

**PROVINCIE ANTWERPEN**

**GT- 080302-62**

**GEMEENTE MOL**

**VERKAVELING 'DISTELSTRAAT 3' RAUW - MOL**

Te Mol op de percelen 1<sup>e</sup> Afdeling Sectie G nrs. 975<sup>T41</sup>, 975<sup>W41</sup>, 975<sup>Z41</sup>, 975<sup>D41</sup> en 975<sup>E41</sup>

**VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN**

INHOUDTAFEL

<b>Deel 1: Algemene bepalingen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Ruimtelijke uitgangspunten .....	3
1.2 Architecturale uitgangspunten .....	3
1.3 Bestemming .....	5
1.4 Inplanting .....	6
1.5 Terreinaanleg.....	7
1.6 Tegenstrijdigheden .....	10
<b>Deel 2 : Bijzondere bepalingen .....</b>	<b>11</b>
2.1 Zone voor hoofdgebouw .....	11
2.2 Zone voor tuinen .....	14
2.3 Zone voor voortuinen .....	14

2.4 Parkzone ..... 15

## Deel 1: Algemene bepalingen

Onderhavige algemene principiële uitgangspunten kunnen aangevuld en/of beperkt worden door de bijzondere bepalingen (zie deel 2). Bij eventuele tegenstrijdigheid gelden de voorwaarden van de bijzondere bepalingen.

### 1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>De vergunde delen van de goedgekeurde verkaveling 'Distelstraat' Rauw – Mol (bestendige deputatie 20 mei 2010) vormen de basis voor de ruimtelijke uitgangspunten binnen deze verkaveling. Het geheel wordt beschouwd als een beëindiging van de reeds vergunde delen van de verkaveling ' Distelstraat ' Rauw- Mol (BD 20/05/2010) door middel van een verbreed openbaar domein dat een overgang vormt naar een ingerichte groene spel- en verblijfsplek aan de zijde van de perceelsgrens met de kadastrale percelen 975R22, 975E30 en 975F22.</p> <p>De gedeeltelijk vergunde verkaveling 'Distelstraat' Rauw-Mol (BD 20/05/2010) wordt op een logische manier afgewerkt. In terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze wordt een verankering met de bestaande en geprojecteerde reeds vergunde structuur in de directe omgeving vooropgesteld.</p> <p>De residentiële bewoning in open bebouwing binnen de bij bestendige deputatie vergunde delen van de verkaveling Distelstraat Rauw –Mol (Bd. 20/05/2010) vormt de basis van de ruimtelijke afwerking van het binnengebied door deze voorliggende verkaveling.</p>	<p>De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een aansluitend geheel vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context van de directe omgeving. De woondichtheid en de terreinbezetting in ogeschouw genomen.</p> <p>Om een zo groot mogelijke privacy in de achtertuinen te verzekeren binnen de percelen van de verkaveling en gelijktijdig een zo efficiënt mogelijk grondgebruik te voeren, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Daar waar de oriëntatie of de ontsluiting van het kavel een sterke impact heeft op de belevingswaarde van de privatieve delen worden afwijkingen toegelaten.</p> <p>Binnen de zone voor 'hoofdgebouw' streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij op de resterende oppervlakte van het kavel een minimale oppervlakte wordt ingenomen door bebouwing en verhardingen. Hierbij wordt uitgegaan van het bestaand reliëf, de oriëntatie, het bestaande bomenbestand, enz.</p>

### 1.2 Architecturale uitgangspunten

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
-------------------------	---------------------

### Architecturale uitstraling

De architectuur van alle nieuwbouw moet in harmonie zijn met de kenmerkende elementen in de omgeving. Van deze harmonieregel kan bewust en positief worden afgeweken, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en de kenmerkende elementen die aanwezig zijn, zonder de eigenheid aan te tasten. Alle nieuwbouw moet in elk geval aangepast zijn aan de schaal van de omgeving. Daar de verkaveling de beëindiging vormt van de reeds vergunde delen van de verkaveling 'Distelstraat ' Rauw-Mol (BD 20/05/2010) wordt naar architecturale uitstraling hier een aansluiting op gezocht waardoor er een zekere verankering met de directe omgeving wordt bewerkstelligt en de verkaveling zich consolideert binnen de verschijningsvorm van de ontwikkeling van het ganse binnengebied gevormd door de Hovenierstraat – Paviljoenstraat - Paviljoenweg – Distelstraat.

De architecturale uitwerking dient hedendaags en landelijk te zijn en moet op een eigentijdse kwaliteitsvolle manier het residentiële karakter van de directe omgeving en de vergunde delen van de verkaveling 'Distelstraat 'Rauw-Mol (bd 20/05/2010) ondersteunen. De inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. moeten niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook voor een kwaliteitsvolle relatie bewerkstelligen met :

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz....;
- De belendende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.).
- De reeds bebouwde kavels langs de Hovenierstraat en Paviljoenweg.

### Materialisatie

Er wordt voor de materialisatie gekozen voor een baksteenarchitectuur die kenmerkend is voor Rauw en de directe omgeving van het plangebied ondersteunt.

Door de zichtbaar blijvende zijgevels op de perceelsgrenzen af te werken in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels wordt de beeldwaarde versterkt en wordt het gevoel van onafgewerkte gehelen voorkomen.

Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua voorkomen en kleur duurzaam, esthetisch en constructief verantwoord zijn. Meer dan 50% van het bouwvolume dient in zichtbaar gevelmetselwerk te worden uitgevoerd. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen:

- Camouflerende en nabootsende materialen zijn niet toegelaten.

Er wordt naar een maximale integratie van de zonnepanelen gestreefd zodat ze als een logisch onderdeel van het bouwvolume over komen. Indien ze zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein op het hellend dak worden ze in een geleding, die terug te vinden is in de gevel, op het dakvlak aangebracht.

Onder nabootsende materialen wordt verstaan: nepgevelsteenplaten, waaronder roofings die de textuur van de gevelsteen nabootsen en PVC-planchetten. Recent ontwikkeld 'architectonisch beton' –producten en Sidings zijn wel toegelaten.

- Schotelantennes zijn niet toegelaten voor zover deze zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein. Zonnepanelen zijn toegelaten in zoverre deze panelen geplaatst worden in het hellend dakvlak of binnen de orthogonale opbouw (loodrecht of evenwijdig op de laterale perceelsgrens) bij platte dakconstructies.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

#### Vrijstaande constructies

Om de beeldwaarde op het volledige lot in de hand te houden worden de vrijstaande constructies in de zone voor tuinen steeds in relatie tot het hoofdgebouw op het kavel bekeken. De vormgeving en afwerking van de vrijstaande constructies wordt in samenhang met de materialiteit van het hoofdgebouw en de interactie met de tuinaanleg, als een geïntegreerd onderdeel van het bouwkegel bekeken. Daar waar de vrijstaande constructies op de perceelsgrens zijn gesitueerd wordt de materialiteit en vormgeving volledig afgestemd op een mogelijke aangrenzende vrijstaande constructie.

De vrijstaande constructies in de zone voor tuinen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

### 1.3 Bestemming

#### Toelichtende bepalingen

#### Bindende bepalingen

<p>Door de situering van het plangebied binnen Rauw en ivf het overwegende woonkarakter in de directe omgeving is een andere bestemming hier niet gewenst is.</p> <p>Met zorgwoning wordt bedoeld: Eén bijkomende woongelegenheden voor familie tot de 3<sup>o</sup> graad met een duidelijke bouwfysische en functionele binding binnen de geldende stedenbouwkundige voorschriften.</p>	<p><b>Hoofdbestemming</b></p> <p>De hoofdbestemming : residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p> <p>In deze context wordt het geheel beschouwd als nog volledig vallend onder de term "ééngezinswoning". Een verklarende nota rond beoogd gebruik en de familiale relatie moet bijgevoegd worden.</p>
<p>De nevenbestemming wordt over een oppervlakte van max. 30 % van het gelijkvloers toegelaten.</p>	<p><b>Nevenbestemming</b></p> <p>De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Iedere vorm van horeca of handel;</li> <li>• Kleinbedrijf (bvb een drukkerij, warme bakker, werkplaats, .).</li> </ul>
<p><b>1.4 Inplanting</b></p>	
<p><b>Toelichtende bepalingen</b></p> <p>Het hoofdvolume wordt zo ingeplant op het bouwkavel dat de woonkwaliteit van zowel de woning op het kavel als van de aanpalende woningen gegarandeerd wordt. Voor specifieke kavels kunnen beperkingen in bouwhoogte en lichten en zichten opgelegd</p>	<p><b>Bindende bepalingen</b></p> <p><b>Relatie met de bestaande ruimtelijke structuur</b></p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de woonkwaliteit en de privacy op de percelen</p>

worden.

binnen de verkaveling en de ondersteuning van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein.

In de zone voor voortuinen en in de zijtuinstroken voor de achtergevelbouwlijn worden buiten de zone voor hoofdgebouwen geen constructies toegelaten om de vooropgestelde ruimtelijkheid te verzekeren, om het dichtslippen naar een gesloten pleinwand te verhinderen en om de beeld- en belevingswaarde vanuit het openbaar domein in de hand te houden.

### Bouwen op of op minder dan 2 m van de perceelsgrens

Indien het beperkte constructies betreft die ingeplant worden in de zone voor tuinen moeten de aanpalende eigenaars schriftelijk hun akkoord geven indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevinden achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructies.

Vóór de achtergevelbouwlijn en buiten de zone voor hoofdgebouwen, worden geen constructies toegelaten.

## 1.5 Terreinaanleg

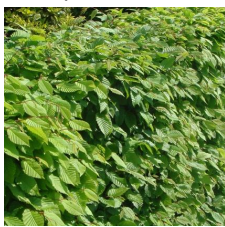
### Toelichtende bepalingen

De afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op het eigen kavel en het belendende kavel.  
Een uniforme haagbeplanting ondersteunt het landelijke randstedelijke karakter van de omgeving en de verankering van de loten in de directe omgeving.

*Fagus sylvatica*



*Carpinus betulus*



*Taxus baccata*



### Bindende bepalingen

#### Afsluitingen

Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Niet vegetatieve afsluitingen kunnen enkel toegestaan worden vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte om de privacy te garanderen of ter vervanging van het bijgebouw.

Volgende afsluitingen zijn toegelaten:

Vegetatieve afsluitingen: streekeigen hagen en draad met palen en klimop begroeiing.

Niet – vegetatieve afsluitingen:

- Draad met metalen (gegalvaniseerde /geplastificeerde) palen, al of niet met klimop als begroeiing.
- Houten ceder panelen en een muur in metselwerk zijn

toegelaten op voorwaarde dat deze een architecturaal, conceptueel en /of fysiek geheel vormen met de woning. Betonplaten, metalen- of PVC-panelen en metalen hekwerk worden niet toegelaten.

De afsluitingen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. Bij gebrek aan getekend akkoord, kan de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer het een niet-vegetatieve afsluiting betreft, vegetatieve afsluitingen worden op min. 0,5 m van de perceelsgrens geplaatst. In de zone voor voortuinen worden geen erfafscheidingen toegelaten tenzij deze expliciet als *Carpinus Betulus* worden uitgevoerd om een ruimtelijke samenhang te creëren in de zone voor voortuinen. Een onderhoudsverplichting van 3 jaar wordt opgenomen om de kwalitatieve aanleg en het aanslaan te verzekeren. De aanplant en eventuele alternatieve keuze van haagsoort als groen bladhoudende beukenhaag (*Fagus sylvatica*) of *Taxus* (*Taxus baccata*) wordt steeds binnen gans de verkaveling bekeken. De hagen hebben een hoogte van min. 1,80 m en max. 2,20 m.

Om de verkeersveiligheid en de zichtbaarheid binnen de verkaveling te verzekeren kunnen bij vegetatieve afsluitingen op de rooilijn beperkingen in hoogte opgelegd worden.

Ingevolge de hoge grondwaterstand wordt een reliëfwijziging van max. 30 cm tov het nieuwe peil van het voorliggend openbaar domein toegelaten om de ruimtelijke verankering naar de omgeving maximaal te behouden en de afwatering naar de berekende grachten en bufferbekkens mogelijk te maken. De overgang naar de belendende percelen dient echter steeds op een natuurlijke of landschappelijk geïntegreerde manier te gebeuren en aangetoond

### Reliëf

Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande 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 op een natuurlijke manier worden opgevangen. Keer muren die het hoogteverschil op een abrupte manier bewerkstelligen worden niet toegelaten tenzij via een gedetailleerd



te worden door de opmaak van een bijgevoegd tuinplan.  
Er mogen onder geen beding lasten afgewenteld worden op belendende percelen.

landschapsplan de ruimtelijke inpassing van deze keermuren als een geïntegreerd onderdeel (in relatie met het materiaalgebruik van het hoofdvolume of de tuinaanleg) van de buitenaanleg wordt aangetoond. Bij iedere bouwvergunning op het kavel dient een landschapsplan gevoegd te zijn van de aanleg van de niet bebouwde ruimte in de zone voor voortuinen dat binnen de 2 jaar na het opleveren van het hoofdgebouw dient aangelegd.

### Inritten

Het overbruggen van het hoogteverschil door een acceptabele helling neemt te veel tuinoppervlakte in en maakt dat de landschappelijke samenhang in de zone voor voortuinen verbroken wordt. Gelijktijdig wordt een te grote oppervlakte van de tuinzone verhard met een ruimte die slechts voor het ontsluiten van een ondergrondse garage kan ingevuld worden.  
De breedte van de inritten zijn maximaal 6 m.

Inritten voor ondergrondse garages worden niet toegelaten. Toegangen met trappen naar een kelder onder maaiveldniveau worden wel toegelaten over een oppervlakte van max. 5 m<sup>2</sup>.

### Parkeren

Door de excentrische ligging van Rauw tov de algemene voorzieningen en het landelijke karakter samen met de jonge actieve doelgroep die wordt beoogt wordt het gemiddeld aantal wagens per wooneenheid gesteld op 2. Het is vanuit dit oogpunt ook logisch dat bij de bouwaanvraag een voldoende ruimtelijke inpassing van min. 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden aangetoond om geen al te grote belasting van autoblik in het pleinbeeld of in de zone voor voortuinen te krijgen.

Het parkeren dient te gebeuren op het eigen terrein voor minstens 2 wagens, hetzij in de eigen woning, hetzij in de zone voor tuinen. Minstens 1 parkeerplaats dient in de zone voor hoofdgebouw te zijn gesitueerd.  
De zone voor voortuinen mag verhard worden voor het parkeren van max. 2 wagens in open lucht op voorwaarde dat minstens 40% van de voortuin op het kavel voorzien is van bodembedekkers of groen.

### Kleine constructies

Deze kleine constructies zijn toegelaten om in de tuin; onttrokken aan het zicht vanuit het openbaar domein; de eigenaars in de mogelijkheid te stellen om kleinvee te houden en groenten voor

Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz... kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een

eigen gebruik te kweken. Ook zijn constructies als ondersteuning voor de private buitenruimte mogelijk zoals een tuinberging voor tuinmeubels, tuingerief en constructies voor kinderen (zandbak, zwembadje, trampoline, ....). Ook de inpassing van een klein zwembad, een buitenjacuzzi of -sauna zijn mogelijk binnen deze kleine constructies in zoverre dit niet strijdig is met de bijzondere bepalingen van de zone voor tuinen.

duurzaam en afgewerkt geheel vormen en niet strijdig zijn met de voorschriften van de bijzondere bepalingen.

## **1.6 Tegenstrijdigheden**

Bij tegenstrijdigheden primeert het verkavelingsplan op de verkavelingsvoorschriften

## Deel 2 : Bijzondere bepalingen

### 2.1 Zone voor hoofdgebouw

#### 2.1.1 Algemeen

Het betreft traditionele open bouwkavels die naar invulling verwijzen naar de bestaande belendende reeds bebouwde bouwkavels langs de Hovenierstraat en de Paviljoenweg en hun aansluiting zoeken met de vergunde kavels 1, 2, 7 tem 12, 32 tem 39 binnen de verkaveling Distelstraat Rauw-Mol door de bestendige deputatie van 20/05/2010. Minimum 1 autostaanplaats wordt voorzien in de zone voor hoofdgebouw.

#### 2.1.2 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
Het bestaande woonkarakter van grondgebonden ééngesinswoningen in reeds vergunde delen van de verkaveling Distelstraat Rauw-Mol vormt de basis. Er wordt naar een beëindiging in de vorm van een woonplein gestreefd waarbij andere bestemmingen in hoofdfunctie niet gewenst zijn.	Bestemming : zie art. 1.3 Hoofdbestemming: ééngesinswoning. Nevenbestemming: vrije beroepen en beperkte kantoor- en/of dienstenfuncties (géén handel en géén horeca) zijn toegelaten voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

#### 2.1.2. Bouwvoorschriften:

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
Door de ruimtelijke situering aansluitend op de reeds vergunde delen van de verkaveling Distelstraat Rauw-Mol (Bd 20/05/2010) worden de betrokken kavels beschouwd als open bebouwing inspelend op de bestaande bebouwing in de directe omgeving en de voorgestelde open bebouwing binnen de reeds vergunde delen van de verkaveling Distelstraat Rauw-Mol door de bestendige deputatie van 20/05/2010.	<b>Bouwworm</b> Vrijstaande bebouwing.

**Inplanting gebouwen ( zie ook art 1.4)**

Terwijl het bouwkader symmetrisch op het kavel is gepositioneerd kan ifv van de woonwensen van de individuele bouwheer gekozen worden om aan de westzijde een grotere afstand tot de laterale perceelsgrens te houden waardoor de zijtuinstrook aan de westzijde een bruikbare tuinzone wordt.

Het bouwkader betreft een maximaal bebouwbare zone op maaiveld en verdieping.

Binnen de grafisch aangeduide 'zone voor hoofdgebouw' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

**Afmetingen**

De afmetingen zijn gerelateerd aan de reeds vergunde bouwkavels binnen de belendende gedeeltelijk vergunde verkaveling 'Distelstraat' Rauw-Mol (bd 20/05/2010).

Om de inkijk en privacy van de woningen op de kadastrale percelen 975P41ex, 975V41 te verzekeren wordt de bouwhoogte voor de aangrenzende kavels 1 tem 5 slechts op 1,5 bouwlagen gehouden. Op verdiep worden in het dakvlak geen (dakvlak) ramen toegelaten aan de zijde van de Hovenierstraat en worden op de verdieping aan deze zijde geen terrassen of balkons op verdieping toegelaten.

Bouwvorm: open bebouwing op minstens 3 m van de laterale perceelsgrens bestaande uit een volumespel van min. 1 en max. 2 bouwlagen met hellend dak. Op de loten 1 tot 5 wordt een volume van max. 1,5 bouwlagen toegelaten met hellend dak.

Bouwbreedte: maximaal zoals aangegeven op verkavelingsplan.

Bouwdiepte: op gelijkvloers en verdieping met een max. zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Bouwhoogte:

Voor de loten 1 tem 5 max. 1,5 bouwlagen met een dakrand (bovenkant goot) van max. 4,5 m gemeten tov het gemiddelde straatpeil van de as va het voorliggend openbaar domein.

Voor de loten 6 tem 11 max. 2 bouwlagen met dakrand (bovenkant goot) van maximum 6,5 m gemeten t.o.v. het gemiddelde straatpeil van de as van de voorliggende openbaar domein.

**Dakvorm**

De dakvorm is gerelateerd aan de dakvorm die voorkomt in de directe omgeving. Het gaat hier om overwegend hellende daken.

Dakvorm: Overwegend hellend dak tussen de 35° en 50° loodrecht of // aan de rooilijn. Over beperkte delen van het dakvlak kunnen platte daken toegelaten worden indien ze een geïntegreerd onderdeel vormen van het hoofdvolume.

Op de loten 1 tem 5 worden geen dakuitbouwen of dakvlakramen toegelaten in het hellend dakvlak aan de zijde van de kadastrale percelen 975P41ex en 975V41 om de privacy in de woning en tuinen maximaal te verzekeren. Ook worden op verdiep geen terrassen, balkons of erkers toegelaten om dezelfde reden. In de andere dakvlakken worden enkel dakuitbouwen op een afstand van min. 1,2 m tov de zijgevel toegelaten om voldoende privacy in de belendende tuinen te voorzien. De totale breedte van de dakuitbouwen worden beperkt tot 1/3 van de breedte van het totale dakvlak om niet het karakter van een extra bouwlaag te bekomen.

Dakuitbouwen:

- Binnen de loten 1 tem 5 worden in de dakvlakken gesitueerd aan de zijde van de Hovenierstraat geen dakuitbouwen of dakvlakramen toegelaten.
- Binnen de loten 1 tem 5 zijn in de dakvlakken gesitueerd aan de zijde van het openbaar domein (lot 12) en in de dakvlakken op de loten 6 tem 10 dakuitbouwen toegelaten op min. toegelaten 1,20 m van de zijgevel. Het betreft strakke uitstekende balkvolumes in het dakvolume met een max. hoogte van 1,8 m vanaf het dakvlak en een maximum breedte van 1,8 m per dakuitbouw; de totale breedte van alle dakuitbouwen samen is niet meer dan 1/3 van het dakvlak.

De materialisering is bescheiden en eigen aan de streek. Het gebruik van natuurlijke materialen en specifieke kleurtinten, waarbij de typische rood- en bruintinten de hoofdtoon voeren om een sterke verankering met de geprojecteerde bebouwing in het binnengebied te krijgen.

Bij platte daken wordt vooral op het platte dak boven het gelijkvloers een groen dak of grindballast verplicht om de beleving vanuit de ruimten op de verdieping te versterken.

### Materialen

Gebruik van natuurlijke materialen waarvan de gevelmaterialen voor min. 50% uit baksteenmaterialen bestaan en waarbij de typische rood- en bruintinten de hoofdtoon voeren. Uitzonderlijk kan hier van afgeweken worden. Als overige gevelmaterialen worden beton, glas, natuursteen, hout of sidings toegelaten.

Dakmateriaal: pannen, leien, zink of in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen bij hellende daken. Dakdichting met grindballast of groendak bij platte daken.

## 2.2 Zone voor tuinen

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>Een zwembad wordt als verharde oppervlakte beschouwd; een zwembijver wordt als groene oppervlakte beschouwd. Deze verhouding van max. 40/60% wordt ingegeven om het groene karakter van de direct aansluitende landelijke omgeving binnen de verkaveling te verzekeren.</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Max. 40% van de totale oppervlakte van de zone voor tuinen mag verhard worden in de vorm van terrassen, wandelpaden, toegangen en waterpartijen. Minstens 60% dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd.</p> <p>Tuinbergingen, hondenhok ,etc... zijn toegelaten in zoverre dat ze een ruimtelijk en architectonisch geheel vormen met het hoofdvolume op het kavel en uit cederhout zijn opgebouwd. Tuinberging, fietsenberging, speeltuigen voor de kinderen,... zijn toegelaten binnen een max. grondoppervlakte van 24 m<sup>2</sup> en bestaande uit max. één bouwaag van max. 3 meter Al de kleine constructies worden maximaal geïntegreerd in de tuinaanleg.</p>
	<p><b>Afsluitingen</b></p> <p>Zie art. 1.5.</p>

## 2.3 Zone voor voortuinen

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene landelijke karakter te ondersteunen. Het nemen van toegang tot de woning en de inpandige garage samen met de inpassing van max. 2</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Inrichting als representatieve voortuin waarvan max. 40% verhard is. Asphaltverharding wordt niet toegelaten. Het oprichten van gebouwen is binnen deze zone niet toegelaten.</p>

open parkeerplaatsen wordt toegelaten binnen de zone voor voortuinen. Het plaatsen van een geïntegreerd element van max. 1,20 m hoogte in de vorm van een tuinmuur, steenkorven of constructie voor de inpassing van een brievenbus wordt toegelaten in zoverre dat deze elementen een geïntegreerd onderdeel vormen van de architectuurtaal van het hoofdvolume en de voortuinaanleg.

Toegangen tot de woning en garage zijn mogelijk. De toegangen tot de garage worden uitgevoerd in dezelfde bestratingmaterialen als de aanzet die reeds gegeven werd binnen het openbaar domein. Binnen de zone voor voortuin zijn erfafscheidingen toegelaten tot een hoogte van max. 1,20 m tenzij dat in de zone voor voortuinen een uniforme haagbeplanting van *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus* of *Taxus baccata* wordt aangeplant die uniform wordt doorgetrokken op alle kavels van de verkaveling. De niet bebouwde ruimte van het betreffende lot wordt ingericht met gras, bodembedekkers, streekeigen beplanting of heesters.

Daar waar geen haagaanplantingen op de perceelsgrens worden voorzien dient de aanleg van de zone voor voortuinen te gebeuren in overleg en landschappelijke samenhang met de linker- en rechterbuur. De aanplanting dient over de perceelsgrenzen heen een ruimtelijk-landschappelijk geheel te vormen.

## 2.4 Parkzone

### 2.4.1 Bestemmingsvoorschriften:

Toelichting	Bindend voorschrift
In het binnengebied tussen de Hovenierstraat, Paviljoenweg en Distelstraat worden een parkzone als spelruimte voorzien direct aansluitend aan het openbaar domein. Door de ligging wordt deze ruimte als verkeersveilige speelplek voorzien waardoor extra woonkwaliteit voor jonge gezinnen wordt gecreëerd.	Publiek parkaanleg met de ruimtelijk-landschappelijke inpassing van speelplek, hemelwaterbuffering en het verlenen van toegang tot de loten 6 tem 10.

### 2.4.2. Inrichtingsvoorschriften:

Toelichting	Bindend voorschrift
-------------	---------------------

## inrichting

Dit om de omgelegde bosbeek te situeren in een zo natuurlijk mogelijk gegeven als onderdeel van de beekvallei die als ecologische verbinding kan fungeren.

Dit in functie van ondergrondse infrastructuren die storend zijn in de parkaanleg.

Het aanplanten van deze streekeigen bomen moet samen met de bestaande groenstructuur aan de oostzijde van de verkaveling het kenmerkende groene karakter van de wijk ondersteunen.

De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene parkkarakter te ondersteunen.

- De parkaanleg heeft een informeel karakter met een maximale landschappelijke inpassing van de bestaande hoogstamvegetatie.
- Reliëfwijzigingen worden toegelaten in functie van het creëren van belevingswaarde, het realiseren van de noodzakelijke hemelwaterbuffering en ifv een parkontwerp waarbij een ruimtelijk-landschappelijke overgang naar de voortuinen van de loten 6 tem 10 en het belendende openbaar domein wordt gerealiseerd.
- Onderbouwning van de parkaanleg kan enkel indien het parkkarakter op het dak van de bebouwing niet in het gedrang komt.
- In functie van het versterken van het publieke karakter en een optimale integratie in het park worden enkel vegetatieve erfafscheidingen op de grenzen met de loten 6 tem 10 toegelaten.
- In functie van het realiseren van een duidelijke parkstructuur worden binnen de zone voor parkgebied min. 20 streekeigen hoogstambomen aangeplant.
- De op het wegenisplan en inrichtingsplan aangegeven ontsluitingsinfrastructuur naar de loten 6 tem 10 dienen op een functioneel- landschappelijke manier in het parkontwerp opgenomen te worden. Hierin wordt de verankering van de toegang tot de woning binnen de private domein aangegeven en worden voldoende maatregelen genomen om het aan te planten streekeigen bomenbestand maximaal te behouden.
- Max. 20% van de oppervlakte mag verhard worden.
- Speeltuigen en parkmeubilaire worden naar vormgeving en materialisatie op elkaar afgestemd en steeds als één samenhangend architecturaal geheel bekeken.