
VERKAVELING PAPENHOF TE MECHELEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Inhoud

Verkaveling PAPENHOF te MECHELEN.....	1
Stedenbouwkundige voorschriften	1
Deel 1 : Algemene bepalingen.....	3
1.1 Ruimtelijke Uitgangspunten	3
1.2 Duurzaamheid	3
1.3 Hemelwater	4
1.4 Architecturale vormgeving	4
1.5 Modaliteiten	4
1.6 Tuinen, groene zones en aanplanting	5
1.7 Terreinhellingen	5
1.8 Garages	5
1.9 Scheidingsmuren tussen huizen.....	5
1.10 Definities.....	6
Deel 2 : Bijzondere bepalingen	8
2.1 Loten 1 t.e.m. 28 - Vrijstaande huizen met eigen garage en tuin en met professionele nevenactiviteit.....	8
2.2 Loten 29 t.e.m. 32 - Rijhuizen met eigen garage en tuin, en met professionele nevenactiviteit.....	9

DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Ruimtelijke Uitgangspunten

Deze verkaveling is een uitvoering van het goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Papenhof. De ruimtelijke uitgangspunten van het RUP worden dan ook doorvertaald naar de verkaveling.

1.2 Duurzaamheid

a. Water

Het rationeel omgaan met water wordt ondersteund met volgende maatregelen:

- geen hemelwater naar de riolering (gescheiden riolering, hergebruik van regenwater, infiltratie van regenwater in ondergrond, gebruik van waterdoorlatende materialen...) en zo weinig mogelijk gebruik van leidingwater (hergebruik van regenwater, waterbesparende kranen en toestellen);
- alle hemelwater opvangen en gebruiken voor spoeling van toiletten, sproeien van groen, autowasplaatsen en onderhoudstaken.

b. Energie

Het rationeel energiegebruik wordt ondersteund met volgende maatregelen:

- compact plan en sober volume om buitenschil of geveloppervlakte te beperken;
- goede zonering, compartimentering en oriëntatie: specifieke zonering van specifieke functies, compartimentering in klimaatzones en zongerichte oriëntatie;
- doorgedreven isolatie en luchtdichtheid: hoge isolatie van vloeren, wanden en dak, vermijden van koudebruggen en een hoge mate van luchtdichtheid;
- aanwenden van passieve zonne-energie: zon-georiënteerde beglazing, super-isulerend schrijnwerk en beglazing en voldoende warmtecapaciteit in het gebouw;
- beschaduwing en koeling zonder airco: dakoversteken en voldoende schaduw, een performante zonwering en aanwenden van passieve koeltechnieken;
- efficiënte ventilatie: gecontroleerde ventilatie voor een goede luchtkwaliteit, efficiënte warmterecuperatie, passieve voorverwarming en –koeling via grondbuizen;
- dimensioneren van alle installaties, simulatieberekeningen vóór de bouwfase;
- rationeel omgaan met elektriciteit (maximale benutting van het daglicht, vraaggestuurde verlichtingsinstallatie, energiezuinige lampen en toestellen, eigen opwekking) en met verwarming (gebruik van de best beschikbare technologie met zuinige toestellen, energiebesparende regelapparatuur, eigen opwekking van warm water).

c. Natuur

De perceelsranden worden afgewerkt met open of halfopen afsluitingen uit natuurlijke materialen en aanplantingen van hagen met streekeigen soorten. Gesloten afsluitingen met bv. betonplaten en allerhande hokken zijn niet toegestaan.

Begroening van de gevels wordt aangemoedigd en soms opgelegd, wat mede een zonwerend effect heeft.

d. Hinder

Hier gaat aandacht naar volgende aspecten:

- voorkomen van geluid- en geurhinder in de gegroepeerde garages: akoestische isolatie ten opzichte van de woningen, daglichttoetreding, sociale controle, geruisloze poorten, degelijke ventilatie, intern reglement;
- gebruik van alle gekende technieken om akoestische isolatie te optimaliseren: woningscheidende wanden uitgevoerd met ankerloze spouwmuren; bij stapelbouw worden zwevende vloeren en zware wanden toegepast, en
- de woonkamers worden gestapeld in functie van hun gebruik (leefruimtes boven elkaar, slaapkamers boven elkaar).

e. Vaste stoffen

Het gebruik van duurzame materialen is hier van belang:

- gebruik van ecologische materialen met een voorkeur voor hernieuwbare, gerecycleerde en/of recycleerbare materialen, zonder toxische emissies;
- in rekening brengen van de levenscyclus-analyse: de energiefactor bij ontginning/transport/verwerking/sloop, de isolerende waarde of warmteopslagcapaciteit en het onderhoud.

1.3 Hemelwater

De afvoeren van alle dakoppervlakken worden op de regenwaterput aangesloten.

Overtollig hemelwater op tuinverhardingen watert af naar de eigen tuin.

1.4 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 zonweringsluiken, 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.

1.5 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 bepaald in onderhavige voorschriften;

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.

1.6 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.

Het aanplanten van berk is verboden.

Alle tuinen worden volledig aangeplant of ingezaaid. Uitzondering hierop vormen de noodzakelijke verhardingen voor de toegangen tot, en het onderhoud van de gebouwen, alsook de eventuele terrasverhardingen van gelijkvloerse woningen.

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

1.7 Terreinellingen

Bij hellend terreinverloop zullen de tuinen en voortuinen op hun uiterste grenzen aansluiten op het maaiveld van het openbaar domein. Niveauverschillen 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.

1.8 Garages

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

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

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

1.9 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.

1.10 Definities

- Openbaar domein: deel van het plan bestemd voor openbaar groen en openbare wegenis. Het gaat hier meer bepaald om de zones OD_1 tot en met OD_14.
- 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.
- Kangoeroewoning: gebouw waarin, naast de woning betrokken door de eigenaar, nog een tweede woning voorhanden is.
- Privacygradiënt: 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 privacygradiënt 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 autogebruikers 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 kinesist 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:
 - o 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 maaibeurten per jaar;
 - hoogazon: zone voor lentebloei, na 15 mei te maaien zoals gazon;
 - paden in grastegels, grind of dolomiet;
 - waterdoorlatende verharding voor sport (bv. rond een basketring).

Deel 2 : Bijzondere bepalingen

2.1 Loten 1 t.e.m. 28 - Vrijstaande huizen met eigen garage en tuin en met professionele nevenactiviteit

Naast de algemene bepalingen aangegeven in deel 1 zijn onderstaande voorschriften van toepassing.

2.1.1 Bestemming

Vrijstaande huizen met eigen garage en tuin, professionele nevenactiviteiten zijn toegestaan

2.1.2 Plaatsing van de gebouwen

- De woningen worden ingeplant binnen de op het plan aangeduide bouwblokken
- De huizen hebben een minimale breedte van 10m, en een maximale bouwdiepte van 15m.
- De huizen worden op 2m opgesteld van de noordelijke of oostelijke zijdelingse perceelsgrens zoals aangegeven op het plan.

2.1.3 Bouwvolumes

- Dak: plat dak, zadeldak of lessenaarsdak afhellend naar het noorden.
- Maximale kroonlijsthoogte bij zadeldak of lessenaarsdak: 4m50
- Maximale bouwhoogte bij plat dak: 6m30.

2.1.4 Gevelmaterialen

Zie algemene voorschriften.

2.1.5 Garages

Ieder huis beschikt over een eigen garage in het bouwvolume.

2.1.6 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).

2.1.7 Inrichting van de tuinen

- De tuin is vrij van iedere bebouwing.
- Per tuin wordt minimaal 1 hoogstamboom geplant.
- De voortuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid. Maximaal 25m² verhardingen voor de toegangen en het onderhoud van het gebouw.

2.2 Loten 29 t.e.m. 32 – Rijhuizen met eigen garage en tuin, en met professionele nevenactiviteit

Naast de algemene bepalingen aangegeven in deel 1 zijn onderstaande voorschriften van toepassing.

2.1.1 Bestemming

Rijhuizen met eigen garage en tuin, professionele nevenactiviteiten zijn toegestaan

2.2.2 Plaatsing van de gebouwen

- De woningen worden ingeplant binnen de op het plan aangeduide bouwblokken
- De voorgevel wordt ingeplant op de grens van de op het plan aangeduide bouwzone en de woningen hebben een maximale bouwdiepte van 12m.
- De huizen hebben een minimale breedte van 7m50, gemeten as op as van de mandelige muur.

2.2.3 Bouwvolumes

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

2.2.4 Gevelmaterialen

Zie algemene voorschriften.

2.2.5 Garages

Iedere woning beschikt over een eigen garage in het bouwvolume.

2.2.6 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).

2.2.7 Inrichting van de tuinen

- De tuin is vrij van iedere bebouwing.
- Per tuin wordt minimaal 1 hoogstamboom geplant.
- De voortuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid. Maximaal 24m² verhardingen voor de toegangen en het onderhoud van het gebouw.