

PRVINCIE ANTWERPEN

Gemeente : **Mol**

**VERKAVELING VOOR WONINGBOUW**

---

Van gronden gelegen te **MOL – Leeuwerikstraat - Duivenstraat**

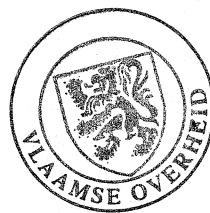
Afdeling : 3 - sectie : E - nummers : 1484/C en 1484/F2

**Stedenbouwkundige voorschriften**

---

Gevoegd bij het advies van de

Van de Gemachtigde Ambtenaar



28 MEI 2010

**VOORSCHRIFTEN PERCELEN BESTEMD VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING**  
Loten 1, 2,5 en 6 – Gemeente Mol, Afdeling 3, Sectie E nummers 1484/C en 1484/F2

**VOORSCHRIFTEN PERCELEN BESTEMD VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING**  
Loten 3 en 4 – Gemeente Mol, Afdeling 3, Sectie E nummers 1484/C en 1484/F2

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

| <b>Toelichting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| De percelen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving van de percelen wordt gekenmerkt door half – open en open bebouwingen. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst in een landelijke omgeving en de percelen zijn te klein voor meergezinswoningen. Daarom wordt gechoort voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening | Enkel ééengezinswoningen.           |

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

| <b>Toelichting</b>                                                                                                                                                                                                                       | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op "wonen". | Enkele functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en lokale dienstverlening zijn toegelaten, mits aan de volgende vereisten voldaan is;<br>1°de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie<br>2°de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m². |

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

| <b>Toelichting</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| De verkaveling voorziet een strook voor bijgebouwen omdat de percelen voldoende diepte hebben. Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat aparte bijgebouwen toelaatbaar zijn in beperkte mate. Loten 1 en 6 hebben reeds een wachtgevel voor bijgebouwen. | Bergplaatsen, garages en hokken op te richten na of gelijktijdig het hoofdgebouw. |

**1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

| <b>Toelichting</b>                                                            | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| In deze zone rondom het hoofgebouw, willen we het groene karakter waarborgen. | Private tuinen                      |

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting                                                                                                                                                   | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door half-open en open bebouwingen. | <p>Half -open bebouwing voor de loten 1, 2, 5 en 6, te bouwen op de perceelsgrens binnen de bouwstrook, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Open bebouwing voor de loten 3 en 4 binnen de bouwstrook, zoals weergegeven op het verkavelingsplan</p> |

#### 2.1.B. INPLANTING

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Van deze maten en inplanting kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormen binnen de verkaveling. Ze zorgen voor een bewust gewild ritme. De voortuinstrook heeft een diepte van 5.0 meter en is dezelfde als de bestaande woningen in de Leeuwerikstraat en Duivenstraat, om egaliteit na te streven. | <p>Op het verkavelingsplan wordt de strook voor hoofdgebouwen vastgesteld met een totale diepte van 17.00 m. De voorgevelbouwlijn is gelegen op 12.00 meter uit de weg, zoals aangeduid op het plan.</p> <p><u>Bouwvrije zijtuinstrook</u><br/>Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw en vrijstaande zijgevels van een vrijstaande bebouwing liggen op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel zoals aangeduid op het plan. In de bouwvrije zijtuinstrook is behoudens de afsluitingsmuurtjes, voorzien in artikel 1.05.4° : alle cunstructies verboden; met inbegrip van hellende op- en afritten.</p> <p><u>Bouwvrije voortuinstrook</u><br/>Op 5.00m uit de rooilijn en zoals aangeduid op het plan. Behoudens de afsluitingsmuurtjes, voorzien in artikel 1.05.4° : alle cunstructies verboden; met inbegrip van hellende op- en afritten.</p> |

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                             | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Een bouwblok dient steeds een geheel te vormen. Van deze maten kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling en de omgeving. Er ontstaat een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving. | <p>Voorgevelbreedte : maximum zoals aangeduid op het plan.</p> <p>Bouwhoogte : Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst :</p> <p>- Half – open bebouwing – Loten 1, 2, 5 en 6</p> <p>1) hoogte voorgevel : maximum 6.00 m,</p> <p>2) hoogte overige gevels</p> <p>- tot op een diepte van 9.0 m : dezelfde als die van de voorgevel of maximum 6.00 meter</p> <p>- tussen 9.0 m en 13 m diepte : maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel;</p> <p>- eventuele overige diepte : maximum bouwhoogte 3.5 meter.</p> <p>- Open bebouwing – Loten 3 en 4</p> <p>1) hoogte gevels : maximum 6.00 m,</p> |

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er wordt in het concept veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. De voorschriften voor materialen en dakvorm garanderen voldoende integratie in de omgeving en zorgen dat de verkaveling bijdraagt tot een kwalitatieve woonomgeving. | <b><u>GEVELMATERIALEN</u></b><br>Gevelbaksteen, natuursteen, baksteen geveerd in lichte kleur of sierbepleistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25 % van de totale oppervlakte niet overschrijdt.<br><br><b><u>DAKVORM – half-open bebouwing, Loten 1,2, 5 en 6</u></b><br>1) op een diepte van 9.0 m : zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn;<br>Helling van de dakvlakken : 45 graden<br>2) overige diepte van 9.0 m tot 17.00 m: plat dak<br><br><b><u>DAKVORM – open bebouwing, Loten 3 en 4</u></b><br>1) zadeldak<br>Helling van de dakvlakken : tussen 35 graden en 55 graden<br>2) plat dak |

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Om een openheid te creëren tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen is er een tuinzone van 10 meter tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen. De zone voor bijgebouwen is beperkt en evenredig met de oppervlakte van de kavels, zodat de kavels geïntegreerd worden in de omgeving. | Bergplaatsen, garages en hokken waarvan gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte, met een maximum van 50 m², niet overschrijdt.<br><br>a) Plaatsing van bijgebouwen met gevel gericht naar het hoofdgebouw : op minimum 10 m achter de strook voor hoofdgebouwen, zoals aangeduid op het plan.<br><br>b) Plaatsing overige gevels bijgebouwen :<br>- binnen de bouwstrook aangeduid op het plan en verder<br>- hetzij op de perceelsgrens hetzij 3 meter afstand ervan. |

### 2.2.B. BOUWVOLUME

| Toelichting                                                                                                                                   | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. | De bouwhoogte van de bijgebouwen is gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen : maximum 3 meter. |

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting                                                                                                                                              | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Deze voorschriften zijn conform de toegelaten en bestaande bijgebouwen in de omgeving. | Gevelmaterialen : Dezelfde als voor het hoofdgebouw<br><br><b><u>Dakvorm bijgebouw</u></b><br>1) Bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak<br>2) Overige bijgebouwen : plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°.<br>Volledig houten tuinhuisje zijn toegelaten tot een maximum oppervlakte van 10 m², opgericht op minimum 1m van de perceelsgrens. De maximale kroonlijsthoogte is 3 m, met zadeldak van hellende dakvlakken van 45 graden |

### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

| Toelichting                                                                                                                                                  | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De gewestelijke verordening, hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Maatregelen te treffen inzake de aan te leggen verhardingen van oprit en tuinpaden. | Alle verhardingen ( behalve terras ) dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. |

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting                                                           | Stedenbouwkundig voorschrift              |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet nodig zijn. | Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. |

### 3.2. VERHARDINGEN

| Toelichting                                                                                               | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is er een minimum aan verhardingen, enkel voor inrit en tuinpaden. | Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. |

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

| Toelichting                                      | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het groene karakter dient gevrijwaard te worden. | Volledig houten tuinhuisje zijn toegelaten tot een maximum oppervlakte van 10 m <sup>2</sup> , op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallende element) opgericht op minimum 1m van de perceelsgrens. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.<br><br>Openluchtwembaden kunnen aangelegd worden op minimum 2.00m van de perceelsgrens met een maximale oppervlakte van 50 m <sup>2</sup> . |

### 3.4. AFSLUITINGEN

| Toelichting                                                         | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om de privacy te garanderen. | <u>AARD</u><br>Op de perceelsgrenzen mag enkel een groene scheidingen of draadafsluiting worden geplaatst.<br><br><u>AFMETINGEN</u><br>Draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter |