



Wonen & Leven

Contactpersoon: Bianca Vandervelpen

Tel: 011 88 04 81

E-mail: bianca.vandervelpen@gingelom.be

Onze referentie: STA/2024/00002

Bijlage:

Datum: 30 januari 2025

AANGETEKEND

Jorre Herckens

Sint-Lorisaan 139

3540 Herk-de-Stad

Betreft: Aanvraag tot stedenbouwkundig attest voor het perceel gelegen te Gingelom, Nielstraat 2

Geachte,

Door het college van burgemeester en schepenen werd in zitting van 28 januari 2025 het stedenbouwkundig attest afgeleverd door u aangevraagd voor het perceel gelegen te Gingelom, Nielstraat 2, afdeling I, sectie B, nr. 95C en afdeling I, sectie B, nr. 94N.
Als bijlage vindt u de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Met vriendelijke groeten

Kim Peters
Algemeen directeur



Patrick Lismont
Burgemeester



College van Burgemeester en Schepenen

GOEDGEKEURD

Besluit

Zitting van 28 januari 2025

Wonen en Leven - Ruimtelijke
ordering

10 **Aanvraag stedenbouwkundig attest: 2024/00002 - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

Patrick Lismont, burgemeester; Ingrid Scheepers, eerste schepen; Rita Thierie, tweede schepen; Koen Putzeys, Derde schepen; Annick Princen, Toegevoegd schepen - voorzitter bijzonder comité; Kim Peters, algemeen directeur

Beschrijving

Aanleiding en context

Het betreft een aanvraag tot stedenbouwkundige handelingen. Het bouwen van een vrijstaande ééngesinswoning en het bestaande gebouw zal gesloopt worden.

Argumentatie

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest beoogt voor dit goed: de oprichting van één vrijstaande ééngesinswoning, na sloop van de bestaande woning en haar aanhorigheden. Voor deze sloop werd reeds een omgevingsvergunning afgeleverd, onder voorwaarden.

Na correcte uitvoering van de afgeleverde omgevingsvergunning is er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen de oprichting van een nieuwe vrijstaande ééngesinswoning.

De oprichting van meerdere woningen of een meergezinswoning zijn niet mogelijk. De plaatselijke omstandigheden en de draagkracht van het goed laten dit niet toe. Het inrichten van een zorgwoning kan wel worden overwogen, dit conform de vigerende regelgeving. Een complementaire functie aan het wonen (bv. een vrij beroep) kan eventueel ook worden onderzocht.

In de aanvraag wordt een nieuwe inplanting voorgesteld. Deze wordt bij voorbaat niet uitgesloten, doch dient niet als verplichting opgelegd te worden. Dit zou nl. een creatief architecturaal ontwerp in de weg kunnen staan. Bij het bepalen van de inplanting van een nieuwe woning is het wel aangewezen om rekening te houden met enkele randvoorwaarden (zie artikel 1).

In de aanvraag wordt een nieuw gabarit voorgesteld. Ook hier geldt dat dit voorstel bij voorbaat niet wordt uitgesloten, maar opnieuw is het niet zinvol dit als 'verplichting' op te leggen in dit attest. Dit zou de architecturale vrijheid te veel beknotten. Ook hier kan best rekening worden gehouden met enkele algemene randvoorwaarden (zie artikel 1).

De gemeentelijk omgevingsambtenaar verleent een **positief advies** inzake voorliggend stedenbouwkundig attest voor de oprichting van één vrijstaande ééngesinswoning, na sloop van de bestaande woning en haar aanhorigheden.

Juridische grond

Gingelom - College van Burgemeester en Schepenen van 28 januari 2025 - 2025_CBS_00071 : Aanvraag stedenbouwkundig attest: 2024/00002

1/3

Besluit

Artikel 1

Er wordt een **positief advies** afgeleverd inzake voorliggend stedenbouwkundig attest voor de oprichting van één vrijstaande ééngerinswoning, na sloop van de bestaande woning en haar aanhorigheden.

Het positief advies/stedenbouwkundig attest beperkt zich enkel tot de mogelijkheid voor de oprichting van één vrijstaande ééngerinswoning op de betrokken percelen.

Er wordt beslist om geen strikte voorschriften te koppelen aan dit attest, wel om volgende randvoorwaarden mee te delen:

- De implanting van een nieuwe woning dient maximaal rekening te houden met het bestaande reliëf. Daarbij dient het bestaande reliëf altijd maximaal behouden te blijven. Dit impliceert onder meer dat ieder toekomstig ontwerp zich zal moeten aanpassen aan het reliëf en niet omgekeerd. Eventuele niveauverschillen op het terrein moeten dan ook creatief worden opgevangen in een ontwerp (bv. werken met split-niveaus). Er dient daarnaast te worden gekozen voor een 'logische' implanting, passend binnen de omgeving en waarbij een veilige toegang tot het perceel kan worden gegarandeerd. Ten opzichte van het zuidelijk aanpalende perceel dient een bouwvrije strook van minimaal 4 m gerespecteerd te worden.
- Het gabarit van een toekomstige woning kan bestaan uit maximaal twee bouwlagen tussen het bestaande (natuurlijke) maaiveld en de kroonlijst. De woning kan worden afgewerkt met een plat dak of met een hellend dak. Bij een hellend dak blijft de hellingsgraad van de dakvlakken beperkt tot 35°. Onverminderd geldt dat een toekomstig gabarit inpasbaar zal moeten zijn binnen de omgeving/het straatbeeld. De gabariten van de bestaande woningen in de omgeving zijn daarbij dus richtinggevend. Ook volgende richtlijnen gelden:
 - Kroonlijsthoogte: maximaal 6,50 m bij hellend dak of maximaal 7,00 m bij plat dak.
 - De kroonlijsthoogte moet verplicht worden uitgezet in het midden van de bouwlijn én vanaf het bestaande/natuurlijke maaiveld. Dit is het referentiepeil voor het uitzetten van het maximaal gabarit.
 - De vloerplas ligt maximaal 30 cm boven het referentiepeil zoals hierboven vermeld. De implanting van de vloerplas heeft geen impact op het kroonlijst- of nokhoogte.
- Het bestaande reliëf dient maximaal behouden te blijven. Daar waar de bestaande woning zal worden gesloopt, wordt idealiter gestreefd naar een 'herstel' van het reliëf (lees: creëren van natuurlijke overgang).
- Een toekomstige woning zal steeds moeten beschikken over een voldoende ruime en kwalitatieve tuinzone. Dit impliceert onder meer dat de oppervlakte aan (bij)gebouwen en verhardingen (of andere constructies) te allen tijde beperkt moeten blijven tot het strikt noodzakelijke. Daarbij gelden volgende richtlijnen:
 - In de voortuin zijn enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning 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 50 m².
 - Per perceel is de oprichting van maximaal twee vrijstaande bijgebouwen in de vorm van een tuinberging, een poolhouse of een terrasoverkapping toegelaten (of een combinatie van deze). De totale oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt maximaal 35 m². Een bijgebouw heeft maximaal 1 bouwlaag en mag niet onderkelderd zijn.
- Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze woning tot een kwalitatief geheel te laten worden.

Gingelom - College van Burgemeester en Schepenen van 28 januari 2025 - 2025_CBS_00071 : Aanvraag stedenbouwkundig attest: 2024/00002

Een ontwerp dient dan ook rekening te houden met bovenvermelde richtlijnen en randvoorwaarden. Deze zijn echter niet bindend. Het voldoende aan deze richtlijnen biedt dan ook geen garanties tot het bekomen van een omgevingsvergunning. Ongeacht deze richtlijnen en randvoorwaarden zal iedere toekomstige omgevingsvergunningaanvraag individueel getoetst worden aan haar verenigbaarheid en inpasbaarheid met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening. In die zin is het wenselijk om voorafgaandelijk aan het indienen van een omgevingsvergunningaanvraag, een voorontwerp af te toetsen met de dienst wonen en leven van de gemeente Gingelom. Uiteindelijk bevestigt voorliggend attest enkel en alleen de 'bebouwbaarheid' van de betrokken percelen in functie van één nieuwe ééngezinswoning.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van Burgemeester en Schepenen

Algemeen directeur

Burgemeester

 Ondertekend door Kim Peters op
28/01/2025 14:42:11 (GMT+01:00)

 Ondertekend door Patrick Lismont op
30/01/2025 08:24:46 (GMT+01:00)