



**Provincie  
Antwerpen**

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit  
Dienst Stedenbouwkundige Beroepen

Gemeentebestuur Mol  
Molenhoekstraat 2  
2400 Mol

**datum** 29 MAART 2017  
**ons kenmerk** GemVer-2017-001 - Poststuk PU-2017-00054157  
**uw kenmerk**  
**contactpersoon** CLAES Geraldine | T  
Geraldine.CLAES@provincieantwerpen.be  
**onderwerp** Mol - stedenbouwkundige verordening verordening woonkwaliteit

Geachte mevrouw,  
Geachte heer,

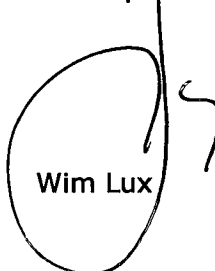
De verordening van de gemeente Mol, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2016 betreffende verordening woonkwaliteit, werd door deputatie in zitting van 16 maart 2017 goedgekeurd.

Als bijlage bezorgen wij u een voor eensluidende kopie van de goedgekeurde verordening en van het goedkeuringsbesluit.

Hoogachtend.



Het departementshoofd

  
Wim Lux



**Provincie  
Antwerpen**  
GemVer-2017-001

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit  
Dienst Stedenbouwkundige Beroepen

# Besluit

## BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

### 1. Inleiding

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), en meer bepaald titel 2 'Planning', hoofdstuk 3 'Stedenbouwkundig Verordeningen', voorziet in de opmaak van stedenbouwkundige verordeningen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.3.2, §2, onderwerpt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening eerst aan het advies van het departement Ruimte Vlaanderen en de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) en vervolgens aan de goedkeuring van de bestendige deputatie.

De GECORO bracht op 3 november 2016 een gunstig advies uit. Dit advies luidt samengevat als volgt:

- In artikel 4 wordt 'opsplitsen van een woning in 2 of meerdere woningen' geschrapt en vervangen door 'opsplitsen van een woning in 5 of meerdere woningen' (voor de toepassing van de gemiddelde oppervlakte van 80m<sup>2</sup> per wooneenheid).
- In artikels 5 en 8 wordt gesteld dat deze artikels niet van toepassing zijn op aanvragen die conform de codex ruimtelijke ordening niet vergunningsplichtig zijn.
- De voorschriften aangaande terrassen en buitenruimtes worden afgestemd op de voorschriften van het RUP Centrum.

Het departement Ruimte Vlaanderen bracht op 1 december 2016 een gunstig advies uit. Dit advies luidt samengevat als volgt:

"Na lezing van het document heb ik geen verdere opmerkingen en geef dan ook positief advies."

De gemeenteraad van Mol heeft op 19 december 2016 de stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit vastgesteld.

De deputatie heeft op 5 januari 2017 de verordening van Mol betreffende de verordening woonkwaliteit ontvangen.

### 2. Inhoud van de verordening

De verordening legt een aantal regels op voor wooneenheden (verbouwing, herbouw, nieuwbouw, functiewijzigingen naar wonen) zodat de woonkwaliteit van deze wooneenheden bevorderd wordt. De voorschriften hebben betrekking op afmetingen van wooneenheden, plafondhoogtes, lichtinval, buitenruimtes, afmetingen slaapkamers en bergingen..

### 3. Bespreking

Er zijn geen bijzondere opmerkingen bij deze verordening.

BESLUIT:

Enig artikel – De gemeentelijke verordening woonkwaliteit, vastgesteld door de gemeenteraad van Mol in zitting van 19 december 2016, wordt goedgekeurd.

Antwerpen, in zitting van 16 maart 2017

Aanwezig: mevrouw Cathy Berx, gouverneur-voorzitter, de heer Luk Lemmens, de heer Ludwig Caluwé, mevrouw Inga Verhaert, de heer Bruno Peeters, de heer Peter Bellens, leden en de heer Danny Toelen, provinciegriffier

Verslaggever: de heer Luk Lemmens.

In opdracht:  
De Provinciegriffier,

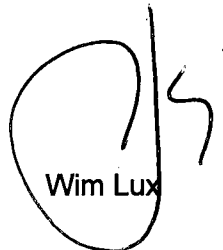
De Voorzitter,

Danny Toelen

Cathy Berx

Voor eensluidende kopie

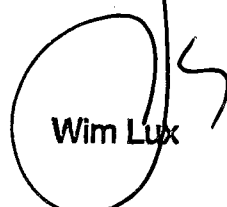
Voor de Provinciegriffier  
Het Departementshoofd,



Wim Lux

## STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE HET VERSTERKEN VAN DE WOONKWALITEIT

De verduidelijking in de rechterkolom behoort niet tot de vastgestelde verordening en heeft als dusdanig geen rechtskracht

TITEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN	
Verordend gedeelte	Verduidelijking
<p><b>Artikel 1: Definities</b> Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige verordening wordt verstaan onder:</p> <p><b>1° Woning</b> Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;</p> <p><b>2° Kamer</b> Woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.</p> <p><b>3° Studio</b> Woning met een vloeroppervlakte van minimum 40 m<sup>2</sup> en maximum 50 m<sup>2</sup> netto.</p> <p><b>4° Verbouwen</b> Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden worden;</p> <p><b>5° Herbouwen</b> Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40 % van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;</p> <p><b>6° Nieuwbouw</b> Als nieuwbouw wordt beschouwd een volledig nieuw op te richten woning.</p> <p><b>7° Buitenruimte</b> De oppervlakte van het gedeelte van het perceel dat niet wordt ingenomen door bebouwing. Toegankelijke terrassen op verdiepingen en / of toegankelijke terrassen op platte daken zijn eveneens in de buitenruimte opgenomen.</p>	<p>Woning: er wordt enkel een onderscheid gemaakt tussen woningen en kamers. Studio's, appartementen en ééngezinswoningen worden alle beschouwd als woningen. Enkel indien de bewoners aangewezen zijn op 1 of meerdere gemeenschappelijke voorzieningen (WC, bad, douche, keuken), wordt de entiteit als een kamer bekeken. Hiervoor is de Vlaamse Wooncode van toepassing en niet deze verordening.</p> <p>Gezien en goedgekeurd door de deputatie in zitting van <b>16 FEB. 2017</b> In opdracht:</p> <p>De Provinciegriffier (w.g.) Danny Toelen</p> <p>De Voorzitter (w.g.) Cathy Berx</p> <p>Voor eensluidende kopie; Voor de Provinciegriffier; Het departementshoofd,</p> <p> Wim Lux</p>

<p><b>8° Netto vloeroppervlakte van de woning</b> Som van de netto vloeroppervlakte van de verschillende ruimtes die deel uitmaken van de woning, met uitzondering van daken en terrassen. De netto vloeroppervlakte van een ruimte wordt berekend door de oppervlakte te berekenen van de ruimte tussen de afgewerkte binnenzijden. Blij ruimtes met een plafondhoogte lager dan 150 cm wordt het deel met een plafondhoogte lager dan 150 cm niet opgenomen in de berekening van de netto vloeroppervlakte van de woning.</p>	<p>De gemeenschappelijke delen van een gebouw (bv. lift, trappenhuis, gemeenschappelijke hal) maken deel uit van het gebouw en dus niet van de individuele woning. Deze mogen dus niet bij de netto vloeroppervlakte van de woning gerekend worden.</p>
---	---

<b>TITEL 2: WOONKWALITEITSNORMEN</b>	
<b>Verordend gedeelte</b>	<b>Verduidelijking</b>
<p><b>Artikel 2: Toepassingsgebied</b> Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op elke woning gelegen op het grondgebied van de gemeente Mol. De verordening zal dienen bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van een woning, het opsplitsen een woning in 2 of meerdere woningen en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen. Bij aanvragen voor het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van een woning zijn de bepalingen van de verordening enkel van toepassing op het onderwerp van de aanvraag. Worden uitgezonderd van het toepassingsgebied: stedenbouwkundige aanvragen voor het bouwen, verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van hotel- of pensionkamers, alsmede de kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen. Ook de aanvragen van sociale huisvestingsmaatschappijen worden vrijgesteld aangezien de sociale huisvestingsmaatschappijen reeds gebonden zijn aan de kwaliteitsnormen van de VMSW. Tenslotte worden ook de aanvragen voor assistentiewoningen in de zin van erkende assistentiewoningen conform de artikelen 33-36 van het woonzorgdecreet vrijgesteld. Aanvragen voor woningen die beschermd zijn als monument, stads- of dorpsgezicht of opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed worden vrijgesteld van artikel 5 en 6 indien de historische structuur van de woning niet strookt met de bepalingen uit de verordening.</p>	<p>Er wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw, opsplitsen van een woning en wijziging van hoofdfunctie naar die van wonen enerzijds en verbouwen, uitbreiden en herbouwen anderzijds. Dit om te vermijden dat wie een aanvraag doet voor een bestaande woning waarvan één of meerdere bepalingen van onderhavige verordening niet van toepassing zijn geen stedenbouwkundige vergunning zou krijgen. Wie bv. een slaapkamer heeft met onvoldoende verlichting, maar een stedenbouwkundige aanvraag doet voor het uitbreiden van zijn keuken, kan dan toch een stedenbouwkundige vergunning verkrijgen.</p>
<p><b>Artikel 3: Functies</b> Elke woning moet minstens beschikken over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een leefruimte (zit- en eetruimte) en een kookruimte;</li> <li>- een slaapruiimte(n) waarvan de oppervlakte dient te voldoen aan de bepalingen uit artikel 9;</li> <li>- een inpanidige bergruimte waarvan de oppervlakte dient te voldoen aan de bepalingen uit artikel 10;</li> <li>- een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en / of bad (voorzien van stromend koud en warm water);</li> <li>- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer) gelegen in de woongelegenheid;</li> <li>- een buitenruimte.</li> </ul>	<p>Alle functies moeten zich in de woning bevinden. Een tuinberging telt dus niet mee als berging.</p>

<p><b>Artikel 4: Oppervlaktenormen voor een woning</b>  Bij de nieuwbouw van meergezinswoningen, het herbouwen en het opsplitsen van een woning in 5 of meerdere woningen moet de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woningen minstens 80 m<sup>2</sup> bedragen. De minimale netto-vloeroppervlakte per woning bedraagt minimaal 60 m<sup>2</sup>, behalve voor studio's die een netto-vloeroppervlakte hebben tussen 40 en 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Voor projecten tot en met 4 woningen is de voorwaarde van 80 m<sup>2</sup> gemiddeld netto per woning niet van toepassing.</p>	<p>In een gebouw met een netto-vloeroppervlakte van 400 m<sup>2</sup> (exclusief gemeenschappelijke delen) mogen dus maximum 5 woningen gerealiseerd worden. Dit betekent niet dat elke woning in het gebouw moet beschikken over een netto-vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. Een woning met een netto-vloeroppervlakte van 70 m<sup>2</sup> moet bv. gecompenseerd worden door een woning met een netto-vloeroppervlakte van 90 m<sup>2</sup>.</p> <p>In een gebouw tot en met 4 woningen mag de gemiddelde netto oppervlakte kleiner zijn dan 80 m<sup>2</sup>. De minimale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> voor een studio blijft wel gelden.</p>
<p><b>Artikel 5: Plafondhoogtes</b>  Niet van toepassing op aanvragen die conform de codex ruimtelijke ordening niet vergunningsplichtig zijn. Bij nieuwbouw, herbouwen, het opsplitsen van een woning in 2 of meerdere woningen en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen gelden volgende minimale plafondhoogtes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 2,50 m voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte;</li> <li>- Minimum 2,40 m voor alle overige ruimtes.</li> </ul> <p>Maximum 1/3de van een ruimte mag lager zijn dan de voor die ruimte geldende hoogte.</p>	<p>Door het toelaten dat 1/3<sup>de</sup> van een ruimte lager mag zijn dan de voor die ruimte geldende hoogte, wordt er mogelijk gemaakt dat er bv. slaapkamers onder een hellend dak voorzien worden.</p> <p>Kelders moeten niet voldoen aan de minimale plafondhoogtes.</p>
<p><b>Artikel 6: Daglichtnorm</b>  Iedere woning moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken. De leefruimte (zit- en eetruimte), keuken en slaapruijnte(n) moeten daglicht ontvangen door tenminste één (dak)venster, met volgende minimumoppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en keuken: minimum 1/8<sup>ste</sup> van de vloeroppervlakte aan raamopening;</li> <li>- Voor de slaapruijnte(n): minimum 1/12<sup>de</sup> van de vloeroppervlakte aan raamopening.</li> </ul>	<p>Beglaasde buitendeuren worden als ramen gerekend.</p>
<p><b>Artikel 7: Zichten relatie buitenruimte</b>  Bij nieuwbouw, herbouwen, het opsplitsen van een woning in 2 of meerdere woningen en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen moet er vanuit de leefruimte voldoende zicht naar de woonomgeving zijn. Hiervoor dient er in de leefruimte minimum 1 m<sup>2</sup> raamoppervlakte te zijn, waarvan de onderzijde zich op ten hoogste 110 cm van de vloer bevindt.</p>	
<p><b>Artikel 8: Oppervlaktenorm voor buitenruimte</b>  Niet van toepassing op aanvragen die conform de codex ruimtelijke ordening niet vergunningsplichtig zijn. Bij nieuwbouw, het opsplitsen van een woning in 2 of meerdere woningen en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen moet elke woning beschikken over een private of een collectieve bruikbare buitenruimte die voldoet aan onderstaande voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens dient een bouwvrije zone aangehouden te worden van minimaal 10 meter, uitgezonderd voor ondiepe percelen met een diepte van de</li> </ul>	

<p>tuinzone kleiner dan 10 m. Indien er op het gelijkvloers enkel een woonfunctie aanwezig is, moet die bouwrijpe zone maximaal worden ingericht als tuin.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elke wooneenheid op een benedenverdieping: <ul style="list-style-type: none"> <li>o tuin of terras van minimum 30 m<sup>2</sup>. Een uitzondering geldt voor assistentiewoningen gelegen op de benedenverdieping. In dat geval geldt een minimale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- Elke wooneenheid niet gelegen op een benedenverdieping: <ul style="list-style-type: none"> <li>o terras met een minimale oppervlakte van 1 m<sup>2</sup> per 10 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte. Vanaf 100 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt de minimum oppervlakte van het terras 10m<sup>2</sup>.</li> <li>o Elk verplicht te realiseren terras heeft een diepte van minimaal 1,5 m.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrassen, met uitzondering van terrassen op een benedenverdieping of uitstekende terrassen aan de voorgevel (tot max. 50 cm uit het gevelvlak en tot max. 2/3 van de gevelbreedte), bevinden zich binnen de toegelaten bouwdiepte.</li> </ul> <p>De buitenruimte moet vlot bereikbaar zijn vanuit de woning.</p> <p>Bij meergezinswoningen mag de buitenruimte ook collectief zijn op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de collectieve buitenruimte voor alle bewoners toegankelijk is vanuit de eigen woning of een gemeenschappelijke ruimte;</li> <li>- de collectieve buitenruimte niet toegankelijk is voor auto's.</li> <li>- de oppervlakte van de buitenruimte (privaat + collectief) minimum 10% bedraagt van de netto vloeroppervlakte van de woningen die over onvoldoende private buitenruimte beschikken.</li> <li>- de buitenruimte op het gelijkvloers minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt.</li> </ul>	<p>De collectieve en de private buitenruimte van de wooneenheden bedraagt gezamenlijk minimaal 10 % van de gezamenlijke netto vloeroppervlakte van die woningen.</p>
<p><b>Artikel 9: Oppervlakenorm voor slaapkamers</b></p> <p>Iedere wooneenheid moet over voldoende slaapruiimte beschikken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In studio's is geen minimale oppervlakte voor een slaapkamer vereist;</li> <li>- In wooneenheden met 1 slaapkamer dient de slaapkamer minimum 12 m<sup>2</sup> groot te zijn;</li> <li>- In wooneenheden met meerdere slaapkamers dient 1 slaapkamer minimum 12 m<sup>2</sup> groot te zijn en elke bijkomende slaapkamer minimum 8 m<sup>2</sup> groot te zijn.</li> </ul>	
<p><b>Artikel 10: Oppervlakenorm voor bergruimten</b></p> <p>Iedere wooneenheid moet over voldoende bergruimte beschikken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een studio dient te beschikken over minimaal 1,5 m<sup>2</sup> netto bergruimte;</li> <li>- Wooneenheden met 1 slaapkamer en wooneenheden met 2 slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 3 m<sup>2</sup> netto bergruimte;</li> <li>- Wooneenheden met 3 of meer slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 5 m<sup>2</sup> netto bergruimte.</li> </ul>	
<p><b>Artikel 11: Afwijkingmogelijkheden</b></p> <p>Afwijkingen op de voorschriften kunnen enkel toegestaan worden door de bevoegde overheid op gemotiveerd besluit, dat op basis van ruimtelijke argumenten is opgesteld. Uit de motivering en het onderzoek dat eraan voorafgaat, dient te blijken dat de beoogde minimale woonkwaliteiten door de afwijking niet geschaad worden.</p>	

**TITEL 3: SLOTBEPALINGEN**

Goedgekeurd bij besluit van de gemeenteraad van \*\*\*\*\* op \*\*\*\*\*.

Goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen op \*\*\*\*\*.

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op \*\*\*\*\*.



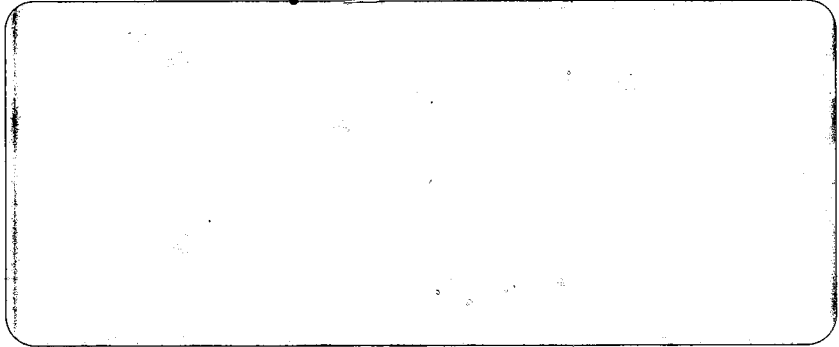


**Provincie  
Antwerpen**

Koningin Elisabethlei 22  
2018 Antwerpen

U.V.

*Aangitekend*



**RP AR**



**AR**