

NOTITIE

Onderwerp	Verkavelingsvoorschriften
Project	De Kaart Brasschaat
Opdrachtgever	Van Roey Vastgoed NV
Projectcode	000117559
Status	Draft
Datum	6 november 2020
Referentie	-
Auteur(s)	Annelie Gaudissabois, Katrien Willems
Gecontroleerd door	Evelien Peeters
Goedgekeurd door	-
Paraaf	

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE BEPALINGEN	3
1.1	Terminologie	3
1.2	Definities van functies binnen de bestemmingscategorieën	4
2	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	5
2.1	Openbaar domein	5
2.2	Wegen	5
2.3	Infiltratievoorzieningen	5
2.4	Afvalvoorzieningen	5
2.5	Reliëfwijzigingen	6
2.6	Warmtenet	6
2.7	Afsluitingen	6
3	LOTEN 1 (A EN B) T.E.M. 4 - SCHOOLINFRASTRUCTUUR	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Gebouwen	7
3.3	Niet-bebouwde ruimte	9

4	LOT 5 - PARKEERVOORZIENINGEN	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Verharding	11
4.3	Groenaanleg	11
4.4	Constructies	11
5	LOTEN 6-18-19 - MEERGEZINSWONINGEN	12
5.1	Algemeen	12
5.2	Gebouwen	12
5.3	Niet-bebouwd gedeelte	14
5.4	Parkeervoorzieningen	15
6	LOTEN 7-12-13-16 - MEERGEZINSWONINGEN - GENERATIEWONEN	16
6.1	Algemeen	16
6.2	Gebouwen	16
6.3	Niet-bebouwd gedeelte	17
7	LOT 17 - GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	18
7.1	Algemeen	18
7.2	Verharding	18
7.3	Constructies	18
8	LOT 8-9-10-11-14-15 - EENGEZINSWONINGEN	19
8.1	Algemeen	19
8.2	Gebouwen	19
8.3	Niet-bebouwd gedeelte	20

1 ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Terminologie

Terminologie	Definitie
Achtertuint	De strook tussen de achterste perceelsgrens en de achtergevel bouwlijn
Bijgebouw	Op zichzelf staand al dan niet vrijstaand Gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw
Bouwbreedte	Breedte van een bouwwerk gemeten op de voorgevel bouwlijn
Bouwdiepte	Diepte van een bouwwerk gemeten vanaf de voorgevel bouwlijn
Bouwhoogte	Hoogte van een bouwwerk of constructie gemeten vanaf het straatniveau tot het hoogste punt van dat bouwwerk of constructie
Bouwlijn	De strook voor hoofdgebouwen wordt afgebakend aan de hand van de bouwlijnen, i.c.p. voor bouwlijn, achterbouwlijn en zijbouwlijn <ul style="list-style-type: none">De voorbouwlijn wordt bepaald door de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de rooilijn. De strook tussen de rooilijn en de voorbouwlijn wordt ingenomen door de voortuin.De achterbouwlijn wordt bepaald door de maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw achter de voorbouw. De strook tussen de achterbouwlijn en de achterste perceelsgrens is de achtertuint De zijbouwlijn wordt bepaald door de minimale afstand van de vrijstaande zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen
Bouwwolume	Tenzij expliciet anders gesteld wordt hiermee het brutobouwwolume bedoeld. Het brutobouwwolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het hoofdgebouw betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden. Als gewone kelder geldt bv een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte
Constructie	Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds
Gebouw	Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.
Gevel	Buitenmuur van een gebouw
Groendak	Begroeid dak dat minstens bestaat uit een wortelvaste laag, een draineerlaag, een substraatlaag en een vegetatielaag
Kelder	Een ruimte in een gebouw die geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen is
Kroonlijst	Horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak
Kroonlijsthoogte	Hoogte van een gebouw gemeten tussen straatniveau en bovenzijde van de kroonlijst, dakgoot, dakrand of deksteen
Nevenfunctie	Een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdfunctie van ondergeschikt belang is. De nevenfunctie kan niet zonder de hoofdfunctie worden geïnstalleerd
Parkeerplaats	Een standplaats voor een voertuig die daarvoor speciaal aangelegd en uitgerust is. Een parkeerplaats kan overdekt zijn, zoals bij een autobergplaats of autostalplaats, of in openlucht voorzien zijn.
Rooilijn	De lijn die de begrenzing vormt van private eigendommen ten opzichte van het openbare domein.
Straatniveau	Hoogste peil van de bestrating van de openbare weg
Verharding	Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten
Voortuint	Strook tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn

Terminologie	Definitie
Woning	Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van een enkel gezin
Wooneenheid	Is een woonruimte die autonoom kan functioneren, die naast de leefruimte beschikt over een eigen toilet, een eigen douche of bad en een eigen keuken of kitchenette
Zone	Op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld gebruik bestemd is

1.2 Definities van functies binnen de bestemmingscategorieën

Functie	Definitie
Begeleid wonen	Een ambulante begeleidingsvorm voor personen met een beperking of voor mensen van de bijzondere jeugdzorg die zelfstandig wonen of zelfstandig willen gaan wonen en graag wat extra ondersteuning krijgen
Eengezinswoning	Woning voor één gezin inclusief bijhorende uitrustingen zoals autobergplaatsen, bijgebouwen en uitbouwen
Generatiewonen	Eengezinswoning met één bijkomende woongelegenheid voor familie tot de derde graad met een duidelijke bouwfysische en functionele binding binnen de normaal gehanteerde en gebruikelijke voorwaarde (o.m. inplanting bouwvolume, afwerking, ...)
Kinderdagverblijf	een plaats waar jonge kinderen (baby's en peuters) worden opgevangen
Meergezinswoning	Gebouw bestemd voor een bundel van eengezinswoningen in studio's of appartementen, inclusief bijhorende uitrustingen zoals autobergplaatsen, bijgebouwen en uitbouwen
Onderwijs	Kleuter/ en peupertuinen, lager, middelbaar, hoger en universitair onderwijs
Woningdelen	verschillende woonvormen waarmee de bewoners een oplossing willen bieden voor betaalbaar of duurzaam wonen, vergrijzing en vereenzaming

2 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

2.1 Openbaar domein

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	2.1.1 Toepassingsgebied Het openbaar domein is op het verkavelingsplan geel ingekleurd.
<p>Onder gemotoriseerde voertuigen worden niet-limitatief verstaan: auto's, bestelwagens, vrachtwagens,...</p> <p>Fietsers en voetgangers mogen zich wel op het openbaar domein verplaatsen.</p> <p>Er wordt een bomendreef met <i>Corylus cortuna</i> 'VDB Obelisk' (Boomhazelaar) voorzien. Solitaire en groepjes van bomen in de publieke ruimte vormen stapstenen naar het park.</p> <p>De hagen hebben een middelmatige hoogte van 1m. Het betreft een gemengde haag, er wordt gewerkt met soorten zoals <i>Fagus sylvatica</i> (Beuk), <i>Carpinus betulus</i> (haagbeuk), <i>Acer campestre</i> (Veldesdoorn), <i>Crataegus monogyna</i> (Eenstijlige meidoorn), ...</p>	2.1.2 Inrichting 2.1.2.1 Voertuigen Op het gehele openbaar domein zijn gemotoriseerde voertuigen niet toegelaten, met uitzondering van hulpdiensten, voertuigen van andersvalide bewoners, dienstvoertuigen, verhuishagens en bromfietzers. 2.1.2.2 Groenaanleg Het openbaar domein heeft een hoogwaardige groene inkleeding. De hagen die kunnen worden voorzien tussen de private loten en het openbaar domein behoren tot het openbaar domein. De hagen betreffen een gemengde haag met middelmatige hoogte van 1 m. 2.1.2.3 Inrichtingselementen Het plaatsen van straatmeubilair en nutsvoorzieningen is toegelaten.
	2.1.3 Tijdelijke klascontainers Tijdens de werken binnen het projectgebied mogen klascontainers geplaatst worden om de scholen tijdelijk in onder te brengen. Deze containers mogen enkel geplaatst worden in de groen gearceerde zone, zoals aangegeven op het verkavelingsplan, en kunnen maximum 5 jaar na de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning behouden blijven.

2.2 Wegen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	2.2.1 Verharding De verhardingen binnen het openbaar domein worden voorzien in gebakken kleiklinkers.
Het plaatsen van straatmeubilair zoals verlichting, zitbanken, een gemeenschappelijke brievenbus op de rooilijn, maar ook nutsleidingen is toegelaten.	2.2.2 Inrichtingselementen Het plaatsen van straatmeubilair en nutsvoorzieningen is toegelaten.

2.3 Infiltratievoorzieningen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
Op het openbaar domein wordt infiltratievoorziening voorzien teneinde het regenwater dat op de verhardingen en de bebouwing van het gehele domein valt te kunnen opvangen.	De infiltratievoorzieningen dienen te worden uitgevoerd als wadi's met grindkoffers. Deze infiltratievoorzieningen worden meegeteld binnen de groen-terreinindex van het openbaar domein en maken deel uit van de inrichting van het openbaar domein.

2.4 Afvalvoorzieningen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	Langs de Schoolstraat, ter hoogte van de meergezinswoning voor begeleid wonen van lot 18, kan een ondergrondse afvalvoorziening aangebracht worden.

2.5 Reliëfwijzigingen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
De opsomming in het verordenend gedeelte is limitatief	Reliëfwijzigingen zijn slechts toegelaten bij: <ul style="list-style-type: none"> - aanleg infiltratievoorzieningen - aanleg spelelementen - noodzakelijke nivellering tot max. 60cm

2.6 Warmtenet

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
Om in te spelen op duurzaamheidsprincipes en klimaatdoelstellingen wordt binnen de verkaveling de mogelijkheid voorzien van een centraal warmtenet. Het warmtenet brengt via ondergrondse, geïsoleerde buizen warmte uit de centrale warmtebron naar meerdere warmteverbruikers. Het warmtenet functioneert als een grote centrale verwarming op schaal van de wijk.	Binnen de verkaveling is het toegelaten een privaat, centraal warmtenet aan te leggen dat dienst doet voor alle loten binnen de verkaveling. De leidingen die nodig zijn voor (de distributie van) het warmtenet, maken deel uit van de gebruikelijke ondergrondse voorzieningen in de verkaveling.

2.7 Afsluitingen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
<p>Afsluitingen kunnen o.a. bestaan uit houten, metalen of betonnen palen met draadwerk dat begroeid wordt, al dan niet voorzien van een betonplaat van max. 40cm, en levende hagen.</p> <p>Poortjes kunnen voorzien worden in hout of metaal en moeten passen binnen de gehele afsluiting.</p>	<p>2.7.1 Materiaal</p> <p>Op de perceelsgrenzen zijn draadafsluitingen en/of groenaanplantingen mogelijk.</p> <p>Bestaande, vergunde, afsluitingen mogen behouden blijven of worden in samenspraak met de naburige eigenaar vernieuwd.</p> <p>Volle wanden als afsluiting zijn niet toegelaten.</p>
	<p>2.7.2 Uitvoeringswijze</p> <p>De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2 meter. Om wille van veiligheid en zichtbaarheid, wordt de hoogte in de voortuinstrook beperkt tot 1 m.</p> <p>In de afsluitingen mogen openingen voorzien worden naar het openbaar domein of naar andere loten. Deze openingen worden voorzien van een afsluitend gedeelte dat opendraaiend of openschuivend mag zijn.</p>

3 LOTEN 1 (A EN B) T.E.M. 4 - SCHOOLINFRASTRUCTUUR

3.1 Algemeen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	3.1.1 Toepassingsgebied Dit onderdeel is van toepassing op percelen 1 t.e.m. 4
	3.1.2 Bestemming percelen Lot 1A voorziet het behouden van de bestaande schoolinfrastructuur. Lot 1B voorziet scholeninfrastructuur. Lot 2 voorziet een parkbos. Lot 3 voorziet een scholeninfrastructuur met sporthal en multifunctionele ruimte en parkbos. Lot 4 voorziet scholeninfrastructuur en parkbos.

3.2 Gebouwen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	3.2.1 Hoofdbestemming De gebouwen gelegen op loten 1, 3 en 4 hebben als hoofdbestemming het voorzien van schoolinfrastructuur.
De scholeninfrastructuur kan na de schooluren gebruikt worden voor semi-publieke doeleinden zoals een kunstacademie en lokale sport- en cultuurverenigingen.	3.2.2 Nevenbestemmingen In de gebouwen van de scholeninfrastructuur is het na schooltijd toegelaten lokale activiteiten plaats te laten vinden.
	3.2.3 Typologie 3.2.3.1 Lot 1B In de zuidoostelijk gelegen bouwzone kunnen twee solitaire bouwblokken voorzien worden. In de noordwestelijke bouwzone kan één solitaire bouwblok voorzien worden, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. 3.2.3.2 Lot 3 In elke bouwzone kan één solitaire bouwblok voorzien worden zoals aangeduid op het verkavelingsplan. 3.2.3.3 Lot 4 In de bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan kan één solitaire bouwblok voorzien worden.
Bij de uiteindelijke inplanting van het schoolgebouw dienen de regels omtrent de goede ruimtelijke ordening te worden gerespecteerd.	3.2.4 Oppervlakte 3.2.4.1 Lot 1A Het bestaande schoolgebouw dient in haar huidige vorm behouden te blijven. Enkel aanpassingswerken ten behoeve van energetische of stabiliteit technische aspecten en instandhoudingswerken zijn toegelaten. 3.2.4.2 Lot 1B De bouwzone zoals weergegeven op het verkavelingsplan kan volledig benut worden voor het oprichten van een nieuw schoolgebouw. Gebruikelijke aanhorigheden bij een schoolgebouw zoals speelplaatsen, overdekte speelplaatsen, speeltuigen, etc. worden niet binnen de bouwzone gerekend. 3.2.4.3 Lot 3 De bouwzones zoals weergegeven op het verkavelingsplan kunnen volledig benut worden voor het oprichten van nieuwe schoolinfrastructuur meer bepaald een sporthal en een
De evacuateroute vanuit de sporthal zal gebeuren middels een erfdienstbaarheid over de percelen van school De Vlinder.	

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	<p>multifunctionele gebouw. Gebruikelijke aanhorigheden bij schoolinfrastructuur zoals speelplaatsen, overdekte speelplaatsen, speeltuigen, etc. worden niet binnen de bouwzone gerekend.</p> <p>3.2.4.4 Lot 4 De bouwzone zoals weergegeven op het verkavelingsplan kan volledig benut worden voor het oprichten van een nieuw schoolgebouw. Gebruikelijke aanhorigheden bij een schoolgebouw zoals speelplaatsen, overdekte speelplaatsen, speeltuigen, etc. worden niet binnen de bouwzone gerekend.</p>
	<p>3.2.5 Bouwvolume</p> <p>3.2.5.1 Lot 1B In het oostelijke deel van de zuidoostelijk gelegen bouwzone kunnen drie bouwlagen toegelaten worden. In het overige deel van de bouwzone en de noordwestelijke bouwzone kunnen maximaal twee bouwlagen toegelaten worden. Dit zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>3.2.5.2 Lot 3 In beide zones zijn maximaal twee bouwlagen toegelaten. Dit zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>3.2.5.3 Lot 4 In de bouwzone zijn maximaal twee bouwlagen toegelaten. Dit zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>
<p>Als voorliggende weg wordt de nieuw aan te leggen dreef beschouwd.</p> <p>Voor het schoolgebouw van De Vlinder worden maximale hoeveelheden aangegeven. Het ontwerp zal echter getrapt worden uitgevoerd, waarbij maximaal naar de inplanting naar de omgeving toe wordt gekeken.</p>	<p>3.2.6 Nokhoogte en kroonlijsthoogte De kroonlijsthoogte wordt afgemeten t.o.v. het peil van de voorliggende weg.</p> <p>3.2.6.1 Lot 1B In het oostelijke deel van de zuidoostelijk gelegen bouwzone mag de kroonlijsthoogte maximaal 11,5 meter zijn en de nokhoogte maximaal 12,5 meter. In het overige deel van de bouwzone mag de kroonlijsthoogte maximaal 3,5 meter zijn en nokhoogte maximaal 7 meter.</p> <p>In de noordwestelijke bouwzone mag de kroonlijsthoogte maximaal 3,5 meter zijn en de nokhoogte maximaal 6 meter.</p> <p>3.2.6.2 Lot 3 De kroonlijsthoogte mag maximaal 9,5 meter zijn.</p> <p>3.2.6.3 Lot 4 De kroonlijsthoogte mag maximaal 9 meter zijn.</p>
	<p>3.2.7 Dakvorm</p> <p>3.2.7.1 Lot 1B Zadeldaken en platte daken zijn toegelaten.</p> <p>3.2.7.2 Lot 3 en 4 Enkel platte daken zijn toegelaten.</p>
<p>Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten binnen de eigen kavel onderling een harmonisch geheel vormen.</p>	<p>3.2.8 Materiaalgebruik</p> <p>3.2.8.1 Gevelmaterialen De gebouwen dienen opgetrokken te worden in overwegend baksteen, minerale materialen, hout en/of pleisterwerk en eventueel aangevuld met een ander duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal als accent.</p>

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
Hieronder wordt o.a. verstaan: zonnepanelen, zonneboilers, luchtgroepen, etc.	<p>3.2.8.2 Dakbedekking Voor hellende daken: pannen, leien of prefab dakelementen- en systemen. Voor platte daken: waterdichting al dan niet afgedekt met grindballast of groendak.</p> <p>Installaties voor groene energie, bovendakse technische installaties en lichtkoepels zijn toegelaten.</p>
	<p>3.2.9 Kelder Een kelder is toegelaten binnen de zones die op het verkavelingsplan zijn aangeduid als bouwzone.</p>
	<p>3.2.10 Bijgebouwen</p> <p>3.2.10.1 Lot 1B Het plaatsen van bijgebouwen voor het stallen van (brom)fietsen en het onderbrengen van noodzakelijke installaties voor nutsvoorziening is toegelaten binnen de aangeduide bouwzones voor bijgebouwen.</p> <p>3.2.10.2 Lot 2 Het plaatsen van bijgebouwen is niet toegelaten.</p> <p>3.2.10.3 Lot 3 Het plaatsen van bijgebouwen is niet toegelaten.</p> <p>3.2.10.4 Lot 4 Het plaatsen van bijgebouwen voor het stallen van (brom)fietsen en het onderbrengen van noodzakelijke installaties voor nutsvoorziening is toegelaten binnen de aangeduide bouwzones voor bijgebouwen.</p>
	<p>3.2.11 Terrassen Terrassen zijn toegelaten. Afstandsregels zijn conform het burgerlijk wetboek (lichten en zichten).</p>

3.3 Niet-bebouwde ruimte

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	<p>3.3.1 Hoofdbestemming Lot 1B: zone voor speelplaatsen Lot 2: zone voor parkbos Lot 3: zone voor parkbos en zone voor speelplaatsen Lot 4: zone voor speelplaatsen</p>
	<p>3.3.2 Nevenbestemming</p> <p>3.3.2.1 Loten 1B en 4: De speelplaatsen van de scholeninfrastructuur kunnen na schooltijd open gesteld worden voor de buurt.</p> <p>3.3.2.2 Lot 2: Het parkbos kan na schooltijd open gesteld worden voor de buurt.</p> <p>3.3.2.3 Lot 3: De zone parkbos en de zone speelplaats kunnen na schooltijd open gesteld worden voor de buurt.</p>
Er werd een uitgebreide studie uitgevoerd om de waarde van het bos te bepalen. Bestaande waardevolle	<p>3.3.3 Groenaanleg Alle groenaanplantingen dienen te gebeuren in streekeigen beplanting.</p>

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
bomen moeten worden behouden. Het gaat hier dan voornamelijk om inheemse soorten zoals <i>Fagus sylvatica</i> (Beuk), <i>Quercus robur</i> (Zomereik), <i>Tilia</i> (Linde) en <i>Fraxinus excelsior</i> (Es)	<p>Artikel 3.3.3.1 lot 2 en lot 3. Bomen die deel uitmaken van het parkbos dienen behouden te worden. Enkel de bomen vermeld op het kapplan mogen geveld worden. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is in deze zone niet toegelaten om constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.</p>
	<p>3.3.4 Verhardingen 3.3.2.1 Lot 2 en lot 3 Er geldt een algemeen verbod voor de oprichting van verhardingen binnen het parkbos.</p>
	<p>3.3.5 Constructies en andere aanhorigheden 3.3.4.1 Lot 1B De oprichting van speelruimten en -speelplaatsen is toegelaten. Het positioneren van speeltuigen en andere gebruikelijke aanhorigheden zoals verlichting, vuilnisbakken en banken zijn toegelaten binnen deze zone. toegelaten</p> <p>In functie van een overdekte speelplaats is het plaatsen van luifels toegelaten met een maximum van 375m².</p> <p>3.3.4.2 Lot 2 Lot enkel bestemd voor parkbos. Hier geldt een algemeen verbod voor het oprichten van constructies. De gebruikelijke aanhorigheden in een park, zoals banken, vlonderpaden, speelelementen, zijn toegelaten.</p> <p>3.3.4.2 Lot 3 De oprichting van speelruimten en -speelplaatsen is toegelaten. Het positioneren van speeltuigen en andere gebruikelijke aanhorigheden zoals verlichting, vuilnisbakken en banken zijn toegelaten binnen deze zone. In de zone aangeduid als 'parkbos' geldt een algemeen verbod voor het oprichten van constructies. De gebruikelijke aanhorigheden in een park, zoals banken, vlonderpaden, speelelementen zijn toegelaten.</p> <p>3.3.4.2 Lot 4 De oprichting van speelruimten en -speelplaatsen is toegelaten. Het positioneren van speeltuigen en andere gebruikelijke aanhorigheden zoals verlichting, vuilnisbakken en banken zijn toegelaten binnen deze zone. Het plaatsen van luifels is toegelaten in functie van overdekte speelplaatsen met een maximum van 600 m².</p>
	<p>3.3.5 Afsluitingen Alle afsluitingen moeten uitgevoerd worden conform artikel 2.7. van de verkavelingsvoorschriften.</p>

4 LOT 5 - PARKEERVOORZIENINGEN

4.1 Algemeen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	<p>4.1.1 Toepassingsgebied Dit onderdeel is van toepassing op lot 5.</p>
	<p>4.1.2 Hoofdbestemming</p>

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	Het lot voorziet in publieke parkeerplaatsen.
	4.1.3 Nevenbestemmingen Nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.

4.2 Verharding

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
De rijweg van de parking bestaat uit een uitgewassen betonverharding. De parkeerplaatsen worden van een honingraat en grind voorzien.	4.2.1 Materialisatie De parkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende verhardingen en de rijweg in een betonverharding.

4.3 Groenaanleg

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
De groenbuffer zal bestaan uit gemengde beukhagen die van groen tot rood kunnen kleuren. Daarnaast worden ook kleine niet-vruchtdragende fruitbomen voorzien.	4.3.1 Groenbuffer Er wordt een groenbuffer voorzien t.a.v. aanliggende percelen. Deze groenbuffer heeft een minimale breedte van 1,5 meter en moet worden uitgevoerd als een hoogwaardige groene buffer.

4.4 Constructies

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	4.4.1 Bijkomende constructies Het voorzien van bijkomende constructies is niet toegelaten.

5 LOTEN 6-18-19 - MEERGEZINSWONINGEN

5.1 Algemeen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	5.1.1 Toepassingsgebied Dit onderdeel is van toepassing op loten 6, 18 en 19.

5.2 Gebouwen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
Het delen van een leefruimte (bv. keuken, eetkamer, woonkamer, badkamer) is bij lot 19 een belangrijke factor. Hierbij kan, niet limitatief, gedacht worden aan co-housing.	5.2.1 Hoofdbestemming 5.2.1.1 Lot 6 Mogelijkheid tot oprichting van meergezinswoningen. 5.2.1.2 Lot 18 en 19 Mogelijkheid tot de oprichting van meergezinswoningen, studio's voor begeleid wonen of het oprichten van een gebouw voor gemeenschappelijk wonen en woningdelen.
	5.2.3 Typologie 5.2.3.1 Lot 6 Dit betreft één bouwblok in een aaneengesloten bebouwing met afwisselende bouwhoogten zoals aangeduid op het verkavelingsplan. 5.2.3.2 Lot 18 Dit betreft twee solitaire bouwblokken. 5.2.3.3 Lot 19 Dit betreft één solitaire bouwblok.
	5.2.4 Oppervlakte De inplanting van de meergezinswoningen gebeurt binnen de bouwzones aangeduid op het verkavelingsplan.
	5.2.5 Bouwvolume 3.2.5.1 Lot 6 In minimum 15% van de bouwzone is maximum één bouwlaag toegestaan. In maximaal 85% van de bouwzone zijn vier bouwlagen toegestaan. Met uitzondering van het zuidwestelijk deel van de bouwzone waar er slechts één bouwlaag is toegestaan zoals aangeduid op het verkavelingsplan. 3.2.5.2 Lot 18 In de noordelijk gelegen bouwzone zijn maximum vier bouwlagen toegestaan. In de oostelijk gelegen bouwzone zijn maximum drie bouwlagen toegestaan. Zoals aangeduid op het verkavelingsplan. 3.2.5.3 Lot 19 In de bouwzone zijn maximaal vier bouwlagen toegestaan. Zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
	5.2.6 Nokhoogte en kroonlijsthoogte

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
<p>Als voorliggende weg wordt de nieuw aan te leggen dreef beschouwd.</p>	<p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten tov het peil van de voorliggende weg.</p> <p>5.2.6.1 Lot 6 De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 14 meter. In het zuidelijk deel van de bouwzone is een zone afgebakend waar maximum één bouwlaag is toegestaan. Deze zone heeft een maximale kroonlijsthoogte van 4 m.</p> <p>Een uitzondering op de maximale bouwhoogte is slechts toegelaten voor liftkokers, technische koker/installaties en dakkoepels.</p> <p>5.2.6.2 Lot 18 De meergezinswoning gelegen in het noorden van het lot: max. 14 meter. De meergezinswoning gelegen in het oosten van het lot: max. 11 meter.</p> <p>5.2.6.3 Lot 19 De maximale kroonlijsthoogte is 14 meter.</p> <p>Een uitzondering op de maximale bouwhoogte is slechts toegelaten voor liftkokers, technische kokers/installaties.</p>
	<p>5.2.7 Dakvorm Enkel platte daken zijn toegelaten.</p>
<p>Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen waarbij de gevels in gelijkwaardige volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt. De architectonische bouwstijl is autonoom en zelf refererend. Ze refereert in kleurstelling aan de eengezinswoningen in de directe omgeving.</p> <p>Hieronder wordt o.a. verstaan: zonnepanelen, zonneboilers, luchtgroepen.</p>	<p>5.2.8 Materiaalgebruik 5.2.8.1 Gevelmaterialen De gebouwen dienen te worden opgetrokken in overwegend baksteen, minerale materialen, hout en/of pleisterwerk en eventueel aangevuld met een ander duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal als accent</p> <p>5.2.8.2 Dakbedekking Voor platte daken: waterdichting al dan niet afgedekt met grindballast of groendak.</p> <p>Installaties voor groene energie, technische installaties en dakkoepels zijn toegelaten.</p>
	<p>5.2.9 Kelder 5.2.9.1 Lot 6 De creatie van een ondergrondse verdieping is toegelaten. Deze ondergrondse verdieping kan tot buiten de bouwlijn worden ingericht, ongeacht hoe de bovengrondse verdiepingen worden ingetekend.</p> <p>5.2.9.2 Lot 18 en 19 De creatie van een ondergrondse verdieping is toegelaten binnen de maximale bouwzone opgenomen op het verkavelingsplan.</p>
	<p>5.2.10 Bijgebouwen 5.2.10.1 Lot 6 Binnen de tuinzone kan een gemeenschappelijk bijgebouw voor het plaatsen van fietsen voorzien worden. Dit bijgebouw dient zich te integreren in de omliggende omgeving, heeft een maximale hoogte van 3m en een maximale oppervlakte van 150m². Dit bijgebouw dient qua materialiteit aan te sluiten bij het hoofdgebouw of in hout.</p>

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
In functie van een gemeenschappelijk gebruik kunnen bijgebouwen zoals een serre, een paviljoen, ... opgetrokken worden in de tuinzone van loten 18 en 19.	<p>Per woonentiteit die op de begane grond gelegen is, is een bijgebouw in de tuinzone toegelaten met een maximale hoogte van 3m en een maximale oppervlakte van 12m². Dit bijgebouw dient qua materialiteit aan te sluiten bij het hoofdgebouw of in hout.</p> <p>5.2.10.2 Lot 18 en 19 Binnen de tuinzone kunnen gemeenschappelijke bijgebouwen opgetrokken worden met een maximale hoogte van 3m en een maximale oppervlakte van 40m². Deze bijgebouwen dienen qua materialiteit aan te sluiten bij het hoofdgebouw of in hout.</p>
	<p>5.2.11 Terrassen Uitbouwen/terrassen op de verdiepingen zijn toegelaten.</p>

5.3 Niet-bebouwd gedeelte

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	<p>5.3.1 Verhardingen</p> <p>5.3.1.1 Lot 6 5.3.1.1.1. Voortuin Enkel verhardingen in functie van strikt noodzakelijke toegangen zijn toegelaten.</p> <p>5.3.1.1.2. Achtertuin Verhardingen buiten de bouwzone zijn toegelaten voor een maximum van 30m² per wooneenheid op de begane grond.</p> <p>5.3.1.3 Loten 18 en 19 In de gemeenschappelijke tuinzone zijn terrassen en paden toegelaten met een maximum van 25% .</p>
Naast een groenbuffer wordt de achtertuin van lot 6 op een klimaatrobuuste manier ingericht, met bijzondere aandacht voor de aanplanting van bomen.	<p>5.3.2 Groenaanleg</p> <p>5.3.2.1 Lot 6 5.3.2.1.1 Voortuin Binnen de bouwzone is de mogelijkheid voorzien voor het inrichten van een voortuin. De tuinen worden voorzien van een kwalitatieve groene inrichting bestaand uit gras en streekeigen beplanting.</p> <p>5.3.2.1.2 Achtertuin In de achtertuin wordt een kwaliteitsvolle groenbuffer met een breedte van minimum 1 meter en een hoogte van 2 m voorzien t.a.v. de aanpalende percelen. Per woning op de begane grond moet steeds een hoogstammige boom worden aangeplant volgens de afstandsregels opgenomen in het veldwetboek. De tuinen worden voorzien in een kwalitatieve groene inrichting bestaand uit gras en streekeigen beplanting.</p> <p>5.3.2.2 Lot 18 en 19 De tuin wordt voorzien in gras en streekeigen beplanting.</p>
	<p>5.3.3 Constructies</p> <p>5.3.3.1 Lot 6</p>

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het plaatsen van straatmeubilair zoals verlichting, zitbanken, een gemeenschappelijke brievenbus op de rooilijn, maar ook nutsleidingen is toegelaten.</p> <p>Niet limitatief wordt bedoeld: speeltuigen, klimrek,... Worden hier niet onder verstaan: de oprichting van pergola's, tuinhuisjes, serres... Deze worden beschouwd als bijgebouwen.</p>	<p>5.3.3.1.1 Voortuin De gebruikelijke aanhorigheden zijn toegelaten in de voortuin.</p> <p>5.3.3.1.2 Achtertuin De gebruikelijke tuinconstructies zijn toegelaten.</p> <p>5.3.3.2 Lot 18 en 19 De gebruikelijke tuinconstructies zijn toegelaten.</p>
	<p>5.3.4 Afsluitingen Alle afsluitingen moeten uitgevoerd worden conform artikel 2.7. van de verkavelingsvoorschriften.</p>
	<p>5.3.5 Volkstuintjes Ter hoogte van de inrit van de ondergrondse parking (lot 6) worden volkstuinen voorzien.</p> <p>Binnen deze zone voor volkstuintjes mogen bijgebouwen voorzien worden met een maximum hoogte van 3m en een maximale oppervlakte van 40m².</p>
<p>De tuinzone van lot 18 en 19 wordt als een collectieve tuin ingericht die toegankelijk is voor alle de bewoners van de loten 18 en 19.</p>	<p>5.3.6 Toegankelijkheid</p> <p>5.3.6.1 Lot 6 De volkstuintjes zijn publiek toegankelijk.</p> <p>5.3.6.2 Lot 18 en 19 De tuinzone is toegankelijk voor alle bewoners van de loten 18 en 19.</p>

5.4 Parkeervoorzieningen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	<p>5.4.1 Ondergrondse parking Lot 6 voorziet een ondergrondse parking. De in- en uitrit van deze ondergrondse garage dient voorzien te worden langs de Leeuwstraat.</p>
<p>In deze zone is het tevens mogelijk om deelwagens te parkeren.</p>	<p>5.4.2 Bovengrondse parking Op lot 6 ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse parking is een bijkomende zone voorzien voor het parkeren van voertuigen.</p>
	<p>5.4.3 Kort-parkeren Op lot 18 en 19 kunnen maximum twee kort-parkeerplaatsen voorzien worden voor zorgpersoneel en mindervaliden.</p>

6 LOTEN 7-12-13-16 - MEERGEZINSWONINGEN - GENERATIEWONEN

6.1 Algemeen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	6.1.1 Toepassingsgebied Dit onderdeel is van toepassing op loten 7, 12, 13 en 16
	6.1.2 Bestemming percelen Lot 7,12,13 en 16 voorziet meergezinswoningen toegespitst op generatiewonen met bijhorende aanhorigheden.

6.2 Gebouwen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	6.2.1 Hoofdbestemming Lot 7, 12, 13 en 16 voorziet het inplanten van meergezinswoningen toegespitst op generatiewonen.
	6.2.2 Nevenbestemmingen Nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.
	6.2.3 Typologie Lot 7, 12, 13 en 16 betreffen halfopen bebouwing.
	6.2.4 Oppervlakte De inplanting van de meergezinswoningen gebeurt binnen de (maximale) bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan.
	6.2.5 Bouwvolume Maximaal 3 bouwlagen. Zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
Als voorliggende weg wordt de nieuw aan te leggen dreef beschouwd.	6.2.6 Nokhoogte en kroonlijsthoogte De kroonlijsthoogte wordt gemeten tov het peil van de voorliggende weg. Maximale kroonlijsthoogte van 11 meter. Een uitzondering op de maximale bouwhoogte is slechts toegelaten voor liftkokers, technische kokers/installaties.
	6.2.7 Dakvorm Enkel platte daken zijn toegestaan.
Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen waarbij de gevels in gelijkwaardige volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt. De architectonische bouwstijl is autonoom en zelf refererend. Ze refereert in kleurstelling aan de eengezinswoningen in de directe omgeving. Hieronder wordt o.a. verstaan: zonnepanelen, zonneboilers	6.2.8 Materiaalgebruik 6.2.8.1 Gevelmaterialen De gebouwen dienen te worden opgetrokken in overwegend baksteen, minerale materialen, hout en/of pleisterwerk en eventueel aangevuld met een ander duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal als accent 6.2.8.2 Dakbedekking Voor platte daken: waterdichting al dan niet afgedekt met grindballast of groendak. Installaties voor groene energie, technische installaties en dakkoepels zijn toegelaten.
	6.2.9 Kelder

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	De creatie van een ondergrondse verdieping is toegelaten binnen de maximale bouwzone opgenomen in het verkavelingsplan.
	6.2.10 Bijgebouwen Bijgebouwen in de tuinzone zijn toegelaten met een maximale hoogte van drie meter en een oppervlakte van 12 m ² . Deze bijgebouwen dienen qua materialiteit aan te sluiten bij het hoofdgebouw of in hout.
	6.2.11 Terrassen Uitbouwen/terrassen op de verdieping zijn toegelaten .

6.3 Niet-bebouwd gedeelte

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	6.3.1 Verhardingen 6.3.1.1 Voortuin Enkel de noodzakelijke verharding richting voordeur is toegelaten. 6.3.1.2 Achtertuin Verhardingen buiten de bouwzone zijn toegelaten voor een maximum van 15m ²
	6.3.2 Groenaanleg 6.3.2.1 Voortuin Er is de mogelijkheid tot oprichting van een voortuin. 6.3.1.2 Achtertuin De achtertuinen krijgen een kwalitatieve groene inrichting bestaand uit gras en streekeigen beplanting.
Het plaatsen van straatmeubilair zoals verlichting, zitbanken, een brievenbus op de rooilijn, en de aanleg van nutsleidingen is toegelaten. Niet limitatief wordt bedoeld: speeltuigen, klimrek,... Worden hier niet onder verstaan: de oprichting van tuinhuisjes, pergola's,... Deze worden beschouwd als bijgebouwen.	6.3.3 Constructies 6.3.3.1 Voortuin De gebruikelijke aanhorigheden zijn toegelaten in de voortuin. 6.3.3.2 Achtertuin De gebruikelijke tuinconstructies zijn toegelaten.
	6.3.4 Afsluitingen Alle afsluitingen moeten worden uitgevoerd conform artikel 2.7. van de verkavelingsvoorschriften.

7 LOT 17 - GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

7.1 Algemeen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	7.1.1 Toepassingsgebied Dit onderdeel is van toepassing op lot 17
	7.1.2 Bestemming percelen Lot 17 voorziet een pad als toegang tot de loten 7 t.e.m. 16 en een fietsenstalling voor loten 7 t.e.m. 16.

7.2 Verharding

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	7.2.1 Uitvoering De volledige zone kan verhard worden.
	7.2.2 Materialisatie De verharding moet uitgevoerd worden in materialen die aansluiten bij het openbaar domein.

7.3 Constructies

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	7.3.1 Gemeenschapsvoorzieningen Constructies in functie van de gemeenschap zijn toegelaten. Het oprichten van een trappenpartij met bordessen en toegangswegen tot de woningen zijn toegelaten.
	7.3.2 Fietsenstalling Het is toegelaten om fietsenstallingen te plaatsen zoals aangeduid op het verkavelingsplan . Deze hebben een maximale oppervlakte van 15 m ² , maximale hoogte van drie meter en wordt opgebouwd uit hout of baksteen.

8 LOT 8-9-10-11-14-15 - EENGEZINSWONINGEN

8.1 Algemeen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	8.1.1 Toepassingsgebied Dit onderdeel is van toepassing op loten 8, 9, 10, 11, 14 en 15.

8.2 Gebouwen

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	8.2.1 Hoofdbestemming Loten voor ééngezinwoningen.
De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen en diensten, zijn toegelaten voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nevenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.	8.2.2 Nevenbestemmingen Enkel nevenbestemmingen complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen en diensten, zijn toegelaten. De woonfunctie blijft steeds behouden als de hoofdfunctie. Kleinhandel en horeca zijn niet toegelaten.
	8.2.3 Typologie De woningen kunnen gebouwd worden in gesloten bebouwing.
	8.2.4 Oppervlakte De inplanting van de eengezinwoningen gebeurt binnen de maximale bouwzones aangeduid op het verkavelingsplan.
	8.2.5 Bouwvolume Maximaal 2 bouwlagen. Zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
Als voorliggende weg wordt de nieuw aan te leggen dreef beschouwd.	8.2.6 Nokhoogte en kroonlijsthoogte De kroonlijsthoogte wordt afgemeten tov het peil van de voorliggende weg. De maximale kroonlijsthoogte van de woningen bedraagt 7 meter. Een uitzondering op de maximale bouwhoogte is slechts toegelaten voor liftkokers, technische kokers/installaties.
	8.2.7 Dakvorm Voor platte daken: waterdichting al dan niet afgedekt met grindballast of groendak. Installaties voor groene energie, technische installaties en dakkoepels zijn toegelaten.
Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen waarbij de gevels in gelijkwaardige volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt. De architectonische bouwstijl is autonoom en zelf refererend. Ze refereert in kleurstelling aan de eengezinwoningen in de directe omgeving.	8.2.8 Materiaalgebruik 7.2.8.1 Gevelmaterialen De gebouwen dienen te worden opgetrokken in overwegend baksteen, minerale materialen, hout en/of pleisterwerk en eventueel aangevuld met een ander duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal als accent 8.2.8.2 Dakbedekking Voor platte daken: waterdichting al dan niet afgedekt met grindballast of groendak.

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
Hieronder wordt o.a. verstaan: zonnepanelen, zonneboilers	Installaties voor groene energie, technische installaties en dakkoepels zijn toegelaten.
	8.2.9 Kelder De creatie van een ondergrondse verdieping is toegelaten binnen de maximale bouwzone opgenomen in het verkavelingsplan.
	8.2.10 Bijgebouwen Bijgebouwen in de tuinzone zijn toegelaten met een maximale hoogte van drie meter en een oppervlakte van 12 m ² . Deze bijgebouwen dienen qua materialiteit aan te sluiten bij het hoofdgebouw of in hout.
	8.2.11 Terrassen Uitbouwen/terrassen op verdiep zijn toegelaten.

8.3 Niet-bebouwd gedeelte

Toelichting en visie	Verordenend - stedenbouwkundige voorschriften
	8.3.1 Verhardingen 7.3.1.1 Voortuin Enkel de noodzakelijke verharding richting voordeur is toegelaten. 8.3.1.2 Achtertuin Verhardingen buiten de bouwzone zijn toegelaten voor een maximum van 15m ²
	8.3.2 Groenaanleg 7.3.2.1 Voortuin De aanleg van een voortuin is toegelaten. 8.3.1.2 Achtertuin De achtertuinen krijgen een kwalitatieve groene inrichting bestaand uit gras en streekeigen beplanting.
Het plaatsen van straatmeubilair zoals verlichting, zitbanken, een gemeenschappelijke brievenbus op de rooilijn, maar ook nutsleidingen is toegelaten. Niet limitatief wordt bedoeld: speeltuigen, klimrek,... Worden hier niet onder verstaan: de oprichting van tuinhuisjes, pergola's,... Deze worden beschouwd als bijgebouwen.	8.3.3 Constructies 7.3.3.1 Voortuin De gebruikelijke aanhorigheden zijn toegelaten in de voortuin. 8.3.3.2 Achtertuin De gebruikelijke tuinconstructies zijn toegelaten.
	8.3.4 Afsluitingen Alle afsluitingen moeten worden uitgevoerd conform artikel 2.7. van de verkavelingsvoorschriften.