouwvrije lijn: zoals weergegeven op verkavelingsplan. Elk lot heeft over de gehele breedte van de bouwzone een tuin van minstens 12,50 meter diep.

Volume

Toelichting	Voorschrift
Het bestaande omgevingsbeeld wordt zoveel als mogelijk doorgetrokken.	De woning mag maximaal 2 woonlagen bevatten.

	GABARIT Hoogte tussen het nieuwe maaiveld gemeten aan de voorgevel en de kroonlijst of gevelbeëindiging is max. 6,50m. De gekoppelde woningen dienen hetzelfde gabarit aan te houden om een bouwblok te vormen. VLOERPEIL De ontworpen vloerpas ligt op 10,50m hoogte, gemeten in het hoogtestelsel weergegeven op het verkavelingsplan.
--	---

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Het ontwerp is in harmonie met het straatbeeld.	Hoogte tussen het nieuwe maaiveld gemeten aan de voorgevel en de kroonlijst of gevelbeëindiging is max. 6,50m.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Het ontwerp is in harmonie met het straatbeeld.	Hoogte tussen het nieuwe maaiveld gemeten aan de voorgevel en de nok is max. 12,50m.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Dankzij de inplanting van de eengezinswoningen verandert het straatbeeld niet uitgesproken.	MATERIALEN Dak in kwalitatieve en duurzame materialen. DAKVORM Hellende daken of platte daken zijn toegelaten. Beide woningen dienen éénzelfde type dak aan te houden om een bouwblok te vormen. OVERIGE Dakoversteken bedragen maximaal 0,50m. De plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers, evenals een warmtepomp (lucht of grond) is toegestaan. Geprefabriceerde metalen schouwelementen zijn toegelaten.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Het ontwerp is in harmonie met het straatbeeld.	ALGEMEEN De gevelopbouw -en geleding van de gebouwen moet in harmonie zijn met het straatbeeld en aansluiten bij de gangbare of gemiddelde gevelopbouw -en geleding. MATERIALEN Dak in kwalitatieve en duurzame materialen. OVERIGE De plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers, evenals een warmtepomp (lucht of grond) is toegestaan. Geprefabriceerde metalen schouwelementen zijn toegelaten.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type halfopen bebouwing. Deze typologie past in het beeld van de straat en de omliggende buurt.	Kelderverdiepingen voor andere doeleinden dan parkeerplaatsen zijn toegelaten en maximaal even diep als de bovenliggende bouwlaag van het hoofdgebouw.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Elementen inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften.	Alle verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Bovenliggende aard: Voortuinstrook**Verharding**

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene en open karakter van de verkaveling te bewaren.	Noodzakelijke voorzieningen voor toegangen naar garages en voordeur mogen verhard worden. De parkeervoorzieningen in de voortuinstrook van beide loten dienen op minstens 0,5 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens te worden aangelegd zodat hemelwater op eigen terrein kan infiltreren. Minstens 50% van de voortuin dient groen en onverhard te zijn. Van deze 50% bestaat minstens 10% uit groen dat geen gazon is. Elk lot dient te voorzien in minimaal één verharde parkeergelegenheid. Dit kan gerealiseerd worden in de vorm van een inpandige garage en/of een parking in de voortuin.

Bovenliggende aard: Achtertuinstrook**Verharding**

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene en open karakter van de verkaveling te bewaren.	Elk lot mag een terras aanleggen met een maximale oppervlakte van 30m ² .

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene en open karakter van de verkaveling te bewaren.	Een tuinberging met een maximale oppervlakte van 9m ² kan voorzien worden op 1m van de perceelsgrens of ertegenaan mits akkoord van de aanpaler.

Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Op de gemene perceelsgrens achter de gekoppelde woningen kan een tuinmuur voorzien worden in identiek metselwerk als deze van het hoofdgebouw, met een lengte van 3m en hoogte 2m, om de privacy te bewaren.	Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is d.d. 16/07/2010, BS 13/12/2010 en alle latere aanpassingen en wijzigingen zijn van toepassing.

Bovenliggende aard: Andere handelingen in de tuinzones**Andere voorschriften voor de tuinzones**

Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een licht afhellend terrein, waar reliëfwijzigingen beperkt worden.	Reliëfwijzigingen worden beperkt toegestaan in functie van het maximum vloerpeil gelijkvloers van de nieuwe woningen. Dit om de aansluiting tussen de woning en het bestaande maaiveld geleidelijk te laten verlopen. Bovenstaande is enkel mogelijk in de bouwzone in functie van de ontworpen vloerpas en in de voortuinstrook ter realisatie van de oprit en het toegangspad. De zij- en achtertuintrook dienen gevrijwaard te blijven van enige ophoging.

Omgevingsambtenaar