

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr: VK/2022/00005 - aantal kavels: 2

Gemeente: Gingelom

Aanvrager: [REDACTED]



1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
1.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving . Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.	Ruimtelijke integratie en harmonie met omgeving.
1.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant . Hierdoor kan de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.	Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik. Het is belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene tuinzone te behouden = maximaal gevrijwaard van verharding en bebouwing.

1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
1.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met: - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.; - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.); Het gabarit tussen beide woningen moet maximaal op elkaar worden afgestemd. Zeker wat betreft de kroonlijsthoogte en hellingsgraad van het dak aan de straatzijde. Ook de dakvorm (plat of hellend dak) moet identiek zijn.	Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met: - openbaar domein - omliggende kavels Het gabarit van geschakelde woningen moet gelijk zijn/architecturaal voldoende afgestemd worden op elkaar. Indien beide woningen niet gelijktijdig worden gebouwd, bepaalt de eerst vergunde woning het gabarit.

1.2.2. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.	Materiaalgebruik: kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.
1.2.3. De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.	Bestemming bijgebouwen: complementair aan residentiële hoofdbestemming. Volume: 1 bouwlaag. Geen kelder.
1.2.4. Het niet bebouwde gedeelte van de woonkavels wordt ingericht als private (groene) tuinzone. Ook gebruikelijke tuininrichtingen (bvb. speeltuig, terras, ...) zijn toegestaan. Deze gebruikelijke inrichtingen kunnen op het perceel zonder vergunning worden toegestaan conform de geldende regelgeving én mits deze verder niet strijdig zijn met de overige verkavelingsvoorschriften. Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.	Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen. Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken.
1.2.5 Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak of geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten. Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak worden die vlakvormige voorzieningen verstaan die: ▪ Ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd; ▪ Ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.	Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.

1.3. BESTEMMING

Toelichting	Bindend gedeelte
1.3.1. De hoofdbestemming: grondgebonden ééngezinswoningen. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning. Ook zorgwoningen zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn toegestaan.	Hoofdbestemming: grondgebonden eengezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen
1.3.2. De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nebenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.	Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning.

1.3.3. Voortuinen: Voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein. Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden. Dit mag echter nooit ten koste gaan van een kwalitatieve inrichting van de voortuinstrook. Met andere woorden impliceert de wenselijkheid van een nevenbestemming niet automatisch dat bv. de volledige voortuinstrook kan worden verhard.	Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parkingzones.
---	--

1.4. INPLANTING

Toelichting	Bindend gedeelte
1.4.1. Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau.
1.4.2. Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen in de zijdelingse bouwvrije stroken is niet toegestaan, dit om de openheid binnen deze landelijke omgeving maximaal te vrijwaren.	Bouwen in de zijtuinstrook is niet mogelijk.
1.4.3. Oriëntatie – privacy: Bij de inplanting van de woningen en de inrichting van het terrein dient optimaal gebruik gemaakt van de bezonning. Hierbij mag de privacy of de bezonning van de aanpalende buur niet geschonden worden. De bescherming van de eigen privacy mag niet conflicteren met een optimale bezonning van de aanpalende.	Bij inplanting/inrichting terrein rekening houden met bezonning en privacy.

1.5. TERREINAANLEG

Toelichting	Bindend gedeelte
1.5.1. Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.	Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen.
1.5.2. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en het wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen. Reliëfwijzigingen moeten te allen tijde restrictief geïnterpreteerd worden. In functie van de te realiseren woningen is een uitgraving (in de bouwzone) wel toegelaten. De woning dient zich maximaal aan te passen aan het reliëf (en niet omgekeerd). Niveauverschillen moeten dan ook maximaal worden opgevangen in het ontwerp van	Maximaal behoud bestaande reliëf. Het ontwerp moet altijd worden aangepast aan het reliëf en niet omgekeerd. Principieel worden reliëfwijzigingen enkel toegestaan: ▪ in de bouwzone in functie van de op te richten woning en aanhorigheden; ▪ voor het creëren van de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning (naar voordeur,

de toekomstige woning. Reliëfwijzigingen mogen in geen geval leiden tot (mogelijke) wateroverlast ten aanzien van aanpalende eigendommen. Dit impliceert dat vooraf eventueel de nodige maatregelen van waterafvoer dienen te worden genomen in overleg met de betrokken buur. Uit toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal steeds duidelijk en ondubbelzinnig moeten blijken dat een project voldoet aan de verkavelingsvoorschriften. Het is dan ook aangewezen om voldoende terreinprofielen toe te voegen. Enkel onmiddellijk aansluitend op de zijgevels is over een breedte van maximaal 1,00 m (gemeten vanaf de zijgevel) een beperkte normalisatie toegestaan waarbij een zachte/glooiende helling/overgang wordt gerealiseerd naar het bestaande en te behouden maaiveld in de zijtuinstroken. In functie van onder meer een aansluitend terras op de woning mag achteraan en aansluitend op de achtergevel eveneens een beperkte terreinnormalisatie worden doorgevoerd. Dit over een maximale diepte van 4,00 m, gemeten vanaf de achtergevel en maximaal over de achtergevelbreedte. Nadien moeten natuurlijke overgangshellingen worden gecreëerd naar het te bestaande/natuurlijke maaiveld. Eventuele keerelementen moeten maximaal worden ingegroend. De plaatsing van keerelementen moet bij een toekomstige omgevingsvergunning steeds afdoende worden gemotiveerd.	garage); ▪ in de zones onmiddellijk aansluitend op de woning (in functie van terras en toegangspad aansluitend op de zijgevel van de woning). Het afgraven en/of ophogen en/of nivelleren in functie van louter esthetische en/of praktische redenen is principieel niet toegestaan Niveauverschillen worden maximaal opgevangen met natuurlijke hellingen/zachte glooiingen. Het plaatsen van keerelementen moet worden beperkt tot een absoluut minimum en is enkel mogelijk wanneer dit strikt noodzakelijk is.
1.5.3. Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld/straatniveau zijn niet toegestaan. Ook bij dit concept dit het reliëf maximaal behouden te blijven. Dit vraagt aldus om een creatief ontwerp en voldoende ontwerpend onderzoek.	Inritten dienen beperkt tot een minimum. Ondergrondse garages zijn principieel <u>niet</u> toegestaan. De mogelijkheid van een garage op straatniveau <u>kan</u> op deze plaats omwille van het reliëf wel worden onderzocht. Echter mag dit niet resulteren in een volledige afgraving van de voortuinstrook, noch over de volledige voorgevelbreedte van de woning.
1.5.4. De verharde oppervlaktes/oppervlaktes aan niet-overdekte constructies dienen beperkt te blijven in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering. In de voortuin zijn in principe enkel de strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad, oprit, eventuele autostaanplaats) toegestaan. Overmaatse dimensionering zijn bij voorbaat uitgesloten, ook al bedraagt de oppervlakte minder of maximaal 40%. Onder strikt noodzakelijke toegangen wordt in principe verstaan: - Oprit tussen straat en voorgevel van maximaal 3,00 m breed. - Een toegangspad tussen straat en voordeur van maximaal 1,50 m. In functie van een maximale infiltratie van het regenwater dienen de verhardingen waterdoorlatend te zijn met uitzondering van verhardingsoppervlaktes waar dit vanwege technische of milieu redenen niet mogelijk is. Daar waar wegens technische redenen geen waterdoorlatende materialen kunnen gebruikt worden dient de afwatering in de niet bebouwde en onverharde ruimte op eigen terrein te infiltreren.	Verhardingen en andere niet-overdekte constructies dienen beperkt te blijven tot een minimum. In de voortuin zijn principieel enkel de strikt noodzakelijke toegangen mogelijk. Sowieso mag er nooit meer dan 40% van de oppervlakte van de voortuin worden verhard. Het maximale verhardingspercentage van 40% is een maximum en impliceert zeker niet dat er sowieso 40 % van de voortuinstrook kan en mag worden verhard. In de zij- en achtertuin moet de oppervlakte aan niet-overdekte constructies (siervijver, zwembad, terras, tuinpaden, zonnepanelen op de grond, ...) beperkt blijven tot maximaal 30 m². Dit is exclusief een tuinpad van maximaal 1 m breed aansluitend op de zijgevels van de woning.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN

2.1. HOOFDGEBOUWEN

2.1.1. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.1.A. Typologie/bouwvorm Het bouwvolume heeft 3 volledige vrijblijvende open gevels. De woning wordt op de gemeenschappelijke perceelsgrens van lot 1 en 2 geplaatst ten voordele van een optimale oriëntatie en een maximale benutting van de zijdelingse buitenruimte.	Zowel op lot 1 als 2 kan maximaal één driegevelwoning/woning in halfopen verband worden voorzien.
2.1.1.B. Inplanting Het vastleggen van de inplanting van het bouwvolume bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing. Ook woningaanbouwen moeten volledig binnen deze bouwzone worden voorzien, ongeacht of deze vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht of kunnen gebeuren via een melding.	De woning (incl. aanbouwen, veranda's, ...) moeten steeds volledig worden ingeplant binnen de daartoe voorziene bouwzone, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De bouwvrije stroken van minimaal 3 m moeten strikt gerespecteerd worden en te allen tijde bouwvrij blijven.
2.1.1.C. Afmetingen Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden. De maximale kroonlijst- en nokhoogte worden uitgezet vanaf de as van de Haagstraat, op de bouwlijn en in het verlengde van de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen loten 1 en 2. Dakvlakvensters ('veluxramen') zijn toegestaan aan de voor- en achterzijde van de woning. Zie ook artikel 1.2.1.	Vanaf de straat gezien kan de woning nooit meer dan 2 bouwlagen onder de kroonlijst hebben. Aan de achterzijde is dit maximaal 1 bouwlaag onder de kroonlijst, cfr. terreinprofiel. Het reliëf noopt de ontwerper er mogelijks toe om te werken met split-levels. Om die reden wordt de vloerpas niet strikt vastgelegd. Desalniettemin dient het maximale gabarit zoals weergegeven op de plannen gerespecteerd te worden, waaronder volgende maatvoering: ▪ Maximale kroonlijsthoogte: 6,20 m ▪ Maximale nokhoogte: 10,40 m ▪ Bouwdiepte maximaal 12 m op elk niveau. De dakhelling zit vervat tussen 0° en 45°. De maximale nokhoogte kan daarbij nooit worden overschreden. Het gabarit van geschakelde woningen moet gelijk zijn/architecturaal voldoende afgestemd worden op elkaar. Indien beide woningen niet gelijktijdig worden gebouwd, bepaalt de eerst vergunde woning het gabarit. Wanneer er gekozen wordt voor een zadeldak, <u>mag</u> de ruimte onder het hellend dak eventueel worden ingericht als een gebruikelijke woon/leefruimte van de woning (bvb.

Het aansluitende gevelvlak mag in geen geval ‘doorlopen’ in de dakuitbouw, dit om te vermijden dat er visueel een volwaardige extra bouwlaag ontstaat.	slaapkamer). Bij hellende daken wordt een bescheiden dakkapel/dakuitbouw enkel toegestaan onder de volgende voorwaarden: ▪ Over een breedte van maximaal 1/3 van de betrokken gevel en op minimaal 1,50 m van de zijgevels. ▪ De halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard.
2.1.1.D. Materialen Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Zonnepanelen zijn toegelaten bij het wettelijk kader.	Gevelmaterialen: overwegend baksteen en/of andere duurzame materialen

2.2. BIJGEBOUWEN

2.2.1. Bestemming bijgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
De vrijstaande bijgebouwen zijn louter gericht op de tuinfunctie.	Vrijstaande bijgebouwen: ▪ enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, tuinserre, ... ▪ woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.

2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
2.2.2.A. Inplanting Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant, dus enkel in de achtertuin. Bijgebouwen kunnen in geen geval worden opgericht in de voor- en zijtuinstrook.	Vrijstaande bijgebouwen: ▪ 1 m van de perceelsgrens; ▪ tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s). ▪ op minstens 5 m achter de achtergevelbouwlijn.
2.2.2.B. Typologie/bouwvolume De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	Bouwhoogte: maximaal 3,50 m (hoogte tussen bestaande maaiveld en hoogste punt van het bijgebouw). Dakvorm is vrij te kiezen.

	Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.
2.2.2.C. Afmetingen Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving. Deze beperking volgt uit de eerder beperkte oppervlakte van de achtertuinzone. Het kan in geen geval de bedoeling zijn om deze vol te bouwen en te verharderen. Voorbeelden van ‘kleine tuinconstructies’ zijn onder meer: tuinornamenten, brievenbussen, barbecues, speeltoestellen. Dit kan best op voorhand worden afgetoetst bij de gemeente.	Op ieder lot kan maximaal 1 bijgebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 15 m². Elders in de tuinzone kunnen geen bijkomende vrijstaande gebouwen worden opgericht. Het plaatsen van allerlei kleine tuinconstructies kan dan weer wel, echter dient ook dit beperkt te blijven tot een absoluut minimum.
2.2.2.D. Materialen Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.	▪ vrij te kiezen duurzame materialen; ▪ in harmonie met het hoofdgebouw; ▪ betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten.

Bijstellingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen (Art. 86 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning) worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van het project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren. Dit kan enkel op basis van een omgevingsrapport (foto's, straatbeeld, aangrenzende bebouwing, argumentatienota, enz.) opgesteld door de ontwerper.