

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossiernummer: V 2025/002

Nummer Omgevingsloket: OMV_2025016409

Aanvraag goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 13 oktober 2025.

Aanvrager(s): de heer Joris Vandendriessche met als contactadres Schonenberg 52B te 9550 Herzele.

Gelegen te Dilbeek, Lostraat 53, Dilbeek, Lostraat 53 en Dilbeek, Lostraat 53; kadastraal gekend als (afd. 6) sectie E 123 A, (afd. 6) sectie E 124 B en (afd. 6) sectie E 124 A.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Bovenliggende aard: Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De maximale bebouwbare oppervlakte zoals weergegeven op het bijgevoegde verkavelingsplan 'nieuwe toestand'.	De maximale bouwbreedte voor de loten 1A & 2A – zoals weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand – rekening houdend met bouwvrije zijtuinstroken van minimaal 3,00 m. De linker zijgevel van de toekomstige woning binnen de grenzen van LOT 1A situeert zich op minimaal 3,00 m van de linker perceelsgrens EN op minimaal 6,00 m van de rechter zijgevel van de woning Lostraat 51. De bouwdiepte op de gelijkvloerse bouwlaag bedraagt maximaal 15,00 m, op de verdieping maximaal 12,00 m.

Volume

Toelichting	Voorschrift
Het volume van de bebouwbare oppervlakte voor woningbouw wordt zo compact mogelijk gehouden.	Het hoofdgebouw bestaat uit maximaal twee volwaardige bouwlagen, afgewerkt met een plat dak of een dak met hellende dakvlakken.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De nokhoogte wordt bepaald door de gekozen dakhelling.	De nokhoogte bij toepassing van hellende daken wordt bepaald door de gekozen dakhelling – begrepen tussen 35° & 45°.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
De kroonlijsthoogte (hellende daken) is de hoogte tussen de vloerpas van de	De kroonlijsthoogte (hellende daken) bedraagt maximaal 6,00 m.

gelijkvloerse bouwlaag en de snijlijn van de voorgevel en het dakvlak. De bouwhoogte (platte daken) is de hoogte tussen de vloerpas van de gelijkvloerse bouwlaag en de dakrand.	De bouwhoogte (platte daken) bedraagt maximaal 6,50 m. De bouwhoogte van de zone tussen 12,00 m en 15,00 m bedraagt maximaal 4,00 m.
---	---

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Hedendaagse woningbouw.	Dakuitvoering vrij te kiezen.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Eéengezinswoning.	Eéengezinswoningen van het vrijstaande type (open bebouwingen) met bouwvrije zijtuinstroken van minimaal 3,00 m.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Hedendaagse woningbouw.	Esthetisch verantwoorde materialen vrij te kiezen.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Inplanting van de woningen te voorzien zoals weergegeven op het bijgevoegde verkavelingsplan 'nieuwe toestand'.	De voorbouwlijn van de nieuwbouwwoningen binnen de grenzen van de loten 1A & 2A situeert zich in het verlengde van de voorgevellijn van de woning Lostraat 51 – zijnde 5,54 m achter de nieuw te vestigen rooilijn. De vloerpas van de gelijkvloerse woonlaag situeert zich op maximaal 0,35 m boven het straatniveau of het geldende maaiveldpeil.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Twee volwaardige bovengrondse bouwlagen zijn toegelaten om zo de compactheid van het geheel te kunnen garanderen.	Het aantal bovengrondse volwaardige bouwlagen van het hoofdgebouw wordt beperkt tot twee af te werken met een dak met hellende dakvlakken of een plat dak.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Ondergrondse ruimten onder de vorm van een kelder zijn toegelaten.	Ondergrondse ruimten onder de vorm van een kelder zijn toegelaten binnen de grenzen van de bebouwbare zone. De toegang tot de ondergrondse ruimtes moet inpandig zijn of begrepen binnen de bebouwbare zones.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------

Een uitbouw van een volume onder de vorm van een veranda is toegelaten binnen de grenzen van de bebouwbare zone nieuwbouw. Een afzonderlijke carport of een afzonderlijke garage is toegelaten binnen het kader van het vrijstellingenbesluit.	Een uitbouw van een volume onder de vorm van een veranda is toegelaten binnen de grenzen van de bebouwbare zone nieuwbouw. Een afzonderlijke carport of een afzonderlijke garage is toegelaten binnen het kader van het vrijstellingenbesluit.
---	---

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Terrassen achter het woonvolume of binnen de grenzen van de private tuinzone zijn toegelaten.	Terrassen achter de woning of binnen de grenzen van de private achtertuinstrook zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 40 m ² met gesloten voeg – mits ze afwateren naar de tuinzone.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Dakoversteken buiten de maximale bebouwbare oppervlakten zijn toegelaten.	Dakoversteken zijn toegelaten tot maximaal 0,50 m ter hoogte van de voor-, zij- & achtergevels.

Bovenliggende aard: Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Opritten, noodzakelijke tuinpaden en een eventuele bijkomende parkeerplaats zijn toegelaten.	Opritten, noodzakelijke tuinpaden en een eventuele bijkomende parkeerplaats zijn toegelaten – uit te voeren in waterdoorlatende materialen. De voortuinstrook mag maximaal 1/3de verhard worden.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Bouwvrij.	Bouwvrij met uitzonering van kleine tuinconstructies zoals bepaald in het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse regering betreffende handelingen in, aan en bij woningen.

Bovenliggende aard: Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Opritten en tuinpaden zijn toegelaten.	Verhardingen in de zijtuinstrook kunnen enkel geplaatst worden conform het vrijstellingenbesluit.

Bovenliggende aard: Achtertuinstrook**Verharding**

Toelichting	Voorschrift
Verhardingen binnen de achtertuinstrook (private tuinzone) zijn niet toegelaten met uitzondering van noodzakelijke tuinpaden en een terras als waterdicht vlak (zie eveneens terrassen).	Verhardingen binnen de grenzen van de achtertuinzone zijn niet toegelaten met uitzondering van noodzakelijke tuinpaden (waterdoorlatende materialen) - en een terras als waterdicht vlak met een maximale oppervlakte van 40 m ² (afwaterend naar de tuinzone) - omrand met de noodzakelijke groenaanleg.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Bijgebouwen in de achtertuinstrook zijn toegelaten conform het vrijstellingenbesluit.	Bijgebouwen in de achtertuinstrook in te planten op minimaal 1,00 m van de perceelsgrens. Bijgebouwen kunnen opgericht worden conform het vrijstellingenbesluit.

Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens**Materiaal**

Toelichting	Voorschrift
De perceelsgrenzen moeten afgesloten worden.	Draadafsluitingen, tuinschermen of haagstructuren.

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
De perceelsgrenzen moeten afgesloten worden.	Draadafsluitingen, tuinschermen en haagstructuren met een maximale hoogte van 2,00 m.

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

Toelichting	Voorschrift
Grondaanvullingen zijn toegelaten.	Beperkte grondaanvullingen zijn toegelaten om een egale tuin te bekomen in de achtertuinstrook. Beperkte grondaanvullingen zijn toegelaten tot op 1,00 m van de aanpalende percelen om zo het maaiveld te laten aansluiten op het maaiveldpeil van de aansluitende omgeving. Grondaafgravingen in de voortuinstrook zijn toegelaten om de bouwkavels en de bijhorende gebouwen bereikbaar te maken vanaf de voorliggende Lostraat. Het maaiveld – vervat binnen de grenzen van LOT 4 (grondafstand) dien afgegraven te worden tot op het maaiveldpeil van de

	voorliggende weg. Vervolgens dient het maaiveld binnen de grenzen van de loten 1 A & 2 A vanaf de nieuw toe te passen rooilijn aangelegd te worden onder een talud met een helling van 45°.
--	--

Omgevingsambtenaar

Burgemeester