

PROVINCIE ANTWERPEN

Gemeente : **MOL**

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

Van gronden gelegen te **MOL - POSTELARENWEG**

Afdeling : 4 - sectie : F - nummer 179/B

Loten 1 en 2 gekoppelde ééngezinswoningen.

Stedenbouwkundige voorschriften

Gevoegd bij het advies van

College van Burgemeester en Schepenen te Mol.

VOORSCHRIFTEN : PERCEEL BESTEMD VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING
Loten 1 en 2 – Gemeente Mol, Afdeling 4, Sectie F, nummer 179/B.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het perceel in onderhavige verkaveling valt binnen de grenzen van een woongebied.</p> <p>De omgeving van het eigendom wordt vooral gekenmerkt door half open-en open bebouwingen.</p> <p>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 ééngesinswoningen met inbegrip van zorgwoning worden toegelaten</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>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 m².</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>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de aangeduide strook, moeten voorzien worden, er is voldoende bouwdiepte.</p> <p>Hierdoor is een tuinzone van minimum 10 m gegarandeerd. Een strikte scheiding van bestemming is aldus nodig.</p>	<p>Enkel constructies met functies zoals bergplaatsen, hokken, autoaanplaatsen en tuinhuisjes zijn mogelijk waarvan de gezamenlijke oppervlakte max. 75 m² of max. 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt.</p> <p>In de zijtuinstrook is het mogelijk om een garage met een plat dak in te planten op 5.0 m van de voorgevelbouwlijn met een max. diepte van 12.0 m en een breedte van 3.0, zoals aangeduid op het plan.</p>

garage of carport ← inclusief carport/garage in de strook voor carport/garage

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In deze zone rondom het hoofgebouw, willen we het groene karakter waarborgen.</p> <p>Het niet bebouwd gedeelte van een kavel omvat het gedeelte van de kavel dat niet ingenomen wordt door hoofd-en bijgebouwen.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen (met inbegrip van openluchtwembaden gezien deze deel uitmaken van de tuinuitrusting)</p>	<p>Aard : Private tuinen.</p> <p>Omvang : het volledig niet-bebouwde deel van het perceel.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door gekoppelde-vrijstaande bebouwingen, daarom wordt gekozen om een gekoppelde bebouwingsvorm.</p>	<p>Half-open - of gekoppelde bebouwing voor de loten 1 en 2, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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 voorgevelbouwlijn is gelegen op 13.0m uit de as van de Postelarenweg.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de strook voor hoofdgebouwen vastgesteld met een totale diepte van 17.00 m. De voorgevel dient samen te vallen met de voorgevelbouwlijn en is, zoals aangeduid op het plan.</p> <p><u>Bouwvrije zijtuinstrook</u> Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw ligt op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel zoals aangeduid op het plan.</p> <p><u>Bouwvrije voortuinstrook</u> Is 6.0 m en is zoals aangeduid op het plan.</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.	Voorgevelbreedte : maximum zoals aangeduid op het plan. Bouwhoogte : Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : - Half – open bebouwing – Loten 1 en 2 1) hoogte voorgevel : maximum 6,5 m, (van maaiveld tot kroonlijst) 2) hoogte overige gevels - tot op een diepte van 9.0 m : dezelfde als die van de voorgevel - tussen 9.0 m en 13 m diepte : maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel; - tussen de 13.0 m en 17.0 m: maximum bouwhoogte 3.5 m. BOUWRUIMTE/BOUVOLUME : Nokhoogte : 11.0 m.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorschriften voor materialen en dakvorm garanderen voldoende integratie in de omgeving en zorgen dat de verkaveling bijdraagt tot een kwalitatieve woonomgeving.	<u>GEVELMATERIALEN</u> Vrij te kiezen. Zolang het om eigentijdse, esthetische en duurzame materialen gaat : betonpanelen en golfplaten zijn dan ook uitgesloten. <u>DAKVORM – half-open bebouwing, Loten 1 en 2</u> 1) op een diepte van 9.0 m : zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn; Helling van de dakvlakken : 45 graden 2) overige diepte van 9.0 m tot 17.00 m: 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 zodat de kavels geïntegreerd worden in de omgeving.	Bijgebouwen waarvan gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte, met een maximum van 75 m ² , niet overschrijdt. a) Plaatsing van bijgebouwen met gevel gericht naar het hoofdgebouw : op minimum 10 m achter de strook voor hoofdgebouwen, zoals aangeduid op het plan. b) Plaatsing overige gevels bijgebouwen : - binnen de bouwstrook aangeduid op het plan en verder - hetzij op de perceelgrens hetzij 3 meter afstand ervan.

strook voor carports of garage: voorgevel van de carport of garage op 5 m uit de voorgevelbouwlijn van de woning. De carport of garage heeft een breedte van maximum 3 m en een diepte van maximum 12 m. De garage of carport moet voorzien worden van een plat dak en heeft een bouwhoogte van maximum 3,50 m.

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, en is maximaal 6.0 m indien een zadeldak wordt voorzien : maximum 3,50 m

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 : Vrij te kiezen Zolang het om eigentijdse, esthetische en duurzame materialen gaat : betonpanelen en golfplaten zijn dan ook uitgesloten. Dakvorm bijgebouw 1) Bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak 2) Overige bijgebouwen : plat dak of schuin dak met een maximum 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 van oprit en tuinpaden.	Alle verhardingen (behalve terras) 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 ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Het niet bebouwde gedeelte omvat het gedeelte van de kavel dat niet ingnomen 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, dat op dezelfde hoogte ligt als de weg.	Geen reliëfwijzigingen worden toegestaan..

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Enkel verhardingen voor inrit en tuinpaden. 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 dudanig 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
<p>Het groene karakter dient gevrijwaard te worden.</p> <p>Omdat zwembaden deel uitmaken van de normale tuinuitrusting kunnen deze onder specifieke voorwaarden aanvaard worden als ze de privacy niet in het gedrang brengen.</p>	<p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 m bedragen. Indien een garage gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voorzien in de zijtuinstrook of in het hoofdvolume.</p> <p>Open luchtzwembaden zijn toegestaan onder volgende voorwaarden :</p> <ul style="list-style-type: none">-op minimum 1 m afstand van de perceelsgrens.-maximale oppervlakte van 50 m².-ingegraven of maximaal 1,5 m boven het maaiveld.

3.4. AFSLUITINGEN

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