

Getekend door:Stefan Hendrix (Signature)  
Getekend op:2022-08-18 16:05:03 +02:0  
Reden:Ik keur dit document goed

*Stefan Hendrix*

Getekend door:Andreas Verbeke (Signat  
Getekend op:2022-08-18 15:38:03 +02:0  
Reden:Ik keur dit document goed

*Andreas Verbeke*

Getekend door:Stefan Hendrix (Signature)  
Getekend op:2022-08-18 16:05:11 +02:00  
Reden:Ik keur dit document goed

Getekend door:Andreas Verbeke (Signatu  
Getekend op:2022-08-18 15:38:05 +02:00  
Reden:Ik keur dit document goed

*Stefan Hendrix*

*Andreas Verbeke*

PROVINCIE ANTWERPEN

Gemeente : **Mol**

## VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

---

Van gronden gelegen te **MOL – Ruitersstraat- Oude Molenstraat**

Afdeling : 4 - sectie : F - nummer : 398/C2

Lot 1 is grond voor woningbouw. Loten 2 en 3 behoren niet tot de verkaveling

## Stedenbouwkundige voorschriften

---

Gevoegd bij het advies van de

stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente Mol

## VOORSCHRIFTEN : PERCEEI BESTEMD VOOR GESLOTEN BEBOUWING

Gemeente Mol- afdeling 4 – sectie F – Nr. : 398/C2 – loten 1, 2 en 3.

### 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

#### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het perceel in onderhavige verkaveling valt binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving van de percelen wordt gekenmerkt door gesloten- en half open bebouwingen. Het perceel is te klein voor een meergezinswoning. Daarom wordt geselecteerd voor een ééngezinswoning gekoppeld aan de blinde gevel van het linkerperceel. Voorzieningen voor een inwonende hulp-behoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening</p>	<p>Enkel ééngezinswoning met inbegrip van een eventuele zorgwoning.</p>

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningssplitsing 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".</p>	<p>Enkele functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, en lokale dienstverlening zijn toegelaten, mits aan de volgende vereisten voldaan is;</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>3° de nevenfunctie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder.</p> <p>4° de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner van deze woning zijn.</p>

##### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De woningbijgebouwen zouden liggen in het woongebied waarvan maximaal 75 m<sup>2</sup> mag bebouwd worden.</p>	<p>Bijgebouwen als constructie met functies zoals, bergplaatsen, hokken en tuinhuisjes zijn mogelijk waarvan de gezamenlijke oppervlakte maximum 75 m<sup>2</sup> mag beslaan.</p> <p>De bijgebouwen in de strook voor bijgebouwen mag niet de functie hebben van garage of carport.</p>

##### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de zone rondom het hoofgebouw, willen we het groene karakter waarborgen.</p>	<p>Private tuinen.</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vermits er moet tegen gebouwd worden voorziet de verkaveling de realisatie van één bouwkvavel voor gesloten bebouwing met een normaal profiel.	Gesloten bebouwing binnen de bouwstrook, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vermits er moet tegen gebouwd worden met de blinde gevel van de linkeraanpalende woning, Ruitersstraat 34 en vermits het rechter, onbebouwd perceel ook smal is, met een breedte van ca. 8.33.0 m, heeft het perceel een vastgelegde inplanting zoals aangeduid op het plan.  De voorgevelbouwlijn valt samen met de bestaande voorgevelbouwlijn van de linkeraanpalende woning Ruitersstraat 34.	Op het verkavelingsplan wordt de strook voor het hoofdgebouwen vastgesteld met een totale diepte van 17.00 m zoals aangeduid op het plan. De voorgevelbouwlijn is dezelfde als de linkeraanpalende woning, Ruitersstraat 34 en ligt op 12.0 m uit de weg van de Ruitersstraat, zoals aangeduid op het plan  <u>Bouwwrije voortuinstrook.</u>  Is gelegen op 6.0 m uit de rooilijn van de Ruitersstraat en zoals aangeduid op het plan.

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maten kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling en de omgeving. Er ontstaat alzo een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving Het concept van de verkaveling beoogt een architecturale eenheid van de bouwgrond (lot 1) en de naastliggende woning Ruitersstraat 34.	<u>Voorgevelbreedte</u> : maximum zoals aangeduid op het plan.  <u>Bouwhoogte</u> : Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 1) voorgevel : maximum 6,50 m, 2) overige gevels - tot op een diepte van 9.0 m : dezelfde als die van de voorgevel of maximum 6,50 meter. - tussen 9.0 m en 13 m diepte : maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel; - eventuele overige diepte : maximum bouwhoogte 3.5 meter.  De nokhoogte bedraagt maximum 11,50 m.  Voerpeil : Dezelfde als de linkeraanpalende woning Ruitersstraat 34

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand is kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een	<u>GEVELMATERIALEN</u> Vrij te kiezen Zolang het om eigentijdse, esthetische en duurzame materialen gaat : betonpanelen en golfplaten zijn dan ook uitgesloten.  <u>DAKVORM</u> Vrij te kiezen binnen het maximale bouwvolume. Over een diepte van 9 m dient een hellend dak voorzien te worden met een hellingsgraad van 45°. De overige diepte moet afgewerkt worden met een plat dak.

	<u>DAKMATERIALEN :</u>
--	------------------------

maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.	Vrij te kiezen De voorziening van zonnepanelen op hellende daken en platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter.
---	--

## 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 minimum 10 meter tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen.	De bijgebouwen kunnen geplaatst hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 m 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. 4,5 m is de totale hoogte van het bijgebouw met een zadeldak. De bouwhoogte van bijgebouwen dient beperkt te worden tot maximum 3,50 m conform het vrijstellingenbesluit.

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze voorschriften zijn conform de toegelaten en bestaande bijgebouwen in de omgeving.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.  <u>DAKVORM</u> -gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak -overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een maximale helling van 45°.

## 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	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en vermits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Het niet bebouwde gedeelte omvat het gedeelte van de kavel dat niet ingenomen is door het hoofdgebouw en de afzonderlijke bijgebouwen. Het kan worden ingedeeld in verschillende zones :

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

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

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.	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.  Omdat zwembaden deel uitmaken van de normale tuinuitrusting kunnen deze onder specifieke voorwaarden aanvaard worden als ze de privacy niet in het gedrang brengen	Open luchtwembaden zijn toegestaan onder volgende voorwaarden : -op minimum 2 m afstand van de perceelsgrens. -maximale oppervlakte van 50 m <sup>2</sup> . -ingegraven of maximaal 1,5 m boven het maaiveld

### 3.4. AFSLUITINGEN

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