

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossiernummer: V 2022/004
Nummer Omgevingsloket: OMV_2022045747

Aanvraag goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 25 juli 2022.

Aanvrager(s): Kelly Van Dyck namens FACTUM FINANCE BVBA gevestigd te Mechelsesteenweg 35/A te 2840 Rumst en Wim Van den Cruyce namens INTOP-AXIOS BV met als contactadres Statiestraat 11/13 te 1740 Ternat.

Gelegen te 1700 Dilbeek (Sint-Ulriks-Kapelle), Tenbroekstraat 78; kadastraal gekend als (afd. 3) sectie B 434 C.

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN LOTEN 1 EN 2 (voormalig lot 2 van de verkaveling 874.2/66/6/008)

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
De oppervlakte van het gebouw omvat de terreininname op maaiveldpeil.	Max. 12 m (gevelbreedte) x 15 m (bouwdiepte). Op de verdieping is de bouwdiepte beperkt tot 12 m. Zie inplantingszones aangeduid op het verkavelingsplan.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Kroonlijsthoogte van het volume wordt bepaald op de voorste bouwlijn van niveau bestaand maaiveld tot bovenkant kroonlijst.	- In geval van plat dak: maximum 6,5 m - In geval van een hellend dak: maximum 6,0 m De gelijkvloerse aanbouw heeft een maximale hoogte van 3.50m.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De nokhoogte wordt bepaald vanaf het middenpunt van de nok tot maaiveldpeil en gemeten ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.	maximum 12 m (enkel van toepassing in geval van een hellend dak)

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm.	De keuze van de dakvorm is vrij te bepalen; hellend, plat of een combinatie ervan zijn toegelaten. Voor hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. Dakoversteken zijn toegelaten tot 60cm buiten de gevel. Voor hellende daken zijn er maximaal 2 dakuitbouwen toegelaten per dakschild; in te planten op min 1 m van de zijkant van dat dakschild. De breedte van de dakuitbouw is max. 1/3 van de breedte van dat dakschild.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Het type gebouw bepaalt de bouwtypologie.	Open bebouwing

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.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De inplanting bepaalt de afstand van de nieuwe constructie tot de rooilijn en tevens de breedte van de zijdelingse bouwvrije strook.	- afstand tot de as van de weg: zie verkavelingsplan - zijdelingse bouwvrije strook : minimaal 3,00m tot de perceelsgrens en minimaal 6 m tot een naastliggend gebouw

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht. Het eventueel ingericht dakvolume wordt niet beschouwd als bouwlaag.	maximaal 2 bouwlagen + eventuele dak/zolderverdieping + eventuele onderkeldering.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Het ondergronds gedeelte van het gebouw betreft het volume dat hoofdzakelijk onder het maaiveldpeil is gelegen. Het omvat complementaire ruimten zoals kelder en bergingen. Een ondergrondse garage kan niet ondergronds worden ingericht vanwege het vlakke terreinprofiel.	Het volledige bouwvolume mag onderkelderd worden. Een ondergrondse garage is niet toegelaten.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Uitbouwen zoals veranda's en carports betreffen constructies die aan de zij- of achtergevel van het gebouwde volume worden opgericht.	Veranda's en carports zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone worden opgericht.

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De verhardingen in de voortuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad naar voordeur, oprit garage,...) en dienen in gevolge de provinciale verordening verhardingen in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd.	Maximaal 33% van de oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
De constructies in de voortuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen en scheidingsmuurtjes op de perceelsgrenzen of op de rooilijn.	Eventuele afsluitingen of muurtjes op de rooilijn zullen een maximale hoogte hebben van 0,50m.

Achtertuintuin en zijtuin

Constructies

Toelichting	Voorschrift
De constructies kunnen dienstig zijn als tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage,... De kroonlijsthoogte van deze constructies wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst.	<u>Vrijstaande bijgebouwen</u> Losstaande bijgebouwen in de zij-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 3,50 m niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw) • maximaal 30 m van de woning opgetrokken worden • in de zijtuin 3 m van de perceelsgrens blijven • in de achtertuin 1m van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur <u>Niet-overdekte constructies</u> Terras, zwembad of siervijver kunnen worden aangelegd volgens de geldende vrijstellingsregels uit het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en dienen te voldoen aan de gemeentelijke verordening 'kwaliteitsvol wonen'.

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. De afsluitingen tussen de loten worden te paard op de grenslijn opgericht op gemene kosten. De afsluitingen met de andere aanpalers maken het voorwerp uit van overeenkomsten of zijn onderworpen aan de schikkingen van het Burgerlijk Wetboek.

Reliëfwijzingen

Toelichting	Voorschrift
Voorschriften met betrekking tot reliëfwijzigingen in de tuin	Het terrein mag enkel genivelleerd worden in functie van de aanleg van een terras aansluitend bij de woning en in functie van de toegangen tot de woning (inkom / garage).

Marianne Vanden Houte
algemeen directeur

Willy Segers
burgemeester