

# RUP PAPPENHOF stad MECHELEN

## toelichting bijlagen voorschriften



de in noot doorgrondende geselecteerde werken van goedkeuring onthoudt



FRIS IN HET LANDSCHAP

**W**  
Werklippen Voor Architectuur  
architectenassociatie

Rogier De Ryckebrou  
Danyel Meyers  
Evelien Rillaers  
Karel Verbeke

augustus 2006

# Voorschriften

# 0. definities

- De benaming "plan" in de tekst hierna verwijst naar het grafisch plan als bijlage op A1. In de platenbundel zijn ter informatie verkleinde afdrucken van dit plan gevoegd.
- Plangebied: gebied waarvoor het RUP van toepassing is.
- Deelgebied: deel van het plangebied dat het voorwerp uitmaakt van dezelfde voorschriften.
- Projectzone: onderdeel van een deelgebied
- Openbaar domein: deel van het plangebied bestemd voor openbaar groen en openbare wegenis. Het gaat hier meer bepaald om de zones GBS1, GBS2, GBS3, GBS4, OW1, OW2 en OW3 in de deelgebieden hierna.
- Samenhangend geheel: geheel of deel van een projectzone dat omwille van de ruimtelijke kwaliteit als één geheel moet ontwikkeld worden en waarvoor, indien een verkavelingsvergunning noodzakelijk is, een gezamenlijke verkavelingsvergunning vereist is. De architecturale vormgeving en de gevelmaterialen van de afzonderlijke gebouwen zijn op elkaar afgestemd.
- Woning: algemene benaming van een plaats voor de bewoning van één gezin.
- Huis: grondgebonden gebouw dat de woning van één gezin omvat onder het eigen dak.
- Appartement: geheel van samen horende vertrekken als woning van één gezin, in een gebouw met meerdere woningen.
- Kangoeroewoning: gebouw waarin, naast de woning betrokken door de eigenaar, nog een tweede woning voorhanden is.
- Privacygradient: geleidelijke overgang tussen openbaar domein en private eigendommen, waarbij gebruikers van het openbaar domein op afstand gehouden worden van private eigendommen, terwijl er vanuit deze private eigendommen discrete zichtbaarheid en sociale controle mogelijk blijft op het openbaar domein. Deze privacygradient wordt gerealiseerd door de inrichting van het openbaar domein (positionering van wegen en paden, schermgroen, natuurlijk groen zoals hooiland...) en/of door de plaatsing van ramen en deuren in de private gebouwen.
- Plaatsing van het gebouw: wijze waarop het gebouw op het terrein is opgesteld ten opzichte van het openbaar domein, van andere gebouwen of van perceelsgrenzen.
- Bouwhoogte: hoogte van het hoogste afgewerkte punt van een bouwvolume met plat dak, gemeten van op het voorliggende maaiveld.
- Kroonlijsthoogte: hoogte van het snijpunt van het verticale gevelvlak en het schuine dakvlak, gemeten van op het voorliggende maaiveld.
- Voorbouwlijn: lijn waar een deel van de voorgevel mee samenvalt.
- Bouwdiepte: horizontale afstand tussen voorbouwlijn en achterste achtergevelvlak, loodrecht op de voorbouwlijn gemeten.
- Plat dak: dak waarvan de helling minder dan 10° bedraagt.
- Dagruimte: eethoek, zithoek, bureau of keuken, met uitsluiting van slaapkamers.
- Loggia: buitenterras dat zich volledig achter het gevelvlak bevindt en dus niet uit het bouwvolume uitsteekt.
- Huis met professionele nevenactiviteit: huis waarin de bewoner een beroepsactiviteit uitoefent, voor zover deze beroepsactiviteit niet meer dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte in beslag neemt en ze geen frequente bezoeken

- van autobgebruikers genereert. Komen bijvoorbeeld in aanmerking, het huis van een architect, een advocaat, of een boekhouder. Komen bijvoorbeeld niet in aanmerking, een buurtwinkel, een kapsalon, het huis van een huisarts of een kinesiist die thuis klanten ontvangen.
- Wadi: licht verzonken deel in een groene zone waar hemelwater kan infiltreren in de bodem.
  - Waterdoorlatende verharding: verharding die infiltratie van hemelwater toelaat zoals verharding in waterdoorlatende klinkers, in klinkers (gebakken of beton) met een afstandhouder (brede open voeg), in grastegels, grind of dolomiet.
  - Extensief groen: groene zone bestaande uit volgende soorten en hun specifiek beheer:
    - kruidachtige streekeigen vegetatie: jaarlijks 2x maaien met een schotelmaaier, eind juni en eind september met afvoer van maaisel binnen de 5 dagen;
    - kruidachtige streekeigen zoomvegetatie: elke 2 jaar maaien met een schotelmaaier, gefaseerd in twee zones (elk jaar één zone), in september met afvoer van maaisel binnen de 5 dagen,
    - streekeigen mantelvegetatie: inheemse struiken.
  - Intensief groen: groene zone bestaande uit volgende soorten en hun specifiek beheer, en volgende verhardingen:
    - gras: 14 maai beurten per jaar;
    - hooigazon: zone voor lentehoei, na 15 mei te maaien zoals gazon;
    - paden in grastegels, grind of dolomiet;
    - waterdoorlatende verharding voor sport (bv. rond een basketring).
  - Semi-private tuin: tuin ingericht op private grond in gemeenschappelijke eigendom, zoals de gemeenschappelijke tuin van een appartementsgebouw.

# 1. algemene voorschriften

## ALGEMEEN

- De gebouwen zullen opgetrokken worden binnen de bouwzones zoals die zijn aangegeven op het plan en omschreven in de voorschriften. Alleen tuin- en fietsenbergingen kunnen buiten deze bouwzones worden opgericht voor zover dat in de voorschriften per deelgebied wordt toegestaan, en strikt binnen de aangegeven opmetingen. Uitbreidingen met dagkamers en slaapkamers buiten de aangegeven bouwzones en bouwvolumes zijn uitgesloten.

## HEMELWATER

- De afvoeren van alle dakoppervlakken worden op de regenwaterput aangesloten.

## ARCHITECTURALE VORMGEVING

Alle gebouwen in het plangebied hebben een sobere en strakke architecturale vormgeving. Dit uit zich concreet in volgende principes:

- Gebogen lijnen (gebogen dakvormen, gebogen vensters, gebogen gevelvlakken...) zijn verboden.
- Voor de profielen van het buitenschrijnwerk mogen niet meer dan twee verschillende materialen gebruikt worden (bv. metaal voor de ramen en hout voor de deuren...).
- Voor de overige verticale geveldelen mogen niet meer dan twee verschillende gevelmaterialen worden gebruikt (bv. baksteen met twee verschillende kleuren, formaat of tekstuur; parement uit één enkele baksteensoort gecombineerd met houten beplanking; parement uit één enkele baksteensoort gecombineerd met gevelbepleistering...).
- Worden niet in aanmerking genomen voor de toepassing van vorige regels: zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen, verduisterings- en zonweringssluiken, zonneschermen en zonwering.
- Er worden geen versieringen aangebracht zonder functie: zo is het gebruik van vensterluiken verboden indien ze niet effectief gebruikt worden als verduistering of zonwering.
- Er worden geen balkons buiten het gevelvlak geplaatst. Op de verdiepingen zijn alleen buitenterrassen in de vorm van een loggia toegestaan.

## MODALITEITEN

- Wanneer een verklarende nota vereist is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 en latere aanpassingen, dan zal uit deze verklarende nota blijken:
  1. hoe het project past binnen de randvoorwaarden en aandachtspunten opgesomd in hoofdstuk 4.2. "randvoorwaarden en aandachtspunten" van de toelichting hiervoor;
  2. hoe de architecturale vormgeving voldoet aan hierboven aangehaalde criteria;
  3. hoe de akoestische isolatie (vertikaal en horizontaal) tussen aanpalende woningen wordt uitgevoerd;
  4. hoe voldaan is aan voorschriften die eisen omvatten over oppervlaktes;
  5. welke professionele nevenactiviteit in de woning wordt uitgeoefend, met verwijzing naar de vermelding van de bestemming per ruimte op de plannen.
- Uit het inplantingsplan zal blijken hoe het project zich inpast in de omgeving en welke materialen en plantensoorten er worden gebruikt.
- **TUINEN, GROENE ZONES EN AANPLANTING**
- De beplanting van het hele openbaar domein en alle hagen op perceelsscheidingen zijn streekeigen, evenwel

zonder afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarde van het Park Papenhof. Alle andere beplanting is overwegend streekeigen. De streekeigen beplanting wordt gekozen uit de lijst opgenomen als bijlage 4. hiervoor.

- Het aanplanten van berk is verboden.
- Alle tuinen worden volledig aangeplant of ingezaaid. Uitzondering hierop vormen de noodzakelijke verhandingen voor de toegangen tot, en het onderhoud van de gebouwen, alsook de eventuele terrasverhandingen van gelijkvloerse woningen.

- Op alle platte daken is extensieve dakbegroening verplicht behalve bij platte daken die als dakterras worden gebruikt.

#### TERREINHELLINGEN

- Bij hellend terreinverloop zullen de tuinen en voortuinen op hun uiterste grenzen aansluiten op het maatveld van het openbaar domein. Niveaunderschillen tussen aanpalende tuinen worden opgevangen met een talud onder 45°. De voet van het talud vangt aan op het laagste tuinpeil ter hoogte van de perceelsgrens.

- Gevels palend aan een hellend openbaar domein volgen met de aanzet van hun gevel het hellende verloop van het openbaar domein.

#### GARAGES

- De individuele bewonersgarages zijn verplichtend afgesloten uitgevoerd ook als ze zich in een ondergrondse of half-ingegegraven gemeenschappelijke garage bevinden.

- In ieder deelgebied is er minstens één garage per woning ter beschikking.

- In deelgebieden waar gegroepeerde garages verplicht zijn, kan een bewoner zonder auto niet verplicht worden om te beschikken over een garage.

- Het overtal aan garages per woning mag te koop of te huur aangeboden worden aan omwonenden.

#### SCHEIDINGSMUREN TUSSEN HUIZEN

- Scheidingsmuren tussen huizen worden uitgevoerd als ankerloze geïsoleerde spouwmuur, waarvan ieder deel minimum 14 cm breed is; zo'n muur kan bijvoorbeeld bestaan uit twee muren in snelbouwsteen van 14 cm breed, gescheiden door een spouw die integraal gevuld is met platen rotswolisolatie van 4 cm dik.

- De as van de spouwisolatie valt samen met de perceelsscheiding.
- Aanpalende eigenaars betalen elk de helft van de isolatie en de volledige kost van het muurgedeelte op hun eigendom.

## 2. voorschriften per deelgebied

### 2.1. de groenblauwe natuurslinger (GBS)

GBS1 – De zone is bestemd voor: natuurlijke vegetatieontwikkeling; grachten en wadi's; infrastructuur voor de beheersing van het water; wegen voor voetgangers, fietsers en sporadisch bewoners- en dienstverkeer.

- De privacy-gradient tussen openbaar domein en private eigendommen wordt gerealiseerd met een groene zone bestaande uit 80% extensief groen met wadi's en grachten en 20% intensief groen. Deze privacy-gradient wordt ontwikkeld tussen de symbolisch afbakening op het plan en de tuinwijk. De minimale breedte bedraagt 5 meter
- In de resterende ruimte is de aanleg van speelpleintjes op wijkniveau toegestaan, alsook de bouw van jeugdinfrastructuur. Minstens 40% van deze resterende ruimte wordt als extensief groen aangelegd en beheerd.
- De plaats van de jeugdinfrastructuur is symbolisch op het plan aangeduid. De gebouwen worden met een plat dak afgewerkt met een maximale bouwhoogte van 4m50. De bebouwde oppervlakte bedraagt maximum 500 m2. Op het omliggende terrein mag geen materiaal gestapeld worden.
- Het bestaande grachtenstelsel wordt versterkt, aangevuld en aangesloten op de Vrouwilet, volgens symbolische aanduiding op het plan. De oevers worden zacht hellend uitgewerkt. De gracht wordt omgeleid aan de parkzijde van de zone W10.
- De zone is te allen tijde toegankelijk voor het publiek.
- De wegen verlopen zoals aangegeven op het plan: de Papehofdreef volgt het huidige tracé, de weg in het verlengde van de Hazeldonkstraat is gelijnd op de westelijke stoeprand van deze straat. Verder paalt de weg aan de eigendomsgrenzen, zodat ze deze kunnen ontsluiten. De wegen worden afgesloten voor auto-verkeer bij middel van een wegneembare afzetpaal, volgens aanwijzing op het plan.

GBS2 (Papenhof) – De zone is bestemd voor: parkaanplanting; grachten en vijvers; infrastructuur voor de beheersing van het water; parkwegen voor voetgangers, fietsers en sporadisch dienstverkeer; culturele infrastructuur op wijkniveau.

- In de zone is de aanleg van speelpleintjes op wijkniveau toegestaan. De bestaande bebouwing in het park heeft een culturele bestemming op wijkniveau.
- Het park en het gebouw Papehofdreef 57 zijn opgenomen in de inventaris 'bouwen door de eeuwen heen'. Iedere ingreep zal gebeuren met het nodige respect voor de oorspronkelijke structuur en voor het cultureel-historische karakter van het ensemble. De vormelijke elementen waaraan het cultureel-historische pand zijn waarde te danken heeft dienen behouden te blijven bij verbouwingwerken binnen het bestaande volume of uitbreidingswerken wanneer ze noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebouw (bv. het aanbouwen van een tochtsas of sanitair). Het bouwvolume van het hoofdgebouw, de dakvorm met dakkapellen en kroonlijstwerking, de gevelgeving en het gevelmateriaal, alsook de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, omlijstingen van poorten, deuren en/of ramen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, ingewerkte nissen en houtwerk... waaraan het gebouw zijn bijzondere waarde te danken heeft, dient behouden te worden. Daarbij staan de vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.
- Bestaande bomen en struwelen worden met uiterste zorg beheerd. Heraanplant ten gevolge van natuurlijk afsterven

- gebeurt in overeenstemming met de cultuurhistorische waarde van het parkgeheel.
- Het is verboden reclamepanelen op het pand aan te brengen, met uitzondering van naamboarden met maximale afmeting 50x50 cm.
- Een nieuwbouwproject is enkel mogelijk in geval van gehele of aanzienlijke vernieling van het pand door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar.
- Elke aanvraag van een stedenbouwkundig attest of van een stedenbouwkundige vergunning wordt voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke dienst bevoegd voor monumentenzorg. Dit advies is niet bindend, maar de vergunningverlenende overheid kan er enkel gemotiveerd van afwijken.

GBS3 – De zone is bestemd voor: bos, natuurontwikkeling en spel; grachten en wadi's; infrastructuur voor de beheersing van het water en eenvoudige natuurlijke spelconstructies.

- In de zone is spelen door georganiseerde jeugdgroeperingen te allen tijde toegestaan.

GBS4 – De zone is bestemd voor: natuurlijke ontwikkeling, gras-, weiland en hooiland; grachten en wadi's; infrastructuur voor de beheersing van het water; wegen voor voetgangers, fietsers en sporadisch dienstverkeer.

- De zone is minimaal 40 m breed en bestaat uit extensief groen. Ze verbindt de Boerenkrijgstraat met de Vrouwvliet en omvat een fietspad en een gracht naar de Vrouwvliet.
- Behalve voor de hiervoor opgesomde uitrusting heerst er in de zone een absoluut bouwverbod.
- De verbindingsweg, die symbolisch op het plan is weergegeven, is te allen tijde toegankelijk voor het publiek.

## 2.2. het pleintje

OW1 – De zone is bestemd voor openbare wegenis.

- De Papehofdreef wordt als dreef aangelegd binnen de huidige rooilijnen.
- Het aansluitende pleintje wordt als buurtparkeerplaats ingericht. De parkeerplaatsen worden goed zichtbaar en blijvend aangeduid door het toepassen van verschillende legpatronen, of door het aanwenden van verschillende bestratingmaterialen, of nog door het gebruik van materialen met verschillende kleur, tekstuur of formaat.
- Het pleintje wordt vlak uitgevoerd, zonder verhoogde bordstenen of drempels.

W1 – De zone is bestemd voor groepswoonbouw, tuinen en diensten op buurniveau (winkels, horeca, dienstverlening, ontmoetingsruimte...).

PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- Minimaal aantal te realiseren woningen wanneer de begane grond ingericht wordt voor diensten op buurniveau: 24 won.
  - Plaatsing van twee bouwvolumes zoals symbolisch en met maten aangegeven op het plan.
  - Het ene volume wordt opgesteld parallel met de Nijverheidsstraat, met een voorbouwlijn aan de kant van de zone OW1.
  - Het andere volume wordt haaks op de Nijverheidsstraat opgesteld.
- BOUWVOLUMES
- Plat dak.
  - Maximale bouwhoogte: 10m30.
  - Minimale hoogte tussen afgewerkte vloer en onderkant van de draagvloer op de begane grond: 3m50



- Maximale bouwdiepte: 15m.
  - Maximale bouwdiepte van ondergrondse delen: 18m.
  - Beide volumes vormen één samenhangend geheel.
- GEVELMATERIALEN**
- Beide volumes worden in dezelfde gevelmaterialen uitgevoerd.
- GARAGES**
- De garages van de bewoners van beide gebouwen worden ondergronds ingericht onder het bouwvolume aan de Nijverheidsstraat.
  - Er zijn steeds voldoende garages voor de woningen van beide woonblokken samen à rato van minimum 1 parkeergelegenheid per woning.
  - In de ondergrondse garage wordt een plaats uitgerust voor het stallen van fietsen, a rato van minimum 1 fiets per woning.
- RELATIE GEBOUWEN – OPENBAAR DOMEIN**
- De begane grond van beide bouwvolumes is verplichtend gelijkvloers met het openbaar domein (op een maximale dorpelhoogte van 10 cm na).
  - Minstens de helft van de dagruimtes geven met een raam uit op het openbaar domein.
  - De hoofdtoegang tot de gebouwen situeert zich aan het pleintje.
  - De toegang naar de ondergrondse parkeergarage gebeurt vanuit de Nijverheidsstraat volgens symbolische aanduiding op het plan.
- INRICHTING VAN DE GEBOUWEN**
- De begane grond mag gedeeltelijk of volledig ingericht worden voor diensten op buurtniveau (winkels, horeca, dienstverlening, ontmoetingsruimte...).
  - Alle woningen hebben minstens twee slaapkamers met een minimum oppervlakte van 12m<sup>2</sup>.
  - Alle woningen hebben een loggia van minimaal 10 m<sup>2</sup> en waarvan de kleinste zijde groter is dan 2m.
  - Woningen op de begane grond mogen in plaats van een loggia voorzien zijn van een buitenterras in de tuinzone met dezelfde afmetingen of, in voorkomend geval, van een tuinterras op het dak van de uitstekende ondergrondse verdieping.
- INRICHTING VAN DE TUNEN**
- Indien de ruimtes op de begane grond uit woningen bestaan, dan wordt de voortuinstrook volledig aangeplant of ingezaaid, op de noodzakelijke verhardingen na voor de toegangen en het onderhoud van het gebouw.
  - Indien de ruimtes op de begane grond uit publiek toegankelijke diensten bestaan, dan mag de voortuinstrook volledig verhard worden.
  - In de tuin langs de Nijverheidsstraat worden bomen geplant zoals de laanbeplanting van de Papenhofdreef.

### **2.3. de parkappartementen**

- W2 – De zone is bestemd voor groepswoonbouw en tuinen
- PLAATSING VAN DE GEBOUWEN**
- Minimaal aantal te realiseren woningen: 30 won.
  - Plaatsing van 3 afzonderlijke bouwvolumes op een volledig ingegraven parkeergarage, zoals symbolisch en met maten aangegeven op het plan, parallel met de Nijverheidsstraat.
  - Minimale tussenafstand tussen de afzonderlijke bouwvolumes: 20m

## BOUWVOLUMES

- Plat dak.
  - Maximale bouwdiepte van de afzonderlijke bouwvolumes: 21m op begane grond en eerste verdieping, 15 m vanaf de voorbouwlijn aan de zone GBS1 op de tweede verdieping.
  - Maximale bouwhoogte van de afzonderlijke bouwvolumes: 9m30 voor het gedeelte met drie bouwlagen en 6m30 voor het gedeelte met twee bouwlagen.
  - De bouwvolumes vormen één samenhangend geheel. Hun architecturale vormgeving is bovendien afgestemd op de architecturale vormgeving van zone W3 indien deze eerst wordt gebouwd.
- ### GEVELMATERIALEN
- De gevelmaterialen zijn afgestemd op deze van zone W3 indien deze eerst wordt gebouwd.
  - De afzonderlijke bouwvolumes worden in dezelfde gevelmaterialen uitgevoerd.
- ### GARAGES
- De garages van de bewoners worden ondergronds ingericht.
  - In de ondergrondse garage wordt een plaats uitgerust voor het stallen van fietsen, a rato van minimum 1 fiets per woning.

### RELATIE GEBOUWEN – OPENBAAR DOMEIN

- De gebouwen kunnen voor dienstverkeer ontsloten worden langsheen de weg in de zone GBS1.
- De hoofdtoegangen tot het gebouw situeert zich aan deze weg.
- Minstens de helft van de dagruintes geven met een raam uit op het openbaar domein.
- De toegang naar de ondergrondse parkeergarage gebeurt vanuit "het pleinje" volgens symbolische aanduiding op het plan.

### INRICHTING VAN DE GEBOUWEN

- Alle woningen hebben minstens twee slaapkamers met een minimum oppervlakte van 12m<sup>2</sup>.
- Alle woningen hebben een loggia van minimaal 10 m<sup>2</sup> en waarvan de kleinste zijde groter is dan 2m.
- Woningen in de onderste woonverdieping mogen in plaats van een loggia voorzien zijn van een buiten terras aangeplant in tuinzone met dezelfde afmetingen..
- het platte dak dat boven de eerste verdieping ontstaat ten gevolge van de verschillende bouwdieptes, mag in geen geval als dakterras ingericht worden.

### INRICHTING VAN DE TUNEN

- De tuinen worden ontsloten met een voetpad van 2m breed. ~~Het voetpad is te allen tijde toegankelijk voor de aanpalende eigenaars en hun eventuele huurders.~~
- Op de perceelsgrens tussen tuinen en voetpad wordt een eenvormige streekeigen haagstructuur aangeplant ondersteund met houten palen en draad. Toegangspoorlijes tot de private tuinen zijn maximaal 100 cm breed en 100 cm hoog.
- Langs de kant van de Nijverheidsstraat wordt een groenscherm van struweel en bomen aangeplant langs het voetpad.

### W3 – De zone heeft een nabestemming groeswoningbouw en tuinen HUIDIGE TOESTAND

- De huidige bestemming kan onbepert in stand gehouden worden. Binnen het bestaande bouwvolume zijn alle verbouwingswerken en instandhoudingswerken toegestaan die noodzakelijk zijn voor het verder zetten van de



huidige functie. De nabestemming treedt in werking van zodra de bedrijfsactiviteit in het gebouw gestaakt wordt.

#### PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- Minimaal aantal te realiseren woningen: 30 won.
- Plaatsing van 1 afzonderlijk bouwvolume op een volledig ingegraven parkeergarage, en één afzonderlijke bouwvolume, zoals symbolisch en met maten aangegeven op het plan, parallel met de Nijverheidsstraat.

#### BOUWVOLUMES

- Plat dak.
- Maximale bouwhoogte: 9m30
- Maximale bouwdiepte van het afzonderlijke bouwvolume op parkeergarage: 21m
- Maximale bouwdiepte van het bouwvolume aan de Nijverheidsstraat: 15m
- De bouwvolumes vormen één samenhangend geheel. Hun architecturale vormgeving is bovendien afgestemd op de architecturale vormgeving van zone W2 indien deze eerst wordt gebouwd.

#### GEVELMATERIALEN

- De gevelmaterialen zijn afgestemd op deze van zone W2 indien deze eerst wordt gebouwd.
- De afzonderlijke bouwvolumes worden in dezelfde gevelmaterialen uitgevoerd.

#### GARAGES

- De garages van de bewoners worden ondergronds ingericht.
- Er worden minstens 10 parkeerplaatsen aangelegd op het eigen terrein, volgens symbolische aanduiding op het plan.
- Bij deze parkeerplaatsen dient een autowasplaats ingericht met dichte verharding, rioolafvoer van het opgevangen kuishwater en een wateraftappunt aangesloten op regenwater. Op deze autowasplaats geldt een parkeerverbod.
- In de ondergrondse garage wordt een plaats uitgerust voor het stallen van fietsen, à rato van minimum 1 fiets per woning.

#### RELATIE GEBOUWEN – OPENBAAR DOMEIN

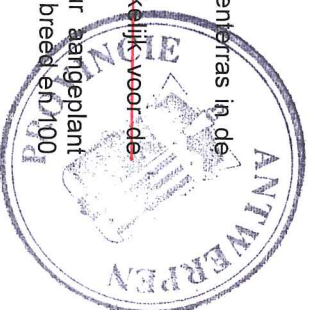
- De gebouwen kunnen voor dienstverkeer ontsloten worden langsheen de weg in de zone GBS1.
- De hoofdtoegangen tot het gebouw situeren zich aan deze weg voor het bouwvolume langs de zone GBS3 en aan de Nijverheidsstraat voor het gebouw aan deze straat.
- Minstens de helft van de dagruimtes geven met een raam uit op het openbaar domein.
- De toegang naar de ondergrondse parkeergarage gebeurt vanuit de Nijverheidsstraat volgens symbolische aanduiding op het plan.

#### INRICHTING VAN DE GEBOUWEN

- Alle woningen hebben minstens twee slaapkamers met een minimum oppervlakte van 12m<sup>2</sup>.
- Alle woningen hebben een loggia van minimaal 10 m<sup>2</sup> en waarvan de kleinste zijde groter is dan 2m.
- Woningen in de onderste woonverdieping mogen in plaats van een loggia voorzien zijn van een buiten terras in de tuinzone met dezelfde afmetingen.

#### INRICHTING VAN DE TUIJNEN

- De tuinen worden ontsloten met een voetpad van 2m breed. ~~Het voetpad is te allen tijde toegankelijk voor de aanpalende eigenaars en hun eventuele huurders.~~
- Op de perceelsgrens tussen tuinen en voetpad wordt een eenvormige streekeigen haagstructuur aangeplant ondersteund met houten palen en draad. Toegangspoorfjes tot de private tuinen zijn maximaal 100 cm breed en 100 cm hoog.



- In de tuin langs de Nijverheidsstraat worden bomen geplant zoals de laanbeplanting van de Papehofdreef.

## 2.4. de woongroepen

W4 – De zone is bestemd voor rijsuizen en tuinen  
 PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- Minimaal aantal te realiseren woningen: 17 won.
- Plaatsing van 2 afzonderlijke bouwvolumes op een ingegraven parkeergarage, zoals aangegeven op het plan.
- De minimale afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt overal 8 meter.
- De huizen beschikken over een gemeenschappelijke voortuin, en individuele achtertuinen.
- De huizen worden op één voorbouwlijn opgetrokken en hebben een vaste bouwdiepte van 12m.
- De huizen hebben een minimale breedte van 6m, gemeten as op as van de mandelige muur.

### BOUWVOLUMES

- Dak: plat dak; zadeldak of lessenaarsdak afhellend naar het noorden.
- Maximale kroonlijsthoogte bij zadeldak of lessenaarsdak: 7m50
- Maximale bouwhoogte bij plat dak: 6m30; bovenop dit bouwvolume kan nog een dakverdieping van 3m hoog opgetrokken worden over de helft van de oppervlakte.
- De bouwvolumes vormen één samenhangend geheel.

### GEVELMATERIALEN

- Per afzonderlijk bouwvolume worden dezelfde gevelmaterialen gebruikt.

### GARAGES

- De garages worden ondergronds ingericht onder de bouwvolumes.
- Er worden per bouwvolume minstens 5 parkeerplaatsen aangelegd op het eigen terrein, volgens symbolische aanduiding op het plan.

- Bij deze parkeerplaatsen dient een autowasplaats ingericht met dichte verharding, rioolafvoer van het opgevangen kuiswater en een waterafsluitpunt aangesloten op regenwater. Op deze autowasplaats geldt een parkeerverbod.

### RELATIE GEBOUWEN – OPENBAAR DOMEIN

- De toegang naar de ondergrondse parkeergarage gebeurt langsheen het fietspad in het verlengde van de Hazeldonkstraat, volgens symbolische aanduiding op het plan.
- De voordeuren van de huizen worden ontsloten via een weg in de gemeenschappelijke voortuin. De weg kan gebruikt worden voor sporadisch dienstverkeer. Hij sluit aan op het fietspad in het verlengde van de Hazeldonkstraat.

### INRICHTING VAN DE TUINEN

- In de gemeenschappelijke voortuin worden wadi's aangelegd voor de infiltratie van overtollig hemelwater. De wadi's worden aangesloten op het grachtenstelsel in zone GBS1 en GBS3. De gemeenschappelijke voortuin bestaat uit 40% extensief groen.
- In de tuinen mag een tuin/fietsberging opgericht worden op de achterste en zijdelingse perceelsgrens, gekoppeld per twee woningen. De bergingen zijn opgericht in hout en met een plat dak afgewerkt. Ze hebben een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>.

## 2.5. de tuinwijk

OW2 – De zone is bestemd voor openbare wegenis.

- Het openbaar domein bestaat uit een ontsluitingsstraat, drie woonerven en drie parkeerhavens voor bezoekers.
- De ontsluitingsstraat vanuit de Boerenkrijgstraat heeft een breedte van 9m, en wordt aangelegd in twee materialen: koolwaterstofverharding ter breedte van 5m voor het rijgedeelte, en aan weerszijden een voetgangerszone van 2m in waterdoorlatende klinkers.
- De straat wordt vlak uitgevoerd, zonder verhoogde boordstenen of drempels. Uitzondering hierop kan een verhoogd dwarsend voetgangersgedeelte zijn ter hoogte van de woonerven
- De afwatering van het hemelwater op de ontsluitingsstraat gebeurt in open goten die aansluiten op het afwateringssysteem van de woonerven.
- De drie parkeerhavens (minimaal 50 parkeerplaatsen samen) worden bestraat met waterdoorlatende klinkers, en beplant met bomen.
- De drie woonerven hebben een openwaaiende vorm naar de zone GBS1. Dimensionerend is de buitendraaicirkel (straat 15m) aan het uiteinde van de twee noordelijke woonerven.
- De aanleg van de woonerven bestaat uit waterdoorlatende verharding tegen de gevels die sporadisch dienstverkeer naar de verschillende huizen toelaat. Verder wordt er een minimale oppervlakte waterdoorlatende halfverharding toegepast (in grastegels, grind of dolomiet.) voor het dienstverkeer (vuilnis, brandweer, hulpdiensten...). De overige oppervlakte wordt met bomen aangeplant, en als extensief groen aangelegd.
- De afwatering van het overlolijke hemelwater gebeurt in een open goot die afgeleid wordt naar een wadi in zone GBS1 aan het einde van ieder woonerf.
- In de verhanding zijn de nodige uitsparingen voorzien voor gevelbegroeiing.

W5 – De zone is bestemd voor rijhuizen met eigen garage en tuin van het type kangoeroewoning, en met professionele nevenactiviteit.

PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- Minimaal aantal te realiseren woningen: 36 won. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de mogelijke opdeling in kangoeroewoningen
- De huizen hebben een voortuin van 6m, en een vaste bouwdiepte van 12 m.
- De huizen hebben een minimale breedte van 7m50, gemeten as op as van de mandelige muur.

BOUWVOLUMES

- Dak: plat dak.
- Vaste bouwhoogte van 9m30.

GARAGES

- Iedere woning beschikt over een eigen garage in het bouwvolume.

RELATIE GEBOUWEN – OPENBAAR DOMEIN

- Er geeft steeds één dagruimte uit op de straat.
- De begane grond van de huizen is verplichtend gelijkvloers met het openbaar domein (op een maximale dorpelhoogte van 10 cm na).

INRICHTING VAN DE GEBOUWEN

- Het huis mag opgedeeld worden in één kleine en één grotere woning.
- De kleinste woning mag niet meer dan 1/3 van de totale oppervlakte in beslag nemen.

#### INRICHTING VAN DE TUIJEN

- De vooruinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid. Maximaal 24m<sup>2</sup> verhardingen voor de toegangen en het onderhoud van het gebouw
  - Op de voorgevel wordt gevelbegroeiing aangebracht.
  - De tuin is vrij van iedere bebouwing.
- MODALITEITEN
- De vier aaneengesloten rijen in zone W5 vormen elk afzonderlijk een samenhangend geheel.

#### W6 – De zone is bestemd voor rijhuizen en tuinen PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- Minimaal aantal te realiseren woningen: 96 won.
- De huizen langs de ontsluitingsstraat worden op de rooilijn ingeplant en hebben een vaste bouwdiepte van 12 m.
- De huizen aan de woonerven worden groepsgewijze opgetrokken op dezelfde voorbouwlijn, en hebben een vaste bouwdiepte van 12m.
- De huizen aan de woonerven behouden de minimale afstand tot de as van de Papenhofdreef die is aangegeven op het plan.

- De huizen hebben een minimale breedte van 6m, gemeten as op as van de mandelige muur.  
BOUWVOLUMES

- Dak: plat dak.
  - Huizen langs ontsluitingsstraat: maximale bouwhoogte van 6m30; bovenop dit bouwvolume kan nog een dakverdieping van 3m hoog opgetrokken worden over de helft van de oppervlakte.
  - Huizen aan de woonerven: vaste bouwhoogte van 6m30.
- GARAGES

- De garages van de bewoners van alle huizen worden ondergronds ingericht onder de bouwvolumes langs de ontsluitingsstraat à ratio van minimum 1 parkeergelegenheid per huis.
- Er worden in totaal minstens 20 parkeerplaatsen aangelegd op het eigen terrein, volgens symbolische aanduiding op het plan.

- Bij deze parkeerplaatsen dient een autowasplaats ingericht met dichte verharding, rioolafvoer van het opgevangen kuiswater en een waterafpunt aangesloten op regenwater. Op deze autowasplaats geldt een parkeerverbod.  
RELATIE GEBOUWEN – OPENBAAR DOMEIN

- Er geeft steeds één dagruimte uit op de straat.
  - De begane grond van de huizen is verplichtend gelijkvloers met het openbaar domein (op een maximale dorpelhoogte van 10 cm na).
  - De toegang naar de ondergrondse parkeergarage gebeurt volgens symbolische aanduiding op het plan. Een voetgangersuitgang sluit aan op het verder beschreven voetpad in de tuinen.
- INRICHTING VAN DE TUIJEN

- Op de voorgevel wordt gevelbegroeiing aangebracht.
- In de tuinen mag een tuinfietsberging opgericht worden op de achterste en zijdelingse perceelsgrens, gekoppeld per twee woningen. De bergingen zijn opgericht in hout en met een plat dak afgewerkt. Ze hebben een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>.
- De tuinen worden ontsloten met een voetpad van 2m breed. ~~Het voetpad is te allen tijde toegankelijk voor de~~





- ~~aanpalende eigenaars en hun eventuele huurders.~~ Het voetpad biedt eveneens aansluiting op de gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage.
  - De zijdelingse tuinscheiding palend aan de zone GBS1, op het plan aangeduid met de benaming "muur", wordt uitgevoerd met een muur in gevelsteen, met een hoogte van 1m60
  - De overige tuinscheidingen bestaan per tuingengeheel uit één soort vooraf te bepalen streekeligen haagstructuur van 1,6 m hoogte ondersteund met houten paal en draad. Hagen en palen staan op de perceelsgrens. Toegangspoortjes tot de private tuinen zijn maximaal 100 cm breed en 100 cm hoog.
- MODALITEITEN**
- Zone W6 wordt onderverdeeld in 3 samenhangende gebieden die telkens gevormd worden door de 3 rijen huizen rond het gemeenschappelijke voetpad in de tuinen.

## 2.6. de villa's

### OW3 – De zone is bestemd voor openbare wegenis.

- Het openbaar domein bestaat uit ontsluitingsstraten van aan de Boerenkrijgstraat en de Papenhofstraat
- De ontsluitingsstraten hebben een breedte van 9m. Het rijgedeelte wordt met een breedte van 4m50 aangelegd in koolwaterstofverharding. Aan weerszijden is een extensieve groenzone van 3m breed aangelegd met laanbeplanting. In het centrale gedeelte van de ontsluiting is een groen pleintje aangelegd met een wadi voor de opvang van het overvloedige hemelwater.
- Er wordt een voetgangersverbinding van 2m breedte naar de Papenhofdreef gerealiseerd in waterdoorlatende klinkers.

### WZ – De zone is bestemd voor riolhuizen met eigen garage en tuin, en met professionele nevenactiviteit.

#### PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- Minimaal aantal te realiseren woningen: 4 won.
- De huizen worden gebouwd op de rooilijn van de Papenhofstraat, en hebben een maximale bouwdiepte van 12 m.
- De huizen hebben een minimale breedte van 7,5m, gemeten as op as van de mandelige muur.
- Het laatste huis behoudt minstens 3m afstand tot de zone GBS1.

#### BOUWVOLUMES

- Dak: symmetrisch zadeldak met helling van 40°.
  - Vaste kroonlijsthoogte van 7m50.
- #### GARAGES

- Iedere woning beschikt over een eigen garage in het bouwvolume.
- #### RELATIE GEBOUWEN – OPENBAAR DOMEIN

- Er geeft steeds één dagruimte uit op de straat.
- De begane grond van de huizen is verplichtend gelijkvloers met het openbaar domein (op een maximale dorpelhoogte van 10 cm na).

#### INRICHTING VAN DE TUNEN

- De tuin is vrij van iedere bebouwing.
- Per tuin wordt minimaal 1 hoogstamboom geplant.
- De voortuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid. Maximaal 24m<sup>2</sup> verhardingen voor de toegangen en het onderhoud van het gebouw

W8 – De zone is bestemd voor vrijstaande huizen met eigen garage en tuin, en met professionele nevenactiviteit.  
PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- Minimaal aantal te realiseren woningen: 29 won.
  - De voorbouwlijn ligt vast op 5m van de rooilijn van ontsluitingsstraten.
  - Uitzondering op voorgaande regel vormen de percelen aan de noordelijke zijde van het groene pleintje, waar de voorbouwlijn op minimum 5m van de rooilijn van de ontsluitingsstraat ligt. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5m.
  - De huizen hebben een minimale breedte van 10m, en een maximale bouwdiepte van 15m.
  - De huizen worden op 2 m opgesteld van de noordelijke of oostelijke perceelsgrens zoals aangegeven op het plan. Ze houden minstens 6m afstand tot de zuidelijke of westelijke zijdelingse perceelsgrens zoals aangegeven op het plan.
  - Bij het verkavelen wordt een verbinding voor voetgangers en fietsers van 2 meter gerealiseerd tussen de villawijk en de zone GBS1, volgens symbolische aanduiding op het plan.
- BOUWVOLUMES**
- Dak: plat dak, zadeldak of lessenaarsdak afhellend naar het noorden.
  - Maximale kroonlijsthoogte bij zadeldak of lessenaarsdak: 4m50
  - Maximale bouwhoogte bij plat dak: 6m30.
- GEVELMATERIALEN**
- Zie algemene voorschriften.
- GARAGES**
- Ieder huis beschikt over een eigen garage in het bouwvolume.
- RELATIE GEBOUWEN – OPENBAAR DOMEIN**
- Er geeft steeds één dagruimte uit op de straat.
  - De begane grond van de huizen is verplichtend gelijkvloers met het openbaar domein (op een maximale dorpelhoogte van 10 cm na).
- INRICHTING VAN DE TUIJEN**
- De tuin is vrij van iedere bebouwing.
  - Per tuin wordt minimaal 1 hoogstamboom geplant.
  - De voortuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid. Maximaal 25m<sup>2</sup> verhardingen voor de toegangen en het onderhoud van het gebouw
- MODALITEITEN**
- De zone vormt een samenhangend geheel.

W9 – De zone is bestemd voor vrijstaande huizen met eigen garage en tuin, en met professionele nevenactiviteit.  
HUIDIGE TOESTAND

- Het bestaande huis mag verbouwd of uitgebreid worden tot een bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> (gerekend boven het maaiveld). Het karakter en de verschijningsvorm van de woning blijft hierbij behouden. Bij herbouwen van het huis gelden echter de voorschriften van de zone W9.
- PLAATSING VAN DE GEBOUWEN**
- Minimaal aantal te realiseren woningen, de bestaande woning inbegrepen: 7 won.



- De voorbouwlijn ligt vast op 10m van de rooilijn van de Boerenkrijgstraat.
  - De huizen hebben een minimale breedte van 13m, en een maximale bouwdiepte van 15m.
  - De huizen worden op 3 m opgesteld van de noordelijke zijdelingse perceelsgrens zoals aangegeven op het plan.
  - Ze houden minstens 3m afstand tot de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens zoals aangegeven op het plan.
  - Uitzondering op voorgaande regel vormt de meest noordelijke woning uit de zone waar er een minimale afstand van 10m wordt behouden ten opzichte van de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens.
  - Bij het verkavelen wordt een verbinding voor voetgangers en fietsers van 2 meter gerealiseerd tussen de Boerenkrijgstraat en de tuinwijk, volgens symbolische aanduiding op het plan.
- BOUWVOLUMES**
- Dak: plat dak, zadeldak of lessenaarsdak affellend naar het noorden.
  - Maximale kroonlijsthoogte bij zadeldak of lessenaarsdak: 4m50
  - Maximale bouwhoogte bij plat dak: 6m30.
- GEVELMATERIALEN**
- Zie algemene voorschriften.
- GARAGES**
- Iedere woning beschikt over een eigen garage in het bouwvolume.
- RELATIE GEBOUWEN – OPENBAAR DOMEIN**
- Er geeft steeds één dagruimte uit op de straat.
  - De begane grond van beide bouwvolumes is verplichtend gelijkvloers met het openbaar domein (op een maximale dorpelhoogte van 10 cm na).
- INRICHTING VAN DE TUNEN**
- De tuin is vrij van iedere bebouwing.
  - De voortuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid. Maximaal 40m2 verhardingen voor de toegangen en het onderhoud van het gebouw
  - Per tuin wordt minimaal 1 hoogstamboom geplant.
- MODALITEITEN**
- De zone vormt een samenhangend geheel.

- W10 – De zone is bestemd voor vrijstaande huizen met eigen garage en tuin, en met professionele nevenactiviteit.**
- De bestaande huizen mogen verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume, of uitgebreid worden tot een bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> (gerekend boven het maaiveld), voor zover het karakter en de verschijningsvorm hierbij behouden blijven.
  - De bestaande huizen mogen herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume voor zover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven; als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van het bestaande gebouw wordt opgericht.

- W11 – De zone is bestemd voor garages**  
**PLAATSING VAN DE GEBOUWEN**
- De gebouwen behouden een minimale afstand tot de perceelsgrenzen van 3m.
  - Garages op twee naastliggende percelen mogen gekoppeld worden.

## BOUWVOLUMES

- Dak: plat dak.
  - Maximale bouwhoogte: 3m.
- ### RELATIE GEBOUWEN – OPENBAAR DOMEIN
- De garages worden ontsloten vanuit de Grote Nieuwendijkstraat.
- ### GEVELMATERIALEN
- De gebouwen worden in dezelfde gevelmaterialen opgetrokken.
- ### INRICHTING VAN DE TUNEN
- De verharding wordt beperkt tot de toegangen naar de garages.
  - Er dienen minstens drie autowasplaatsen ingericht te worden met dichte verharding, rioolafvoer van het opgevangen kuiswater en waterafslappunt aangesloten op regenwater. De plaatsen worden verspreid over de hele zone: één aan ieder uiteinde en één in het midden.
  - Alle resterende ruimte is aan te leggen als extensief groen.

### **3. recht van voorkoop**

- In het plangebied is een recht van voorkoop van toepassing zoals bedoeld in het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. De rangorde voor de uitoefening is als volgt:
- in eerste orde, de intergemeentelijke vereniging IGEMO
  - in tweede orde, de stad Mechelen.