

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : 7044VMI-0001V01 / aantal kavels : 23

Gemeente : GINGELOM

Aanvrager : landmeter GIJSEN ns. NV ALL-IN CONSTRUCT & NV IMMO ESTETICO

1. ALGEMENE BEPALINGEN.**1.1. Ruimtelijke uitgangspunten :**

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.

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 ook 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.

**1.2. Architecturale uitgangspunten :**

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 bouwkevel, 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.);
- de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.

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.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

1.2.3. De vrijstaande **bijgebouwen** moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

1.3. Bestemming :

- 1.3.1. De **hoofdbestemming : residentieel gebruik**. 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.
- 1.3.2. De **nevenbestemmingen**, zoals voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

1.4. Inplanting :

- 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.
- 1.4.2. Binnen de voorziene voor- en zijtuinenstroken kunnen eventueel constructies (zowel hoofd- als vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze mogelijkheid wordt echter uitgesloten indien volgens punt 2.1.2. enkel "open bebouwing" toegelaten is.
- 1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen :
- de **aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld** indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie.
 - **het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist** als de constructie bestaat uit meer dan één bouwlaag, of als ze vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt.



1.5. Terreinaanleg :

- 1.5.1. De bestaande **hoogstammige bomen en houtwallen** moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouw aanvraag.
- 1.5.2. **Afsluitingen** moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.
- 1.5.3. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het **bestaande reliëf maximaal gerespecteerd** worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.
- 1.5.4. **Inritten** voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt te 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 zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.
- 1.5.5. Kleinere constructies, zoals een **kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz.** kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN

2.1. Hoofdgebouw:

2.1.1. Bestemming: zie ook artikel 1.3.

- * ééngezinswoningen

2.1.2. Bouwvorm:

- * Loten 1, 2, 3, 4, 16, 17, 18, 21 en 24 : Open bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken
(Het bouwvolume heeft 4 volledig vrijblijvende open gevels. Voor de zijdelingse tuinstroken geldt volledig bouwverbod).
- * Loten 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 22 en 23 : Geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen bebouwing).
(Minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel. Bij geschakelde bebouwing worden minimum 2 bouwvolumes met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld tot één bouwblok. Zie punt 2.1.5. hieromtrent).



2.1.3. Inplanting: zie ook artikel 1.4.

- * de voorgevel: volgens de grafische intekening
- * de eventuele vrijstaande gevels: op **minimaal 3m** van de zijdelingse perceelsgrens

2.1.4. Afmetingen :

- * bouwdiepte:
 - **op het gelijkvloers :**
 - loten 1 tot en met 3 en loten 6 tot en met 24 : maximaal 15m
 - lot 4 : maximaal 12m
 - lot 5 : maximaal 11m
 - **op de verdieping :**
 - maximaal 12m
- * bouwhoogte hoofdvolume : **maximaal 2 bouwlagen** onder de kroonlijst (lichtblauwe arcering op plan)
 - nokhoogte **maximaal 11m**
- * bouwhoogte nevenvolume : maximaal **1 bouwlaag** (gele arcering op plan)

2.1.5. Geschakelde bebouwing in één bouwblok:

Bij gebrek aan akkoord volgens artikel 1.4.3. tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften:

- * dakvorm: overwegend hellende daken
- * dakhelling: 40°
- * kroonlijsthoogte: 5,80m.

2.2. Vrijstaande bijgebouwen: zie ook artikel 1.4.

- * totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: **maximaal 30m²**
- * vrijstaande gevels: op **minimaal 2m** van de perceelsgrens
- * gevels tegen de perceelsgrens mits het akkoord van de aangrenzende eigenaar

2.3. Afsluitingen: zie artikel 1.5.2.

2.4 Beplantingen : zie ook artikel 1.5.1

- * De bomen die op het verkavelingsplan als te behouden zijn aangegeven dienen absoluut behouden te blijven. Voor de overige bomen geldt dat deze bomen die

zich op minder dan 10 meter van de ontworpen woning bevinden, mogen gerooid worden. De overige bomen dienen behouden te worden.

Wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen (artikel 132 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij latere decreten) 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.

Hasselt, 26 MEI 2003
de gemachtigde ambtenaar



Achiel Santermans
directeur

