Provincie Antwerpen

18 JULI 1990

Gemeente RAVELS

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen O.L. Vrouwstraat

sectie A , nrs. 47 c

Stedebouwkundige voorschriften

102/255

Gevoegd bij het advies van de

gemachtigde ambtenaar van

18 JULI 1990

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP - A.R.O.L. -

Bijlage aan het besluit
van het College van Ravels
van ..... 24 JULI 1990 .....
De Sekretaris, De Burgemeester,

J. Van Gils J. SEGERS

GEMEENTEBESTUUR van RAVELS - Prov. Antwerpen -

102/255

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.01. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder :

1) aaneengesloten gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst ;
2) achtergevelbouwlijn : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen ;
3) bouwvrije voortuinstrook : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn ;
4) bouwvrije zijtuinstrook : strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen ;
5) dakbasis : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt ;
6) dakvenster : uit het dakvlak vooruitspringend venster ;
7) gegroepeerde bebouwing : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken ;
8) gekoppelde bebouwing : bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen ;
9) huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt ;
10) kopgebouw : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt ;
11) uitbouw : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping ;
12) voorgevelbouwlijn : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook ; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel ;
13) vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd ;
14) vrijstaand gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst ;
15) zadeldak : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

1.02. (...)

1.03. Interpretatie van de stedebouwkundige voorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.04. Afwijking van de stedebouwkundige voorschriften

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt. De bepalingen van art. 51 van de wet van 29 maart 1962 blijven onverminderd van toepassing.

1.05. Algemeen geldende voorschriften

1° Dakvensters

a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
   1) 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 40° overschrijdt.
   2) Plaats van oprichting :
      - op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
   3) Afmetingen :
      - maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2 m ;
      - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

2° Kroonlijsten

a) Bij vrijstaande bebouwing : lijstgoot is niet verplicht.
b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
   behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
   - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw ;
   - 0,20 m à 0,50 m aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing :
   1) uit de voorgevel :
      onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid :
      a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur ;
      b) Luifels : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
   2) uit de vrijstaande zijgevel :
      alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden ;
   3) uit de achtergevel :
      a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens ;
      b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.
B. Bij vrijstaande bebouwing :
   alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4° Erfscheidingen

a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.

b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen :

1) In de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt ;

2) In de zijtuinstrook :
   - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m ;
   - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen met een maximumhoogte van 2 m ;

3) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
   - bij vrijstaande bebouwing : verboden ;
   - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m ;
   - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen.

5° Hellende op- en afritten in de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : verboden.

6° Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° Vellen van bomen :

ontbossing en vellen van bomen kan worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

8° Autogarages in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) Plaatsing

1) In de zijtuinstroken
   - De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn ; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
   - Een zijgevel op de perceelsgrens.

2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen
   - Voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
   - Maximumbreedte 3 m ; maximumdiepte 6 .
   - Een zijgevel op de perceelsgrens.

b) Bouwhoogte
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m.

c) Gevelmaterialen
   - Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
   - Overige gevels : baksteen.

d) Dakvorm
Plat dak.

Noot

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :
1. de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen :
2. door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
   - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager ;
   - dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

9° Parkeerruimte

a) Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit :

1) één personenwagen per in het op te richten gebouw voorziene woning ;
2) één personenwagen per 50 m2 of fractie van 50 m2 vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie.

Opmerkingen

I. Voor de vaststelling van de voormelde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen.

II. Indien het niet mogelijk is of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien, kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst.

III. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd, zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra die belasting of vergoeding is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid.
In afwachting daarvan is dit lid niet van toepassing.

b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen

1) Minimale afmetingen per wagen :
   a) voor boxengarages : 5 m x 2,75 m x 1,80 m hoogte ;
   b) voor afgesloten ruimten : 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte ;
   c) in open lucht : 5,50 m x 2.50 m

2) Inrichting :

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen.
Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

Artikel 2 Percelen bestemd voor gekoppelde bebouwing
(Nrs k. 1 t/m 6, 8 en 9)

2 .01. Strook voor hoofdgebouwen

Diepte (*) m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelegen op 11 m uit de wegas

(*) zoals aangeduid op het plan

1° Bestemming

Eengezinshuizen.
~~Woonhuizen, winkelhuizen.~~

2° Bebouwingswijze

Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.
Twee kavels bestemd voor gekoppelde bebouwing op de gemeenschappelijke kavelgrens mogen samengevoegd worden en bestemd voor vrijstaande bebouwing overeenkomstig de voorschriften van art. 3.

3° Plaatsing van de gebouwen

a) Voorgevel
Op de voorgevelbouwlijn
b) Vrijstaande zijgevel
Op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel
c) ~~Naar de straat gerichte zijgevel bij hoekpercelen op minimum m uit de~~ en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan

4° Afmetingen van de gebouwen

a) Voorgevelbreedte : minimum 6m en maximum zoals aangeduid op het plan
b) Bouwhoogte
Gemeten van het trottoirniveau ~~tot de bovenkant van de kroonlijst~~
1) Voorgevel : 6m
2) Overige gevels
- tot op een diepte van 9m : dezelfde als die van de voorgevel
- tussen 9m en 13m diepte : maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel ;
- eventuele overige diepte : maximum 3,50m.

5° Welstand van de gebouwen

a) Dakvorm
1) Op een diepte van 9m : zadeldak (voor kop- of hoekgebouwen eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak) met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn.
Helling van de dakvlakken : 45°.
2) Eventuele overige bouwdiepte : plat dak.

b) Materialen
1) Voor gevels
- zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen
- geen vrijstaande blinde gevels
- overige : baksteen.
2) Voor bedekking van de schuine daken
ofwel pannen
ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.

Artikel 2 Percelen bestemd voor gekoppelde bebouwing (vervolg)

2.02. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel.

1° BEBOUWING

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 25 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt indien het perceel bestemd is voor een aaneengesloten gebouw en 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt indien het perceel bestemd is voor een kopgebouw.

2° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

1) Gevel gericht naar het hoofdgebouw
Op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn, behoudens de autobergplaatsen voorzien in art. 1.05,8° voor kopgebouwen.

2) Overige gevels

- binnen de bouwstrook aangeduid op het plan
- en verder

hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan, ~~met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt~~ met de zijgrens van een ander perceel, de ~~plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel, behoudens de mogelijkheid van gekoppelde~~ bebouwing ingevolge de bepalingen van ~~artikel 1.05,8°~~.

3° BOUWHOOGTE

Gemeten van het grondpeil :

a) tot de bovenkant van de deksteen : maximum 3m.

b) tot de bovenkant van de nok van een zadeldak : maximum 6m, met dien verstande dat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3m boven het grondpeil op 3m afstand van elke perceelsgrens.

4° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a) Dakvorm
1) Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak.

2) Overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°.

b) Materialen
1) Gevels
- zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen ;
- overige : baksteen.

2) Bedekking van de schuine daken
- ofwel pannen ;
- ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen ;
- ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

Artikel 2 Percelen bestemd voor gekoppelde bebouwing (vervolg)

2 .03. Bouwvrije voortuinstrook

Diepte, gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn 5m

Bebouwing

Behoudens de uitsprongen en de afsluitingsmuurtjes, voorzien in artikel 1.05, 3° en 4° : alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

2 .04. Bouwvrije zijtuinstrook

Breedte, gemeten vanaf de zijgrens van een perceel bestemd voor een kopgebouw : 3m en zoals aangeduid op het plan

Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals voorzien in artikel 1.05.4° en 8° : alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

Artikel 3 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing
(nrs. k. 7,10, 11, 12 en de samengevoegde kavels 1/2, 3/4, 5/6, 8/9)

3 .01. Strook voor hoofdgebouwen

1° Bestemming

Eengezinshuizen.

2° Bebouwingswijze

Vrijstaand.

3° Plaatsing van de gebouwen

a) Voorgevel
Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel zich bevinden in een strook van 3m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn.

b) Achtergevel
Op minimum 8m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook.

c) Zijgevels
Op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan (*)

Diepte (*) m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelegen op 11m uit de wegas en zoals aangeduid op het plan
(*) zoals aangeduid op het plan

4° Afmetingen van de gebouwen

a) Voorgevelbreedte
Minimum 7m en maximum zoals aangeduid op het plan.
Voor kavel 1/2 geldt : maximum 2/3 van de perceelsbreedte gemeten op de voorgevelbouwlijn.

b) Bouwhoogte
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek : maximum ~~XXX~~ 6m.

5° Welstand van de gebouwen

a) Dakvorm
Schuin dak met een helling van minimum ~~25~~ 35° en maximum ~~60~~ 50°.
Plat dak is toegelaten op uitbouwen.
De nok verplicht evenwijdig met de voorgevelbouwlijn.

b) Materialen

1) voor gevels
Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.

2) Voor bedekking van de schuine daken
ofwel pannen,
ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen,
ofwel riet,
ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

(*) Voor kavel 1/2 geldt : de som der afstanden van elke zijgevel tot de perceelsgrenzen moet evenwel tenminste 1/3 van de perceelsbreedte gemeten op de voorgevelbouwlijn, bedragen.

Artikel 3 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing (vervolg)

3.02. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel.

1° BEBOUWING

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt.

2° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw
Op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn (behoudens die van de autogarages voorzien in art. 1.05.8°).

b) Overige gevels
- binnen de bouwstrook aangeduid op het plan
- en verder

hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan, ~~met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samen~~valt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel, behoudens de mogelijkheid van gekoppelde bebouwing ingevolge de bepalingen van ~~artikel~~ 1.05.8°.

3° BOUWHOOGTE

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de daksteen :
maximum 3m.

4° WELSTAND

a) Dakvorm
1) Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak.
2) Overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°.

b) Materialen
1) Voor gevels
Alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.
2) Voor bedekking van de schuine daken
Ofwel pannen
Ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen,
Ofwel riet,
Ofwel voor flauw hellende daken, dakvilt.

c) Aanleg van de strook
Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

3 .03. BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte, gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn 5m

1° BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes, voorzien in artikel 1.05.4° : alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

2° WELSTAND

Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

3 .04. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Breedte, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel : 3m en zoals aangeduid op het plan (*)

BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald in artikel 1.05, 4° en 8° : alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

(*) Voor kavel 1/2 : de som der bouwvrije zijtuinstroken moet evenwel tenminste 1/3 van de perceelsbreedte gemeten op de voorgevelbouwlijn, bedragen.