

Project Kaart

infomoment verkavelingsvergunning

18/09/2020 - 19/09/2020



school
De Vlinder

Giko / Gilo de
Kaart

Middelkaart

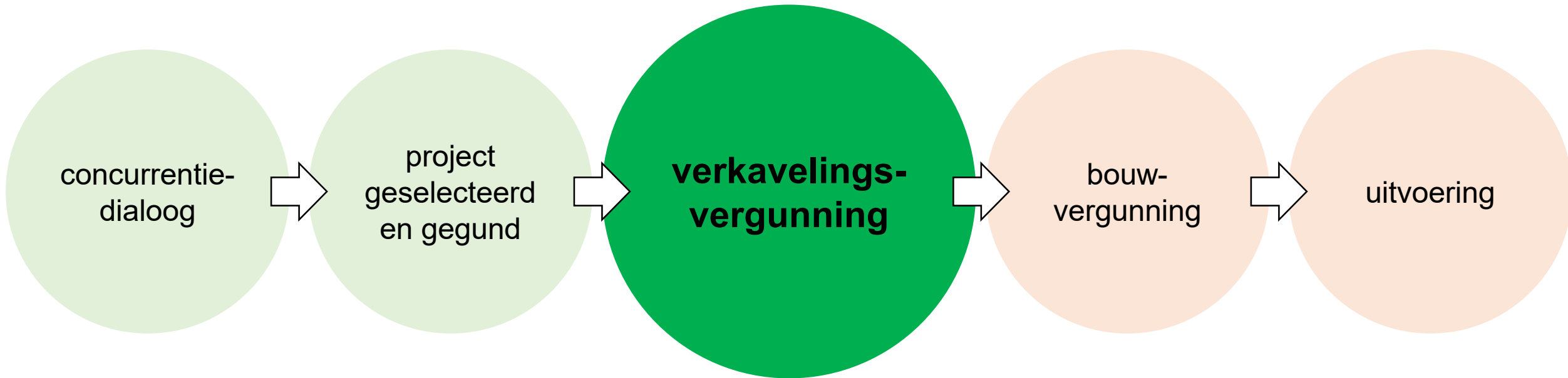
Lage Kaart

Hoge Kaart

Veldstraat

Leeuwenstraat

projectverloop



de verkavelingsvergunning

wat is een verkavelingsvergunning?

(artikel 4.1.1/14 VCRO)

verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;

wat wordt hiermee vergund?

- de **opsplitsing van percelen** in kavels
- de **bestemming** van de kavels (school, woningen,...)
- de stedenbouwkundige **voorschriften**
- inrichting van **nieuwe wegen en openbaar domein**
- voorzieningen voor **regenwater en infiltratie**
- inplanting van de **nutsvoorzieningen**
- **kappen van bomen**
- **afbraak** van bestaande constructies

wat is het niet?

- een verkavelingsvergunning is **géén toelating om te bouwen**
- voor de bouw van de scholen, sporthal en woningen moet een **aparte omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** worden aangevraagd (= “bouwvergunning”)
- op het verkavelingsplan wordt enkel de **bouwzone** aangeduid, nog geen exacte afmetingen of indeling van gebouwen

stedenbouwkundige randvoorwaarden



huidige bestemming

*volgens BPA 36 Kaart 2;
goedgekeurd KB 03/10/1979 en
gewijzigd op 13/12/2000*

→ zone voor scholen

onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de huidige voorschriften?

(artikel 4.1.9/1 VCRO)

- **BPA is ouder dan 15 jaar** op het ogenblik van de indiening van de aanvraag
- afwijkingen kunnen **niet** toegestaan worden voor **wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden**
- aanvraag moet worden **gemotiveerd** en **afgetoetst aan principes goede ruimtelijke ordening** zoals bepaald in VCRO
- elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een **openbaar onderzoek**



wat betekent deze afwijking?

→ bestemming volgens
gewestplan: **woongebied**

*bestemd voor (o.a.)
wonen, dienstverlening,
groene ruimten, sociaal-
culturele inrichtingen,
openbare
nutsvoorzieningen, ...*

wat wordt er nu precies aangevraagd?

WONINGEN

GIKO/GILO

PAVILJOEN

SPORTHAL

VLINDER

Veldstraat

Lage Kaart

Middelkaart

Leeuwenstraat

Hoge Kaart



LEGENDE VERKAVELINGSPLAN

BOUWZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

ZONE VOOR VERHARDINGEN EN/OF PARKEERPLAATSEN

BOUWZONE VOOR BIJGEBOUWEN

SCHOOLGEBOUWEN, TE BEHOUDEN IN HUIDIGE STAAT

ZONE VOOR GEMENGD RUIMTEGEBRUIK VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENING

ZONE VOOR ACHTERTUINEN

ZONE VOOR VOORTUINEN

ALS BOS TE BEHOUDEN EN/OF IN TE RICHTEN ZONE

OPENBAAR DOMEIN (zie ook aanvraag stedenbouwkundige handelingen mbt omgevingsaanleg)

ZONE VOOR VOLKSTUINTJES

GROENE BUFFERZONE

GRENSLIJNEN BINNEN VERKAVELING

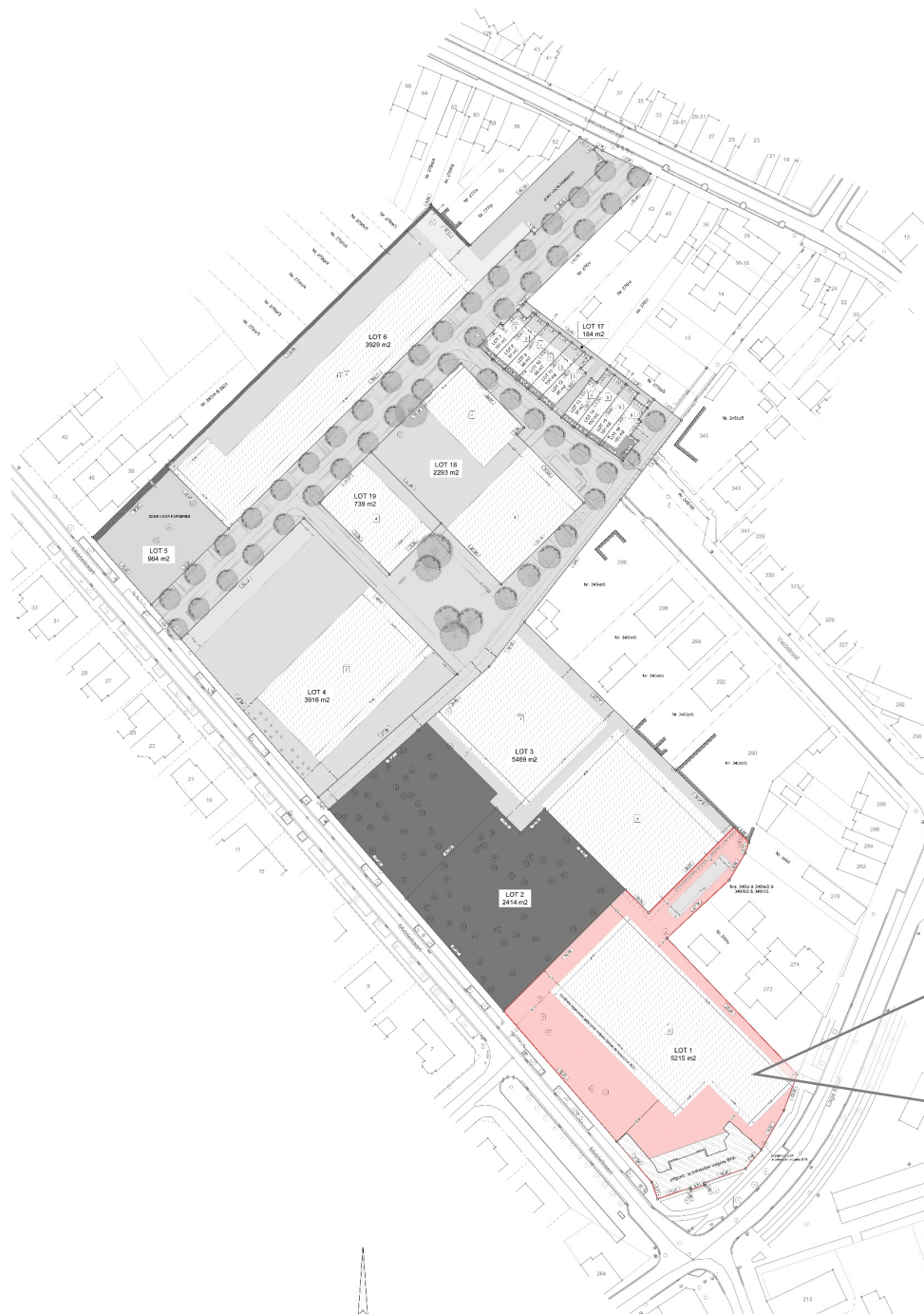
BESTAANDE KADASTRALE GRENZEN



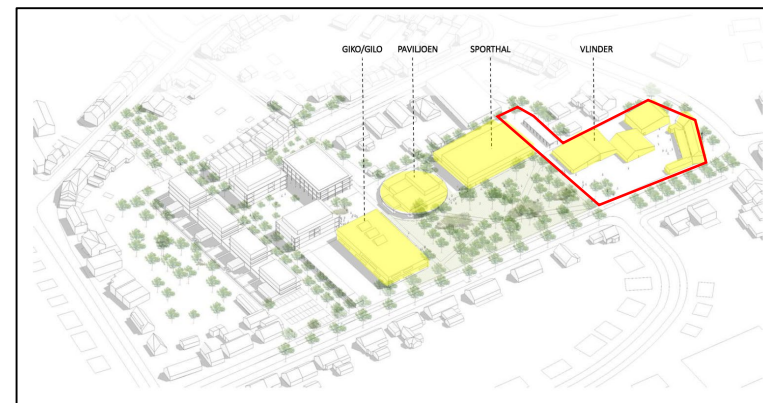
verkavelingsplan

LEGENDE VERKAVELINGSPLAN

	BOUWZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN
	ZONE VOOR VERHARDINGEN EN/OF PARKEERPLAATSEN
	BOUWZONE VOOR BIJGEBOUWEN
	SCHOOLGEBOUWEN, TE BEHOUDEN IN HUIDIGE STAAT
	ZONE VOOR GEMENGD RUIMTEGEBRUIK VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENING
	ZONE VOOR ACHTERTUINEN
	ZONE VOOR VOORTUINEN
	ALS BOS TE BEHOUDEN EN/OF IN TE RICHTEN ZONE
	OPENBAAR DOMEIN (zie ook aanvraag stedenbouwkundige handelingen mbt omgevingsaanleg)
	ZONE VOOR VOLKSTUUNTJES
	GROENE BUFFERZONE
	GRENSLIJNEN BINNEN VERKAVELING
	BESTAANDE KADASTRALE GRENZEN



Schaal 1/500



vrije school De Vlinder

Lot 1: 5215 m²

- bouwzone kleuters + lagere school
- speelplaatsen
- gebouw hoek Middelkaart – Lage Kaart blijft behouden
- max. 65% mag bebouwd worden

LEGENDE VERKAVELINGSPLAN

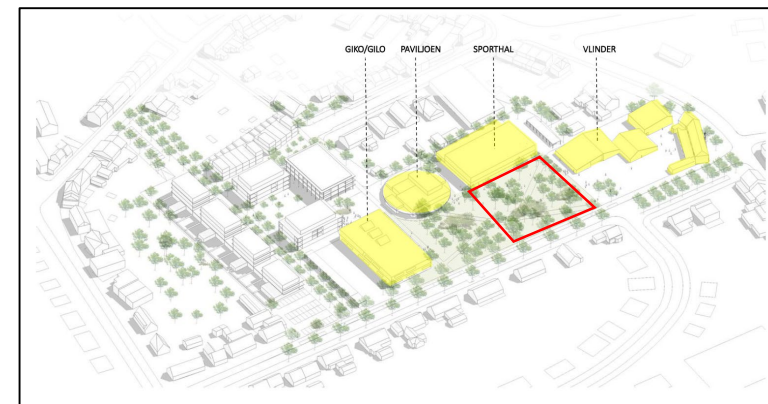
	BOUWZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN
	ZONE VOOR VERHARDINGEN EN/OF PARKEERPLAATSEN
	BOUWZONE VOOR BIJGEBOUWEN
	SCHOOLGEBOUWEN, TE BEHOUDEN IN HUIDIGE STAAT
	ZONE VOOR GEMENGD RUIMTEGEBRUIK VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENING
	ZONE VOOR ACHTERTUINEN
	ZONE VOOR VOORTUINEN
	ALS BOS TE BEHOUDEN EN/OF IN TE RICHTEN ZONE
	OPENBAAR DOMEIN (zie ook aanvraag stedenbouwkundige handelingen mbt omgevingsaanleg)
	ZONE VOOR VOLKSTUUNTJES
	GROENE BUFFERZONE
	GRENSLIJNEN BINNEN VERKAVELING
	BESTAANDE KADASTRALE GRENZEN



parkbos/speelbos

Lot 2: 2414 m²

- gebruikt door de scholen tijdens de uren
- open voor de buurt



LEGENDE VERKAVELINGSPLAN

	BOUWZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN
	ZONE VOOR VERHARDINGEN EN/OF PARKEERPLAATSEN
	BOUWZONE VOOR BIJGEBOUWEN
	SCHOOLGEBOUWEN, TE BEHOUDEN IN HUIDIGE STAAT
	ZONE VOOR GEMENGD RUIMTEGEBRUIK VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENING
	ZONE VOOR ACHTERTUINEN
	ZONE VOOR VOORTUINEN
	ALS BOS TE BEHOUDEN EN/OF IN TE RICHTEN ZONE
	OPENBAAR DOMEIN (zie ook aanvraag stedenbouwkundige handelingen mbt omgevingsaanleg)
	ZONE VOOR VOLKSTUUNTJES
	GROENE BUFFERZONE
	GRENSLIJNEN BINNEN VERKAVELING
	BESTAANDE KADASTRALE GRENZEN

parking

GIKO en GILO de Kaart

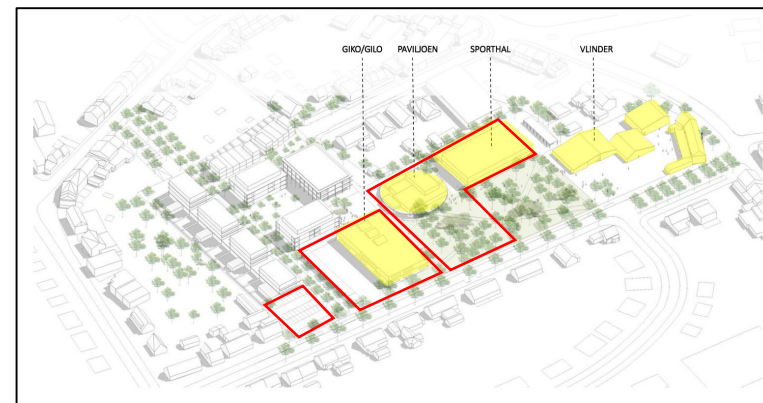
Lot 4: 3916 m²

- bouwzone school kleuters + lagere school
- speelplaats kleuterschool
- deel speelplaats lagere school

GIKO en GILO de Kaart

Lot 3: 5469 m²

- buurtpaviljoen met refters
- speelplaats lagere school
- sporthal voor Giko/Gilo en De Vlinder



Oppervlakte van de speelplaatsen

	aantal leerlingen dd 01/02/2020	maximum aantal leerlingen	speeloppervlakte volgens richtlijnen Agion (min. 8 m ²)	ontwerp	parkbos/speelbos = EXTRA
Giko Kaart	160	200	1600 m ²	1698 m ²	2668 m ²
Gilo de Kaart	253	350	2800 m ²	2920 m ²	
De Vlinder kleuters	212	100	800 m ²	1006 m ²	
lagere school		175	1400 m ²	1634 m ²	

vergelijking met andere gemeentescholen:

	aantal leerlingen	maximum aantal leerlingen		grootte speelplaats (+/-)	m ² /ln bij max. capaciteit
Gibo Mariaburg kleuters	173	200		1792 m ²	9,0 m ²
lagere school	283	300		3824 m ²	12,7 m ²
Gibo Driehoek kleuters	117	200		765 m ²	3,8 m ²
lagere school	283	300		1756 m ²	5,9 m ²
Gibo Heide kleuters	101	160		1449 m ²	9,1 m ²
lagere school	186	288		1792 m ²	6,2 m ²

LEGENDE VERKAVELINGSPLAN

	BOUWZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN
	ZONE VOOR VERHARDINGEN EN/OF PARKEERPLAATSEN
	BOUWZONE VOOR BIJGEBOUWEN
	SCHOOLGEBOUWEN, TE BEHOUDEN IN HUIDIGE STAAT
	ZONE VOOR GEMENGD RUIMTEGEBRUIK VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENING
	ZONE VOOR ACHTERTUINEN
	ZONE VOOR VOORTUINEN
	ALS BOS TE BEHOUDEN EN/OF IN TE RICHTEN ZONE
	OPENBAAR DOMEIN (zie ook aanvraag stedenbouwkundige handelingen mbt omgevingsaanleg)
	ZONE VOOR VOLKSTUUNTJES
	GROENE BUFFERZONE
	GRENSLIJNEN BINNEN VERKAVELING
	BESTAANDE KADASTRALE GRENZEN

lot 6:

- appartementen aan de dreef

lot 8-16:

- eengezinswoningen
- generatiewoningen met extra unit

lot 17:

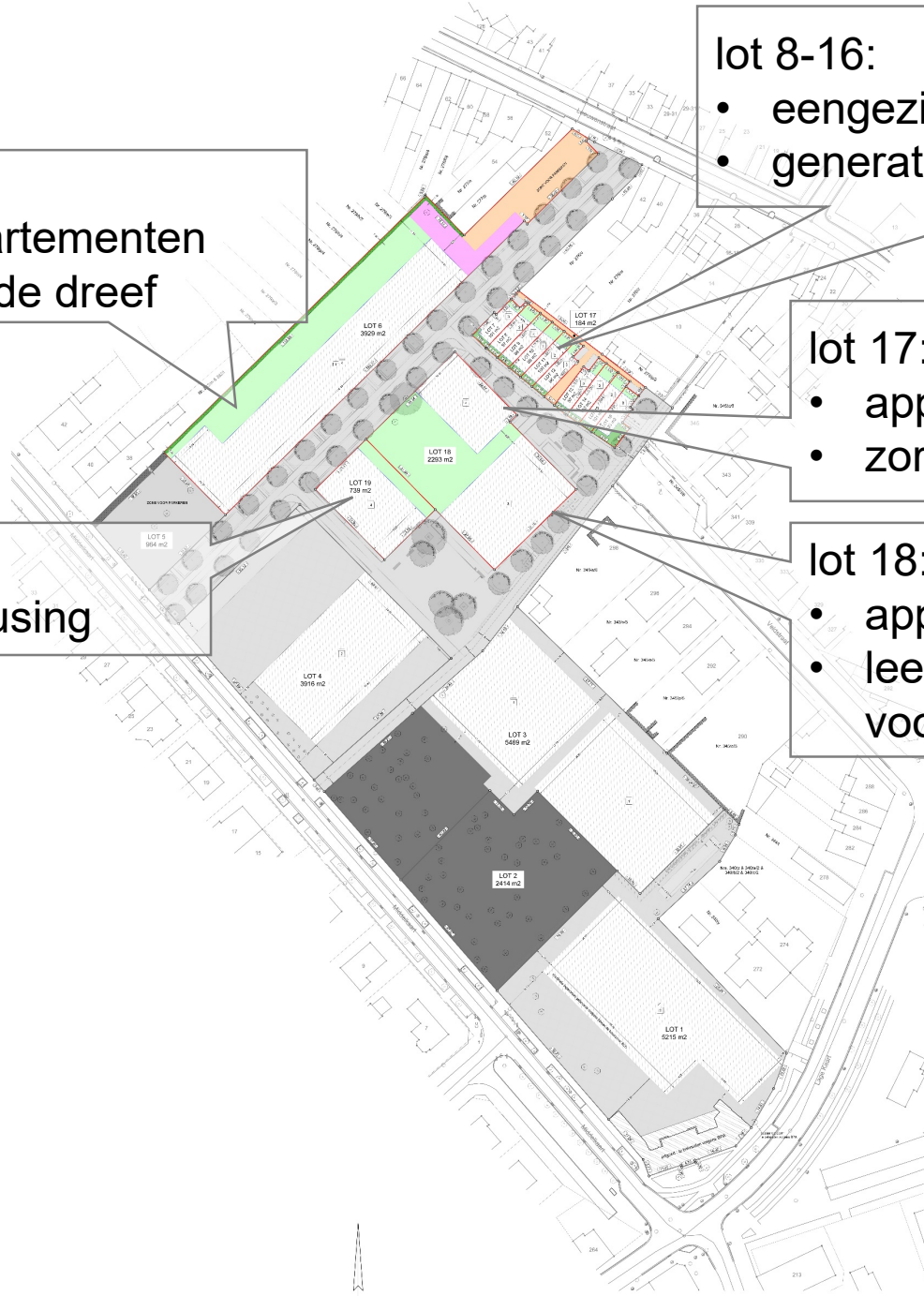
- appartementen
- zorgappartementen

lot 18:

- appartementen
- leefgroep met studio's voor begeleid wonen

lot 19:

- co-housing



woningen



Schaal 1/500

inrit ondergrondse
parking

P

volkstuintjes

buurthoek met
petanque

P

- dreef als wandel-
en fietsverbinding
- wadi's voor
infiltratie van
regenwater

plein

Schoolstraat

openbaar domein

Schaal 1/500



wat betekent dat voor de wijk Kaart?

publiek toegankelijk



vergelijking bebouwde oppervlakte

Bestaand

Grondopp. bestaande bebouwing: 6.345 m²

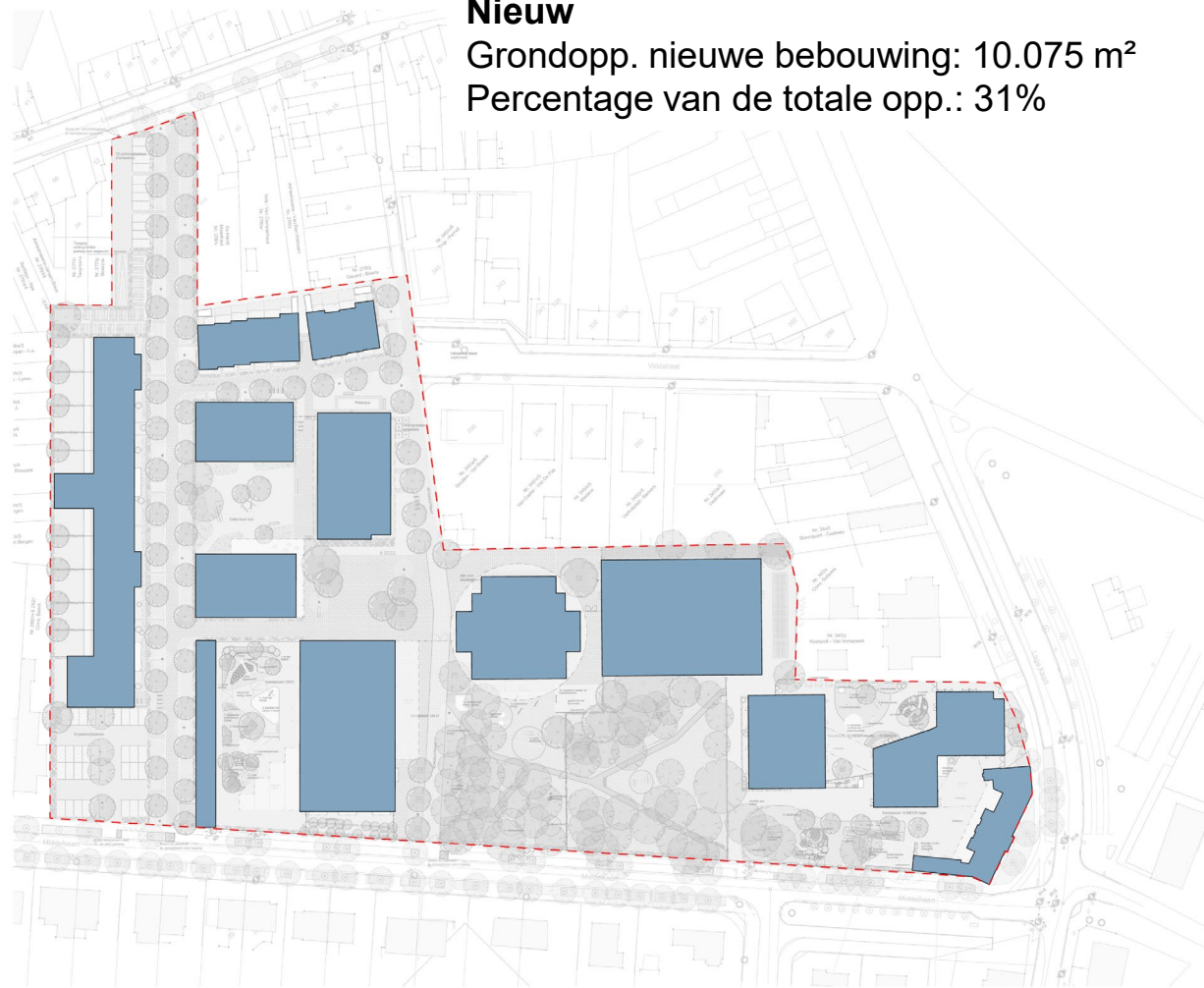
Percentage van de totale opp.: 19,6%



Nieuw

Grondopp. nieuwe bebouwing: 10.075 m²

Percentage van de totale opp.: 31%



Bouwhoogte

4 bouwlagen = gelijkvloers. +
hoogte max. 13,5 m

3 bouwlagen = gelijkvloers +
hoogte max. 10,15 m

2 bouwlagen = gelijkvloers +
hoogte max. 6,8 m voor woning
hoogte max. 8,7 - 9,3 m voor s

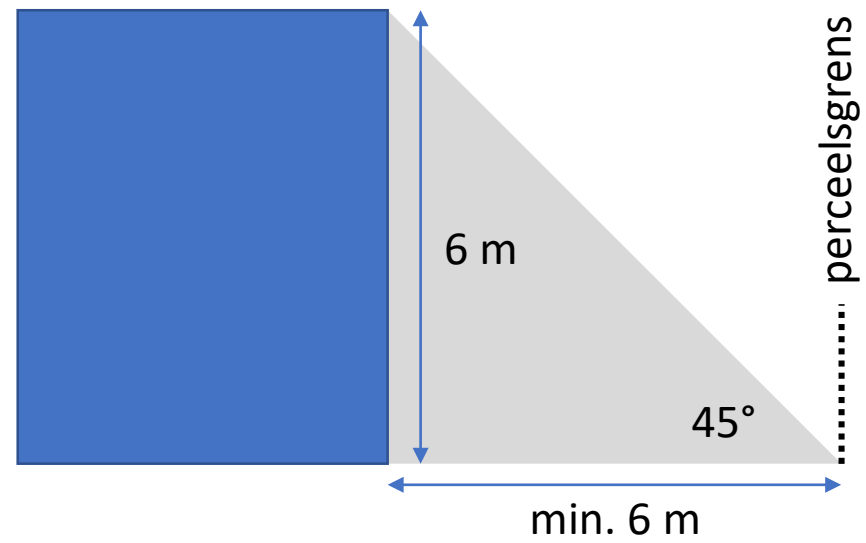
1 bouwlaag = gelijkvloers
hoogte max. 3,4 m – 3,5 m vo

luifel

Bestaand gebouw

luifel

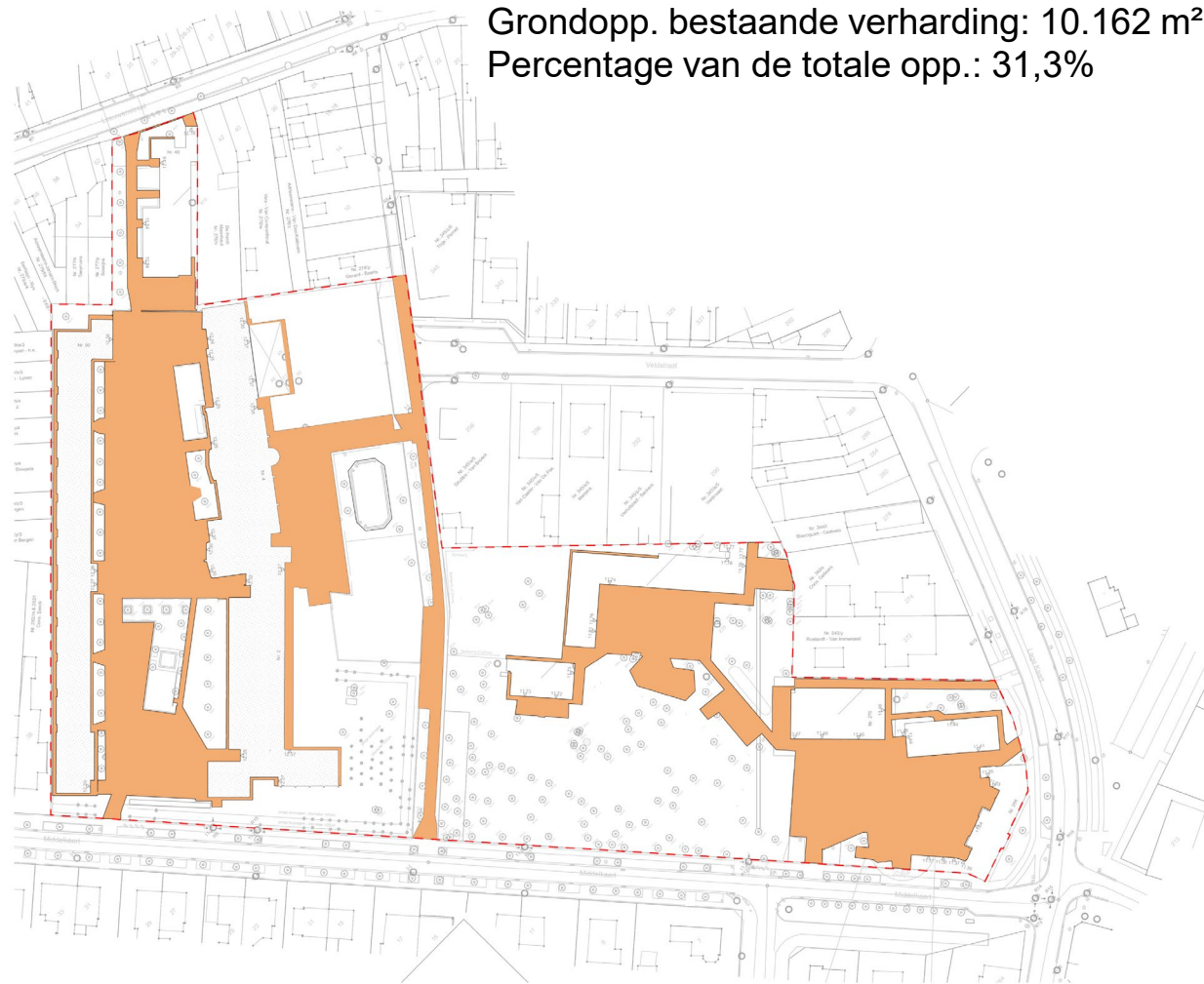
toepassing 45° regel



vergelijking verharde oppervlakte

Bestaand

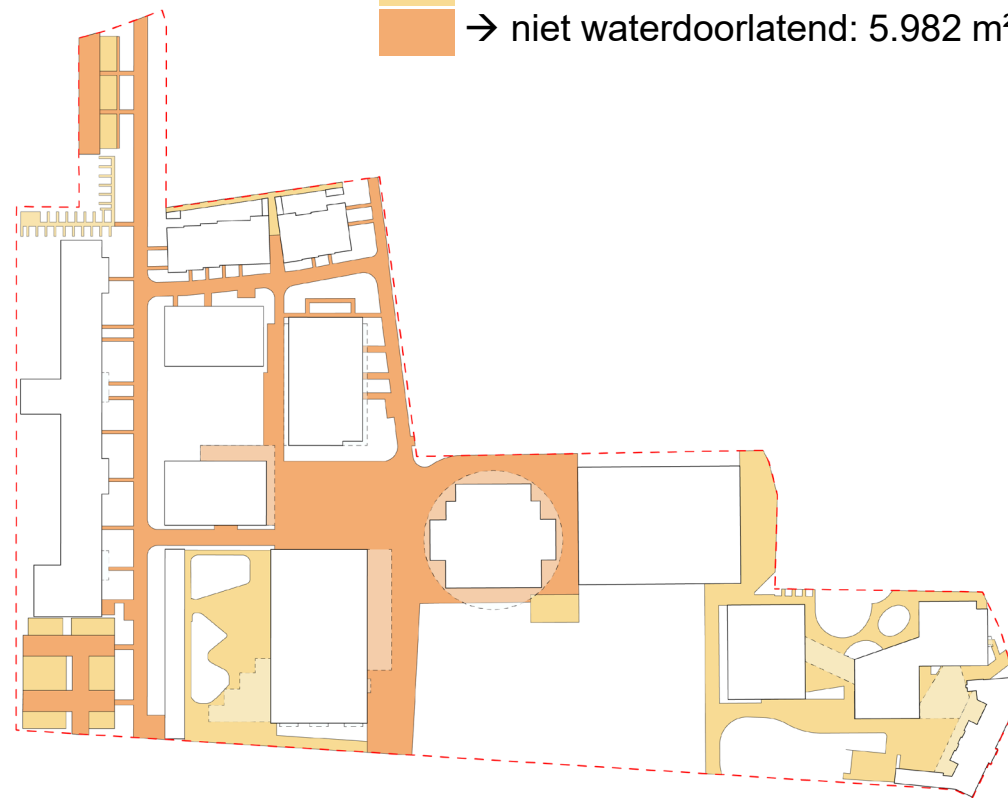
Grondopp. bestaande verharding: 10.162 m²
Percentage van de totale opp.: 31,3%



Nieuw

Grondopp. nieuwe verharding: 10.237 m²
Percentage van de totale opp.: 31,6%

→ waterdoorlatend: 4.256 m² of 13,1%
→ niet waterdoorlatend: 5.982 m² of 18,5%



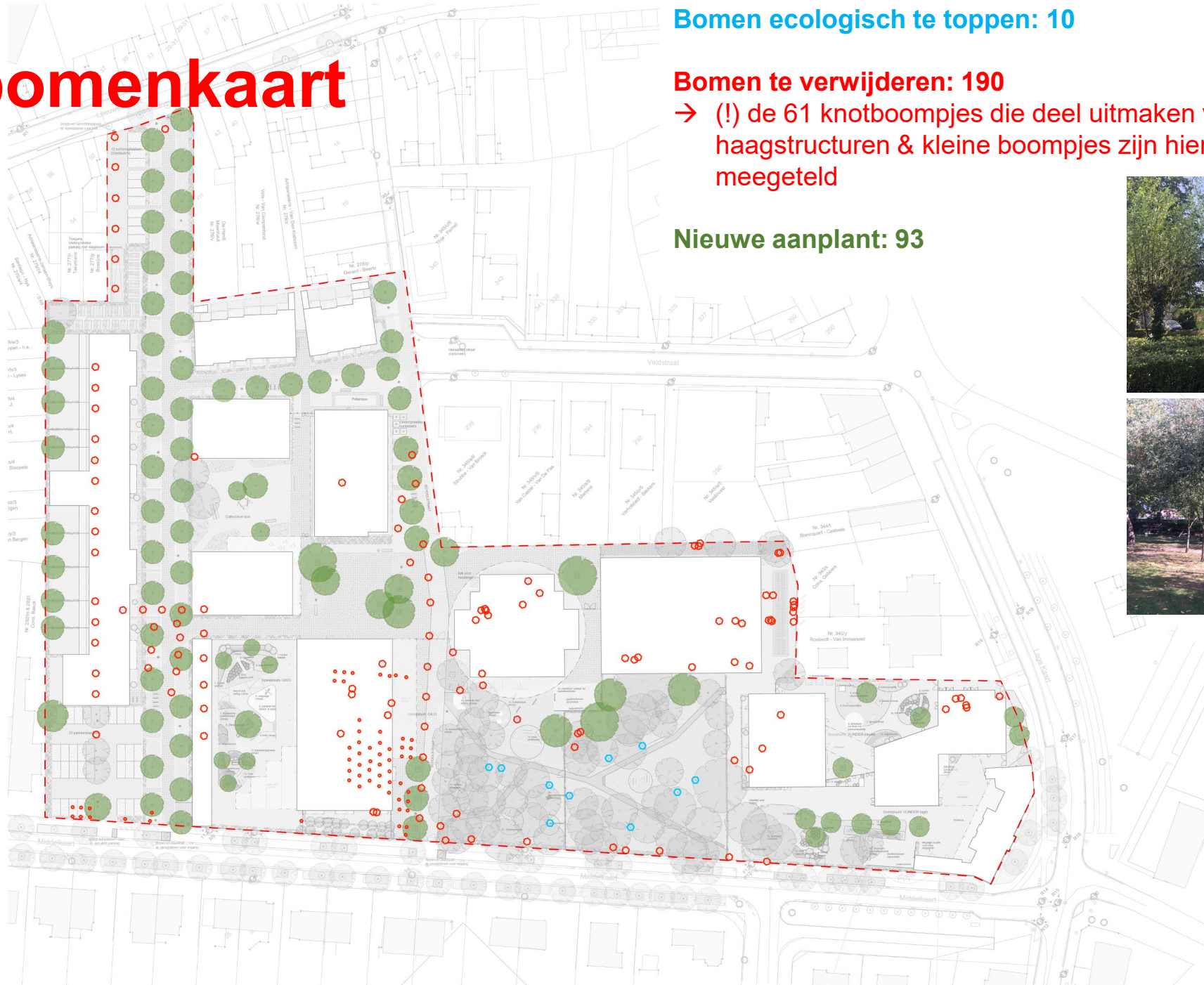
bomenkaart

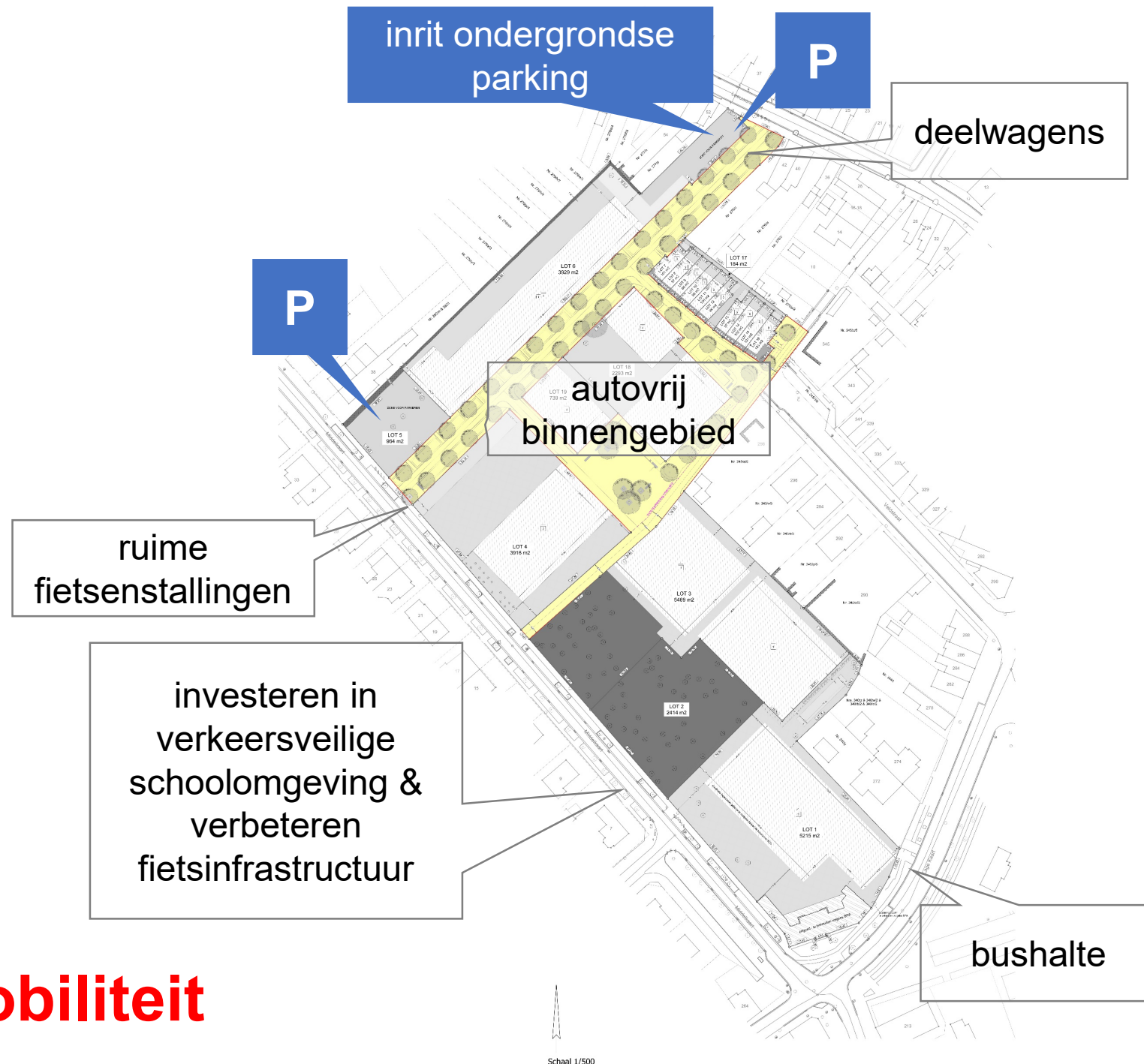
Bomen ecologisch te toppen: 10

Bomen te verwijderen: 190

→ (!) de 61 knotboompjes die deel uitmaken van de haagstructuren & kleine boompjes zijn hierin ook meegeteld

Nieuwe aanplant: 93





doelstelling Vlaams decreet
basisbereikbaarheid:

MODAL SPLIT:

50% autogebruik

50% alternatieve vervoersmodi

→ hoe?

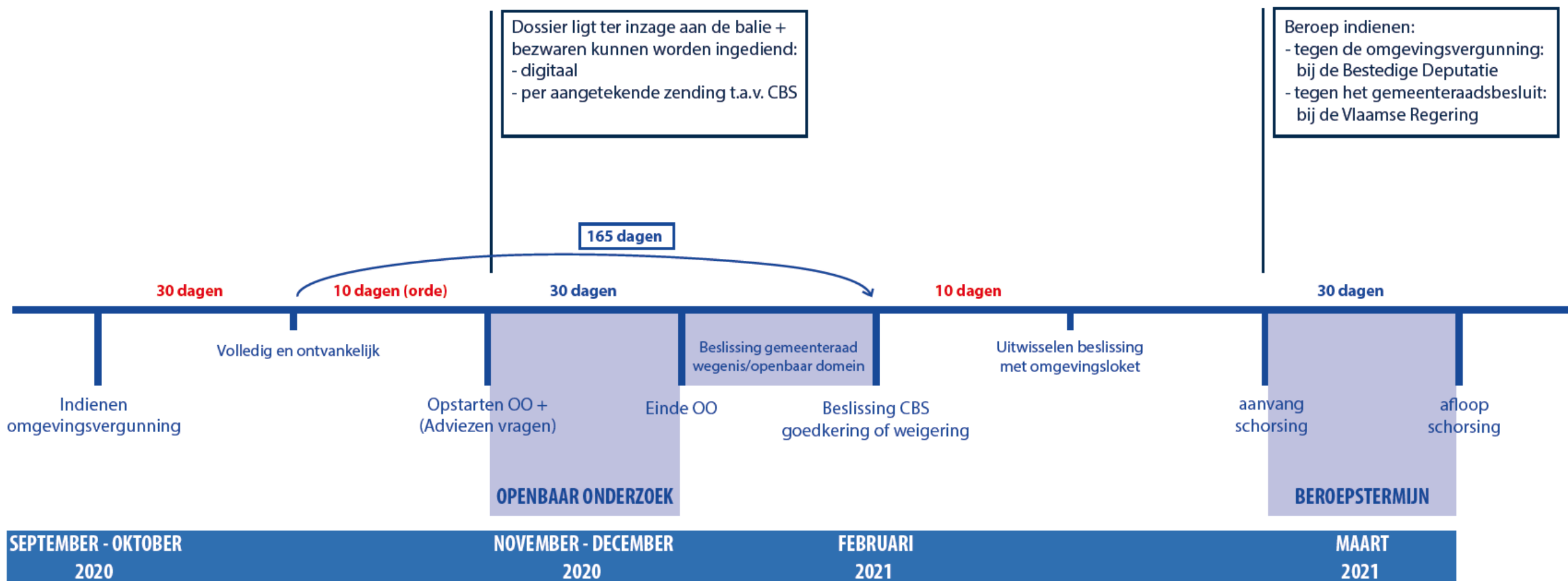
- focus op combimobiliteit:
combinatie van bv. (deel)auto,
(deel)fiets, bus,...
- openbaar vervoer als deel van
het totale mobiliteitsnetwerk

**verbeteren verkeersleefbaarheid
gemeente:**

toepassing lagere parkeernorm
mits alternatieven

→ hoe meer parkeerplaatsen, hoe
meer verkeersgeneratie

procedure & timing



* INDICATIEVE TERMIJNEN

* VASTE TERMIJNEN

vragenronde