

Voorschriften verkaveling VK/2022/00003

Referentie omgevingsloket
Projectnaam
Ligging

OMV_2022072530
Verkavelen perceel in 2 loten
Van Roeylaan 1 en 3 - 2380 Ravels
1^{ste} afdeling, sectie C, percelen 50/A/2 en 50/Z

Algemene voorschriften

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------

Voorschriften groepkavel

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	TUINHUIZEN Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte houten tuinberging (12 m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen). Inplanting op minimum 1 m van de perceelsgrens.
De hoofdgebouwen worden ingeplant binnen de zone voor hoofdgebouwen conform de gangbare regelgeving en de bebouwing op de omliggende kavels.	Bij het verkavelingsontwerp wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : - De ontworpen bouwlijn ligt op 5m uit de rooilijn - Zichtgevels : op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen of binnen de zone zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp - een diepte van minimaal 9 m en maximaal 17 m vanaf de voorgevelbouwlijn - een minimum voorgevelbreedte van 9 m.
Aan de verkaveling wordt binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.	DAKVORM De dakvorm dient aan de straatzijde uit een hellend dakvlak te bestaan. De dakvorm is verder vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd. Indien mogelijk, dient aangesloten te worden op nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Hiervan kan afgeweken worden voor zover uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat: - Specifiek voor hoekgebouwen de nok- en /of kroonlijst dient af te wijken; - Een afwijkende nok- en/of kroonlijst leidt tot een betere ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg; - De nok- en of kroonlijst van het aanpalende gebouw op zichzelf afwijkt van de omringende gebouwen. Indien er een hellend dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 9,00m vanaf de voorgevelbouwlijn.
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. Verhardingen in de zijtuinstrook zijn enkel toegelaten als toegang naar de gebouwen	Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.
Aan de verkaveling wordt binnen een minimum aan grenzen een	Er zijn maximum twee bouwlagen en een dakvolume toegelaten. - Een gedeeltelijke derde bouwlaag ter vervanging van het

maximum aan architecturale vrijheid voorzien. Het landelijk en residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook onderstreept worden.	dakvolume is toegelaten op voorwaarde dat de voor- en achtergevel van deze derde bouwlaag begrepen zijn binnen een hoek van 45° bepaald vanuit de voor- en achtergevel van de 2e bouwlaag. - Een volwaardige derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegelaten op voorwaarde dat de ruimte die niet begrepen is binnen een hoek van 45° bepaald vanuit de voor- en achtergevel van de 2e bouwlaag wordt ingericht als inpandig terras.
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Het is niet mogelijk om een constructie op te richten in de zijtuinstrook, deze moet ten alle tijde vrij blijven.
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.	GEVEL- EN DAKMATERIALEN Vrij te kiezen, mits esthetisch verantwoord. Alle gevels dienen één architecturaal geheel te vormen.
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. Verhardingen in de voortuinstrook zijn enkel toegelaten als toegang naar de gebouwen	Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.
	Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
Dit hoeft geen toelichting.	FACULTATIEVE AFSLUITINGSMUREN muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen; 1 m niet overschrijdt.
De verkaveling situeert zich in een woonkern, overwegend gekenmerkt door bebouwing met vrijstaande ééngezinswoningen en halfopen ééngezinswoningen. De aanvraag omvat 2 kavels die bestemd zijn voor het oprichten van halfopen ééngezinswoningen.	De voorgevel van nieuw op te richten hoofdgebouwen dient te worden opgericht op min. 5m uit de rooilijn en dient waar mogelijk afgestemd te worden op voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens. Enkel wanneer de voorgevelbouwlijn van de beide aanpalende percelen binnen de zonegrens afwijkt van de opgelegde voorbouwlijn, is het toegelaten de voorgevelbouwlijn af te stemmen op de aangrenzende percelen. De vrijstaande gevels dienen op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden opgericht. De gemeenschappelijke gevel dient te worden opgericht tot tegen de perceelsgrens. De achterbouwlijn dient op min. 9,44 en 9,48 m van de achter perceelsgrens te worden opgericht.
	Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning, private terrassen (maximaal 30 m ²), collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.
Het volume wordt beperkt in omvang.	GABARIT Strook van voorgevellijn tot 15 m achter voorgevellijn:

	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeten vanaf het vloerpeil van de woning tot bovenkant kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek : maximum 7 m. • Gemeten vanaf het vloerpeil tot nok maximum 11.50m. <p>VLOERPEIL Tussen 0,20 m en 0,50 m boven het straatniveau.</p> <p>VOORGEVELLIJN De voorgevel dient te worden opgericht op minimum 5m uit de rooilijn en dient waar mogelijk te worden afgestemd met de aanpalende percelen binnen de zonegrens cfr. het RUP dorpscentrum Ravels.</p>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>GARAGES Indien een garage gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voor het hoofdvolume. Er moet een dan een inpandige garage voorzien worden.</p> <p>VERANDAS Indien een veranda gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voor het hoofdvolume.</p>
	Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
	<ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluiting, eventueel begroeid met klimplanten of bekleed met ondoorzichtig doek. - Houten tuinschermen met betonnen of houten steunpalen. - Groenaanplanting van struiken of hagen.
De keuze voor maximaal 7 m kroonlijsthoogte volgt uit de overweging van rationeel ruimte- en energiegebruik als gevolg van hedendaags concept van energiezuinig bouwen en komt overeen met de gangbare verkavelingsvoorschriften.	Gemeten vanaf het vloerpeil van de woning tot bovenkant kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek : maximum 7 m in de strook tussen 0 meter en 15 meter achter de voorgevellijn.
	<ul style="list-style-type: none"> - in de voortuin : <ul style="list-style-type: none"> - open afsluitingen : maximale hoogte 2 m - - gesloten afsluitingen : maximale hoogte 1 m - in de zij- en achtertuin : <ul style="list-style-type: none"> - draadafsluitingen en houten tuinschermen met maximale hoogte 2 m
De bouwhoogte wordt afgestemd op 2 bouwlagen en een dakvolume. nbsp;	<p>Nokhoogte bedraagt maximum 11.5m.</p> <p>De bouwhoogte wordt afgestemd op 2 bouwlagen en een dakvolume.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een gedeeltelijke derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegelaten op voorwaarde dat de voor- en achtergevel van deze derde bouwlaag begrepen zijn binnen een hoek van 45° bepaald vanuit de voor- en achtergevel van de 2e bouwlaag.

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• Een volwaardige derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegelaten op voorwaarde dat de ruimte die niet begrepen is binnen een hoek van 45° bepaald vanuit de voor- en achtergevel van de 2e bouwlaag wordt ingericht als inpandig terras. |
|--|---|