

Aanmaakdatum: 07.12.2022

Verkaveling: Dreef 19, Mol

Overzicht Loten	Oppervlakte	Overzicht Loten	Oppervlakte
Lot 0A	4.919,42 m ²	Lot 2	770,70 m ²
Lot 1	769,27 m ²	Lot 3	774,88 m ²

- Kavels en bijzondere voorschriften

Lot 1, Lot 2, Lot 3

Oppervlakte: 769,27 m², 770,70 m², 774,88 m²

Functie: Eengezinswoning

Specifieke voorschriften:

GEBOUW

VOLUME

Toelichting: De volumes van de hoofdgebouwen kunnen onderling verschillen teneinde een gevarieerde invulling van de verkaveling te bekomen. Door een kroonlijsthoogte toe te laten van 7m zijn grotere plafonddoogtes mogelijk in functie van meer woonkwaliteit, lichtinval en eventueel gemengd ruimtegebruik. Hoogtes worden gemeten vanaf het maaiveldpeil.

Voorschrift: Bij vrijstaande bebouwing voorziet men een minimale voorgevelbreedte van 9m en een maximum zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

Bouwdiepte:

Gelijkvloers: minimaal 9m en max. 17m

Eerste verdieping: minimaal 9m en max. 17m

Dakverdieping: maximaal 17m;

Kroonlijsthoogte: Maximum **6,50 m bij een hellend dak en maximum 7 m bij een plat dak**

Nokhoogte: Maximaal **11,50 m**

Geveluitbouwen: Geveluitbouwen zijn toegelaten buiten het opgelegde gabarit: aan de voorgevel met een max. bouwdiepte van 0,50m t.o.v. het geldende gabarit, vanaf 1m t.a.v. de uiterste hoeken van de gevel; vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van minimum 2,50m hoog, te beperken tot max. 40% van de opp. van de betrokken gevel; de uitbouwen mogen niet binnen de 1m van de stoeptrand komen; vanaf de eerste verdieping kunnen in de voorgevel erkers en luifels uitspringen tot max. 50cm t.o.v. de voorgevelbouwlijn Dakuitbouw en en dakkapellen zijn toegelaten buiten het geldende gabarit onder volgende voorwaarden: ze worden ingeplant op 1m van de dakrand, de nok of een andere dakuitbouw binnen dezelfde wooneenheid; bij dakkapellen is de hoogte beperkt tot **1/2de van de dakhoogte**; aan de voorgevel bedraagt de totale breedte van de dakdoorbrekingen van 1 gebouw maximaal 1/3de van de breedte van het dakvlak. Aan de achterzijde dient de totale breedte van dakkapel(len) of dakuitbouw(en) beperkt tot maximaal **1/3de** van de breedte van het dakvlak; de breedte van één dakdoorbreking is beperkt tot maximaal 6m; naastliggende dakterrassen moeten een onderlinge afstand van ten minste 2m behouden; het betreft een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak; de borstwering mag maximum op 0,40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de perceelsgrenzen

NOKHOOGTE

Toelichting: De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie. Het hoogste punt van een gebouw met uitzondering van schouwvolumes.

Voorschrift: Nokhoogte zadeldak: maximaal **11,50 m** Nokhoogte plat dak: maximaal 7m

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting: Bij platte daken wordt als kroonlijsthoogte de bovenkant van het afgewerkte platte dak genomen. Bij zadeldaken wordt als kroonlijsthoogte de horizontale scheidingslijn tussen voorgevel en dakvlak genomen, veelal valt deze samen met de bovenste rand van de dakgoot ingeval hellend dak of de dakrand bij een plat dak.

Voorschrift: kroonlijsthoogte zadeldak: maximaal **6,50 m**; kroonlijsthoogte plat dak: maximaal 7m; de dakopstand bij een plat dak vanaf de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 40cm,

Aanmaakdatum: 07.12.2022

DAKUITVOERING

Toelichting: De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

Voorschrift: de dakvorm van het hoofdvolume is vrij

dakhellingen van maximum 45° of platte daken zijn toegelaten voor het hoofdvolume;

uitbouwen aan de woning worden voorzien van een plat dak;

bij gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen;

alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen.

TYPE GEBOUW

Toelichting: Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Bijkomende verkeer genererende activiteiten zijn in deze woonomgeving bijgevolg ongewenst. De verkaveling wordt daarom in hoofdzaak bestemd voor woningen. Nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, die niet storend zijn voor de woonomgeving zijn toegelaten indien zij voldoen aan de voorschriften. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten, de zogenaamde zorgwoning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. 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'.

Voorschrift: Hoofdbestemming = wonen, ééngezinswoningen;

Nevenbestemming = privédiensten en vrije beroepen voor zover ze de draagkracht van de woonfunctie, het parkeergebeuren en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen. Handel en horeca zijn uitgesloten als nevenbestemming.

Nevenfuncties, complementair aan het wonen (ruimtes voor vrije beroepen, burelen, e.d.) kunnen worden toegelaten voor zover zij niet meer dan 50% van het bewoonbaar oppervlak beslaan. De bewoonbare oppervlakte is de som van de oppervlakte per bouwlaag van de ruimte, hoger dan 1,50m, gemeten tussen de buitenmuren. De verdeling van binnenruimtes worden gemeten tot het midden van de binnenmuur. 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.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting: De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal in harmonie te zijn met het voorkomen van de omliggende bebouwing en/of het straatbeeld positief beïnvloeden. De materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

Voorschrift: alle constructies moeten opgetrokken worden uit volwaardige materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn; alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. alle maatregelen (bv. zonnepanelen, groendaken, en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, worden toegelaten; binnen een bouwzone wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt. Gevelsteen, eventueel geschilderd of gekleurd of gevelbepleistering. Natuursteen, hout en zink mag eveneens gebruikt worden met een maximum van 25% van het geveloppervlak. Blinde gevels zijn niet toegestaan.

INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting: Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Deze inplantingszone is de maximale inschrijving.

Voorschrift: Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: de voorgevelbouwlijn ligt zoals aangeduid op het verkavelingsplan op 6m uit de rooilijn. De voorgevel bevindt zich voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan, zodoende dat een gelijkvormige straatwand wordt bekomen. Eventueel inspringende geveldelen dienen evenwijdig met de voorgevellijn te zijn en deze moeten visueel ondergeschikt zijn aan het totale voorgevelvlak. Ter hoogte van de perceelsgrens dient de voorgevel zich ten allen tijde op de voorgevelbouwlijn te bevinden bij gekoppelde of aaneengesloten woningen. De vrijstaande zijgevel ligt op minimum 3m van de zijgrens binnen de bouwstrook en verder zoals aangeduid op het plan. De niet bebouwde delen van de bouwzone worden aangelegd als zij- of achtertuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting: De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen en een dak.

Voorschrift: De bouwhoogte bedraagt minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Het dak mag bewoonbaar gemaakt worden. In het totaal kan een gebouw dus max. 3 woonlagen bevatten. Een eventuele kelderverdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Aanmaakdatum: 07.12.2022

Toelichting: Een ondergrondse parkeergarages, toegankelijk van de openbare weg, zijn niet toegestaan in de verkaveling om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen. Deze zouden het straatbeeld te veel verstoren.

Voorschrift: Ondergrondse garages, toegankelijk vanaf de openbare weg worden niet toegestaan. Een ondergrondse kelderverdieping enkel toegankelijk vanuit de woning is wel toegelaten. Deze kelder moet verplicht ingeplant worden binnen de voorziene strook voor hoofdgebouwen.

UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting: Binnen de zone voor hoofdgebouwen mogen steeds uitbouwen gerealiseerd worden.

Voorschrift: Een veranda, overdekt terras of iets soortgelijks kan worden opgetrokken indien deze zich nog binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw bevindt en kan de achtergevelbouwlijn of zijbouwlijn dan ook niet overschrijden. De maximale oppervlakte wordt bepaald door de reeds bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. De maximale hoogte bedraagt 3,5m, gemeten vanaf het maaiveldpeil.

TERRASSEN

Toelichting: De tuinzones zijn verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing.

Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuin- of toegangspad, een oprit naar een autostaanplaats of een terras. Het is binnen de tuinzones onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.

Voorschrift: Verharding; enkel de noodzakelijke verharding naar een autostaanplaats of een toegang en tuinpaden zijn toegelaten; maximale breedte van de oprit naar een autostaanplaats: **4,50 m**; maximale breedte van een toegangspad naar voordeur of tuinpad: 1,50m; indien er een nevenbestemming in de woning wordt opgericht mogen de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden mits een grondige motivering; alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, en daar onmiddellijk kunnen bezinken; indien het weginrichtingsplan geen restricties oplegt en het verkavelingsplan geen toegangsweg tot het perceel voorziet mag de plaats van de toegang en oprit vrij gekozen worden; bestaande eerste opritten dienen zoveel mogelijk te blijven bestaan. Een verplaatsing hiervan kan om ruimtelijke redenen worden gevraagd mits een grondige motivering; technische constructies van algemeen belang (openbare verlichting, kast voor netwerk apparatuur, ?) zullen niet worden verplaatst. Terras: **maximum 40 m²**

ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting: Alle kavels moeten voorzien worden van een autostaanplaats. **Dit kan in de vorm van een (in) pandige garage. Voorschrift: Carport/ garage: De carport/garage dient volledig voorzien te worden binnen de zone voor hoofdgebouwen. Dit kan zowel in pandig als aangebouwd aan het hoofdgebouw toegestaan worden.** Gezien de weginrichting geen restricties oplegt en het verkavelingsplan geen toegangsweg tot het perceel voorziet mag de plaats van de toegang en oprit vrij gekozen worden.

Specifieke voorschriften:

VOORTUINSTROOK

GROENAANLEG

Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Enkel kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten of een beperkte brievenbus kunnen worden geplaatst.

Voorschrift: behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes of beplanting tot een hoogte van 1m zijn alle constructies verboden; het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.

Specifieke voorschriften:

ZIJTUINSTROOK

CONSTRUCTIES

Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift: **Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van de strikt noodzakelijke oprit. Er worden geen schakelelementen toegestaan in de zijtuinstrook.**

Specifieke voorschriften:

ACHTERTUINSTROOK

Aanmaakdatum: 07.12.2022

GROENAAANLEG

Toelichting: Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen. De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte. Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.

Voorschrift: Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen of constructies. Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden uit het boek 3 "Goederen" in het Burgerlijk Wetboek: bomen die minstens twee meter hoog zijn worden op (minimaal) twee meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant; bomen kleiner dan twee meter, leibomen of fruitbomen die in leverband worden ingeplant, struiken en levende hagen worden op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant; wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij ten minste vijftig centimeter van de scheidingslijn staan, een gemeenschappelijke haag mag op de scheidingslijn geplaatst worden.

CONSTRUCTIES

Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Bijgebouwen die aansluiten bij de tuinfunctie (tuinberging, fietsenberging, poolhouse, serre, ...) mogen voorzien worden in de zone voor bijgebouwen. Het bijgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Het is bovendien op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

Voorschrift:

INPLANTING ; Minimale afstand ten opzichte van de zone voor hoofdgebouwen: 10m

AFMETINGEN: De zone voor bijgebouwen mag voor 10% van de perceeloppervlakte, met een maximum van 75m², bebouwd worden.

Maximum **bouwhoogte**: 3,5m

DAKVORM: **bijgebouw op de perceelsgrens of minder dan 3 m van de perceelsgrenzen: plat dak**, bijgebouw vanaf 3m afstand van de perceelsgrenzen: plat dak of schuin dak met maximum helling van 45°

MATERIAAL: Alle constructies moeten opgetrokken worden uit volwaardige materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

Specifieke voorschriften:

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

MATERIAAL

Toelichting: Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift: Draadafsluiting (al dan niet begroeid), houten tuinafsluiting of hagen zijn toegelaten. **In de voortuin zijn open afsluitingen met een hoogte van maximum 2 m en gesloten afsluitingen met een hoogte van maximum 1 m toegestaan. In de zij- en achtertuin zijn gesloten en open afsluitingen met een hoogte van maximum 2,00m toegestaan.**

Betonnen afsluitingen zijn niet toegelaten.

UITVOERING

Toelichting: Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift: Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op "eigen" grond worden geplaatst. In onderling overleg met de aanpalende buur kan de afsluiting echter gemeenschappelijk "op" de perceelsgrens worden geplaatst. Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden uit het boek 3 "Goederen" in het Burgerlijk Wetboek. Zowel open als gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin en tot een hoogte van 2m in de zij- en achtertuin zijn toegelaten. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen andere beperkingen in hoogte worden opgelegd.

Lot 0A

Oppervlakte: 4.919,42 m²

AAN DE VERKAVELING ONTTROKKEN

Aanmaakdatum: 07.12.2022

OMV Referentie

2022144802

Projectnaam

Mol, Dreef 19-21

Fase

Behandeling in eerste
aanleg

Type

Aanvraag nieuwe
verkaveling