

Verkaveling: Warandestraat 12, Ravels

Overzicht loten	Oppervlakte	Overzicht loten	Oppervlakte
Lot 1	791,33 m ²	Lot 4	789,43 m ²
Lot 2	784,09 m ²	Lot 5	880,02 m ²
Lot 3	782,88 m ²	Lot A	3.016,18 m ²

- Kavels en bijzondere voorschriften

Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5

Oppervlakte: 791,33 m², 784,09 m², 782,88 m², 789,43 m², 880,02 m²

Functie: Eengezinswoning

Specifieke voorschriften:

GEBOUW

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting

Aan de verkaveling wordt binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid voorzien. Het landelijk karakter van de verkaveling dient echter zo veel mogelijk bewaard te blijven.

Voorschrift

De woningen mogen maximaal 2 bouwlagen bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn.

ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting

Voorschrift

ZONNEPANELEN EN PUNTVORMIGE ELEMENTEN

De voorziening van fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd in het hellend dakvlak zijn toegelaten. Hieronder worden alle 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 van de dakbedekking.

Op platte daken hebben de panelen een maximale hoogte van 1,00 m. In de bouwvrije stroken mogen geen zonnepanelen voorzien worden.

Puntvormige elementen (bv. dakantennes, schoorstenen, e.d.) zijn steeds toegelaten voor zover ze beperkt van omvang en hoogte zijn.

In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot max. 1,00 m boven de max. toegelaten bouw- en/of nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw.

OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting

Aan de verkaveling wordt binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.

Voorschrift

UITSPRONGEN IN HET GEVELVLAK

a) uit de voorgevel:

onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of de plaatselijke overheid:

- erkers, balkons: maximum uitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidingmuur;

- luifels: maximum uitsprong 1,00 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.

b) uit de zijgevel:

alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwwrije zijstrook bevinden.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting

De keuze voor maximaal 6,50 m kroonlijsthoogte volgt uit de overweging van rationeel ruimte- en energiegebruik als gevolg van het hedendaags concept van energiezuinig bouwen en komt overeen met de gangbare verkavelingsvoorschriften.

Voorschrift

Gemeten vanaf het vloerpeil van de woning tot bovenkant kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: maximum 6,50 m.

VOLUME

Toelichting

Het straatbeeld is gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwvolumes, zowel wat betreft omvang als hoogte. Het bouwvolume in de verkaveling is daarom vrij te kiezen.

Voorschrift

GABARIT: bouwdiepte 17 m

- kroonlijsthoogte of dakrand maximum

6,50 m boven het vloerpeil;

- totale maximumhoogte: 11,00 m.

VLOERPEIL

Tussen 0,20 m en ~~0,60 m~~ 0,50 m boven het straatniveau.

NOKHOOGTE

Toelichting

De nokhoogte is zodoende gekozen dat er voldoende ruimte is op het verdiep van de woningen en er toch nog voldoende bezonning is op de aanpalende percelen.

Voorschrift

Maximale hoogte voor schuine daken:

11,00 m vanaf het vloerpeil van de woning. Platte daken hebben een maximale hoogte van 6,50 m tot onderkant van de dakoversteek.

INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting

De hoofdgebouwen worden ingeplant binnen de zone voor hoofdgebouwen conform de gangbare regelgeving en de bebouwing op de omliggende kavels.

Voorschrift

Bij het verkavelingsontwerp wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:

- de ontworpen bouwlijn ligt op min. ~~6m~~^{12,00 m} uit de as van de weg en zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp;
- zijgevels: op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens;
- bouwdiepte: minimum 9,00 m en maximaal 17,00 m vanaf de voorgevelbouwlijn.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting

Het straatbeeld vertoont een gevarieerde vorm van stijlen en gebruikte materialen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.

Voorschrift

GEVELMATERIALEN

Alle gevels in gevelsteen of sierbeploeistering, baksteen geveerd, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen de maximumoppervlakte van

25 % van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.

DAKMATERIALEN

Voor de bedekking van schuine daken: pannen, (kust)leien, riet.

Voor bedekking van platte daken: roofing, elastische rubber, kunststof, tegels, grint, groene daken.

TYPE GEBOUW

Toelichting

De omgeving is gekenmerkt door vrijstaande ééngezinswoningen. De aanvraag omvat 5 kavels die bestemd zijn voor het oprichten van open ééngezinswoningen en zorgwoningen (conform de decretale bepalingen).

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woningen kan ingericht worden als nevenbestemming. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.

Voorschrift

Bestemming:

ééngezinswoningen en zorgwoningen worden toegestaan (conform de decretale bepalingen).

~~Garage/carport enkel op te richten binnen de zone voor hoofdgebouwen of inpandig.~~

Nevenbestemming:

enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

2° de complementaire functie mag maximum 1/3 van de gebouwde vloeroppervlakte van de woning in beslag nemen (onder dak niet meegerekend) met een totale maximale vloeroppervlakte van ~~100 m²~~;

3° de complementaire functie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeershinder en parkeerhinder. ^{50 m²}

De vigerende reglementering van de gemeente zal worden toegepast;

4° de uitvoerder van de complementaire functie moet de bewoner van deze woning zijn.

5° horeca, handel en ambacht zijn niet toegestaan.

UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting

Om het landelijk karakter te behouden, worden de niet bebouwde gedeelten als tuin aangelegd en gehandhaafd.

Voorschrift

VERANDAS

Indien een veranda gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voor het hoofdvolume.

TERRASSEN

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Alle (niet functionele) verhardingen buiten de bouwzones zijn daarom verboden, met uitzondering van een terras.

Voorschrift

Terrassen hebben een maximale oppervlakte van 40 m² buiten de bouwstrook.

DAKUITVOERING

Toelichting

Aan de verkaveling wordt binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid voorzien. Het verdient steeds de aanbeveling van platte daken te voorzien van een extensief of intensief groendak.

Voorschrift

DAKVORM

Vrij te kiezen.

- schuine daken met een maximale helling tussen 35° en 55°.

- platte daken: zijn toegestaan zowel op gelijkvloers als op de verdieping met een maximumhoogte van 6,50 m en 3,50 m vanaf het vloerpeil van de woning.

Maximumhoogte: 11,00 m.

DAKKAPELLEN

a) gevallen waarin oprichting is toegelaten:

- op het achterste dakvlak: steeds toegelaten;

- op het driehoekige dakvlak van een schilddak: steeds verboden;

- op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 30° overschrijdt.

b) plaats van oprichting: op minimum 0,40 m afstand van de zijgevel.

c) afmetingen:

- maximumbreedte: 2/3 van de gerealiseerde totale gevelbreedte met maximumbreedte van 6,40 m per dakvenster en een onderlinge afstand van minimum 1 m;

- maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de gerealiseerde dakhoogte van het hoofdgebouw.

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting

De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Het gaat om een vlak terrein waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.

Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

Voorschrift

VERHARDINGEN

Indien de verharde grondoppervlakte groter is dan 50 m² dienen de verhardingen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van terrassen (max. 40 m²).

Opvang van hemelwater voor herbruik of vertraagde infiltratie is toegestaan.

RELIËFWIJZIGINGEN

Ophogingen tot onder het vloerpeil zijn toegestaan. Langs de perceelsgrenzen moet het maaiveld aansluiten op de hoogte van het maaiveld van de aanpalende percelen en de straat.

VOORTUINSTROOK

GROENAAANLEG

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceeloppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden, met uitzondering van de toegang naar gebouwen.

Voorschrift

Tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal 40% van de oppervlakte verhard worden voor toegangen, opritten of parkeerplaatsen.

CONSTRUCTIES

Toelichting

Voorschrift

FACULTATIEVE AFSLUITINGSMUREN

muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen

1,00 m niet overschrijdt.

VERHARDING

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. Verhardingen in de voortuinstrook zijn enkel toegelaten als toegang naar de gebouwen.

Voorschrift

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Tussen de rooilijn en bouwlijn mag maximaal 40% van de oppervlakte verhard worden voor toegangen, opritten en parkeerplaatsen.

ZIJTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. Verhardingen in de zijtuinstrook zijn enkel toegelaten als toegang naar de gebouwen.

Voorschrift

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

ACHTERTUINSTROOK (strook voor bijgebouwen)

CONSTRUCTIES

Toelichting

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. De zone voor bijgebouwen bevindt zich zoals gebruikelijk achteraan het perceel, zoals is weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

Voorschrift

BIJGEBOUWEN :

De totale oppervlakte van alle bijgebouwen, inclusief houten tuinhuisje(s), dient beperkt te worden tot ~~10% van de perceelsoppervlakte~~ **maximum 40 m²**

Inplanting :

Conform het verkavelingsplan nieuwe toestand:

a) gevel gericht naar het hoofdgebouw : op minimum 10,00 m uit de achtergevelbouwlijn

c) overige gevels:

- hetzij op de perceelsgrens: enkel plat dak
- hetzij op minimum 3 m van de perceelsgrens: met plat ~~of schuin dak~~
- houten tuinhuizen op minimaal 1 m van de perceelsgrens

Bouwvolume :

- Maximum hoogte vloerpeil tot 50 cm boven het bestaande maaiveld.
- De kroonlijst- of deksteenhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2,00 meter en maximaal 3,50 meter boven het vloerpeil.
- ~~Nokhoogte van de bijgebouwen is bij schuine daken maximaal 0,50 m boven het vloerpeil.~~

Verschijningsvorm :

De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

a) Gevel- en dakmaterialen

Vrij te kiezen, mits esthetisch verantwoord.

b) Dakvorm

- Plat of schuin dak
- Maximale dakhelling bij schuine daken : 45°

~~TUINHUIZEN :~~

~~Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte houten tuinberging (12 m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober en opvallend element. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen). Implantatie op minimum 1 m van de perceelsgrens.~~

ZWEMBADEN :

In de achtertuin is een openlucht zwembad, zwembad of siervijver toegelaten op minimum 1 m afstand van de perceelsgrens en met een maximale oppervlakte van 80 m².

VERHARDING

Toelichting

Om het groene karakter te behouden, worden de niet bebouwde gedeelten als tuin aangelegd en gehandhaafd. Alle (niet functionele) verhardingen buiten de bouwzones zijn daarom verboden, met uitzondering van een terras.

Voorschrift

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De verhardingen (met uitzondering van de terrassen) dient beperkt te blijven tot de toegang naar de gebouwen.

In de zone voor bijgebouwen en het niet bebouwde gedeelte mogen bijgebouwen, terrassen, verhardingen, zwembaden en tuinhuisen maximaal 50% van de achtertuin innemen.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

MATERIAAL

Toelichting

Voorschrift

- draadafsluiting, eventueel begroeid met klimplanten of bekleed met ondoorzichtig doek;
- houten tuinschermen met betonnen of houten steunpalen;
- groenaanplanting van struiken of hagen.

UITVOERING

Toelichting

De afsluitingen moeten voldoende hoog zijn om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift

- in de voortuin:
 - draadafsluiting of muurtje in gevelsteen met een maximale hoogte van 1,00 m
- in de zij- en achtertuin:
 - draadafsluitingen en houten tuinschermen met maximale hoogte 2 m.

~~FACULTATIEVE AFSLUITINGSMUREN~~

~~Tussen de erven onderling en tussen het erf en de openbare weg:~~

~~In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:~~

~~voor gekoppelde bebouwing: een afsluitingmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidingmuur van het hoofdgebouw tot op 5,00 m achter de zone voor hoofdgebouwen en met een maximumhoogte van 2,00 m~~

Lot A

Oppervlakte: 3.016,18 m²

Functie:

Specifieke voorschriften:

AAN DE VERKAVELING ONTTROKKEN