

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossiernummer: V 2024/010

Nummer Omgevingsloket: OMV_2024156788

Aanvraag goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 19 mei 2025.

Aanvrager(s): de heer Filip Branckaert wonende te Edingsesteenweg 119/B te 1755 Gooik.

Gelegen te Dilbeek, Oude Geraardsbergsebaan 48 en Dilbeek, Oude Geraardsbergsebaan 48; kadastraal gekend als (afd. 5) sectie A 187 E.

Bestemming gebouw

Hoofdbestemming

Toelichting	Voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

Nevenbestemming

Toelichting	Voorschrift
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'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m².

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
	- Elke woning heeft een breedte van 7 m. - De bouwdiepte is op het gelijkvloers maximaal 15 m, op de verdieping maximaal 12 m. Dakterrassen zijn enkel toegelaten binnen de maximale bouwdiepte. - De zijdelingse bouwvrije stroken, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, dienen vrij van bebouwing te blijven.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Het type gebouw bepaalt de bouwtypologie.	Halfopen bebouwing

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De inplanting bepaalt de afstand van de nieuwe constructie tot de rooilijn en tevens de breedte van de zijdelingse bouwvrije strook.	De woningen worden ingeplant zoals voorzien op het verkavelingsplan.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf de dorpel van het gelijkvloers van het ontworpen maaiveld.	- De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bij hellend dak kan maximaal 4,5 m bedragen. - De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw met plat dak kan maximaal 6,5 m bedragen. - De aanbouw op het gelijkvloers mag een maximale hoogte van 3,50 m hebben.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm.	- Hellende daken hebben een maximale helling van 45°. - Platte daken worden eveneens toegelaten. - Dakoversteken en balkons kunnen maximaal 50 cm uit het gevelvlak kragen.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
De materiaalkeuze, zowel voor de oprichting van de ruwbouw als voor de gevel- en dakafwerking is vrij.	Er mogen uitsluitend nieuwe materialen worden verwerkt. Het gebruik van recuperatiebaksteen is toegelaten.

Voortuinstrook**Verharding**

Toelichting	Voorschrift
De verhardingen in de voortuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning.	De gemeentelijke verordening kwaliteitsvol wonen dient te worden gevolgd.

Zij- en achtertuinstroken

Constructies

Toelichting	Voorschrift
De constructies kunnen dienstig zijn als tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse,... De kroonlijsthoogte van deze constructies wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst. De oppervlakte aan niet-overdekte constructies dient te worden beperkt om de hoeveelheid reliëfwijzigingen te beperken.	<u>Vrijstaande bijgebouwen</u> Losstaande bijgebouwen in de achtertuin zoals o.a. een tuinhuis, serre, schuurtje of poolhouse kunnen worden opgericht onder de hierna vermelde voorwaarden: • maximum 40 m² totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning • een hoogte van 3,50m niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw) • maximaal 30m van de woning opgetrokken worden • in de zijtuin 3m van de perceelsgrens blijven • in de achtertuin 1m van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur • op de perceelsgrens gebouwd worden zonder deze bestaande scheidingsmuur te wijzigen <u>Niet-overdekte constructies</u> De niet-overdekte constructies in de zij- en achtertuin dienen te worden beperkt tot een maximale oppervlakte van 40 m².

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
De materiaalkeuze van de afsluitingen wordt beperkt	De afsluitingen kunnen bestaan uit levende hagen of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40m hoogte.

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
In de voortuin mag de afsluiting niet te hoog zijn om het open zicht te vrijwaren en de veiligheid te verhogen bij het op- en afrijden van de percelen. In de zij- en achtertuin zijn voldoende hoge afsluitingen gewenst.	Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting, maximum 1 m. In de zij- en achtertuin bedraagt de hoogte van de hagen en afsluitingen maximum 2,00 m.

Reliëfwijzigingen

Toelichting	Voorschrift
Voorschriften met betrekking tot reliëfwijzigingen in de tuin.	Reliëfwijzigingen kunnen enkel in functie van de toegang, oprit, inplanting van de woning en terras gebeuren. De overgang tussen oorspronkelijk en gewijzigd maaiveld dient bij voorkeur te gebeuren in een flauw talud (talud met een helling van max 4/4). Vanaf tuinpaden dient er meteen weer aangesloten te worden naar het bestaande maaiveld. Vanaf terrassen dient minstens een vlakke berm van 1 m bouwdiepte worden geprofileerd waarna er meteen weer aangesloten dient te worden naar het bestaande maaiveld. Reliëfwijzigingen zijn steeds verboden in een zone dichters dan 1 m bij de eigendomsgrens (uitgezonderd rooilijn).

Hoogachtend

Namens de burgemeester en de omgevingsambtenaar

Getekend door: Wilfried Segers (Signatuur)
Getekend op: 2025-05-20 17:05:31 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Segers Wilfried  Vlaamse
overheid

Getekend door: Elli Wambacq (Signatuur)
Getekend op: 2025-05-22 17:24:56 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Wambacq Elli  Vlaamse
overheid