



B R A S S C H A A T

Referentie gemeente: 2019/OVK/0005  
Referentie omgevingsloket: OMV\_2019056553

## Omgevingsvergunning voor het vormen van 10 kavels voor gegroepeerde bebouwing en 5 kavels voor vrijstaande bebouwing ter hoogte van Wipstraat, 2930 Brasschaat.

### 1. Feiten en motivering

Op 9 mei 2019 vroeg de heer Jo Bridts een omgevingsvergunning aan voor het vormen van 10 kavels voor gegroepeerde bebouwing en 5 kavels voor vrijstaande bebouwing ter hoogte van Wipstraat, 2930 Brasschaat.

Op 23 mei 2019 verklaarde de gemeentelijke omgevingsambtenaar het verzoek volledig en ontvankelijk.

### 2. Juridisch kader

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

### 3. Adviezen

Het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 8 augustus 2019 is gunstig onder voorwaarden . Dit advies vormt een integraal deel van deze beslissing.

### 4. Financiële gevolgen

Op deze aanvraag is een retributie van toepassing, zoals bepaald in de beslissing van de gemeenteraad van 27 november 2017.

BESLUIT IN ZITTING VAN 19 augustus 2019

Art.1. Het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt gevolgd.



B R A S S C H A A T

Art.2. Aan de heer Jo Bridts wordt een omgevingsvergunning verleend voor het vormen van 10 kavels voor gegroepeerde bebouwing en 5 kavels voor vrijstaande bebouwing ter hoogte van Wipstraat, 2930 Brasschaat.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden.

Art.3. Volgende voorwaarden dienen strikt nageleefd te worden:  
Gunstig op voorwaarde dat:

- 1) de kavels slechts te koop worden gesteld nadat:
  - de vereiste tussenkomsten aan de nutsmaatschappijen voldaan zijn;
  - de boscompensatie werd voldaan;
- 2) de aangepaste voorschriften worden toegepast;
- 3) de voorwaarden opgenomen in het advies van Pidpa riolering van 12 juni 2019 worden nageleefd.
- 4) de voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 21 juni 2019 worden nageleefd.
- 5) de voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius van 18 juni 2019 worden nageleefd.

De aandacht van de verkavelaar wordt erop gevestigd dat:

- 1) in de verkoopsakte van de loten dient opgenomen te worden dat:
  - de verkavelaar garant staat voor de uitvoering van het volledig programma van maatregelen, zoals opgenomen in de bekrachtigde archeologienota en de maatregelen zoals opgenomen in de daaruit voortvloeiende nota.
  - de koper zich garant stelt dat het terrein toegankelijk is voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek (proefsleuven en eventueel een opgraving) en dat de door de verkavelaar aangestelde erkende archeoloog (en zijn/haar veldteam) toestemming heeft het terrein te betreden en het onderzoek uit te voeren (proefsleuven en eventueel een opgraving).
- 2) er is aan de verkavelingsvoorwaarde mbt archeologie slechts voldaan indien de verkavelaar aan de dienst Ruimtelijke Ordening van Brasschaat kan voorleggen:
  - een bekrachtigde nota waarin geen verdere maatregelen worden voorzien, OF:
  - een bekrachtigde nota waarin een opgraving is voorzien en het archeologierapport van deze opgraving, als bewijs dat deze is uitgevoerd.

Art.4. Volgende bepalingen zijn van toepassing:

**Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**



B R A S S C H A A T

### **Artikel 99.** § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

### § 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysieke vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

### **Artikel 100.** De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

### **Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

### **Artikel 102.** § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;



B R A S S C H A A T

2° komt de verkoop, de verhuur of meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attestaten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

**Artikel 103.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

## **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

*De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.*



B R A S S C H A A T

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ....;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per bevestigde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per bevestigde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per bevestigde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

**Artikel 57/1.** Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per bevestigde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

1° de beroepsindieners;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

## Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.



*Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.*

*Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.*

*Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.*

*De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.*

*Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.*

## **Mededeling**

*Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.*

**AANDACHT** : je ontvangt eerstdaags de gele affiche ter bekendmaking van de beslissing per post op het adres van de aanvrager. Je dient deze affiche ter plaatse uit te hangen en de datum van de bekendmaking van de beslissing in te geven in het omgevingsloket.



## Verslag omgevingsambtenaar van 8 augustus 2019

### Stedenbouwkundige basisgegevens

#### Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Antwerpen, goedgekeurd op: 3 oktober 1979, bestemming: woongebied
- Bijzonder plan van aanleg: NR38 MOLENHEIDE, goedgekeurd op: 21 maart 1988
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Wipstraat-tweede herziening, goedgekeurd op: 30 mei 2016

#### Overeenstemming met dit plan

De aanvraag wijkt beperkt af van de stedenbouwkundige voorschriften.

#### Historiek

- Verkavelingsvergunning (OI): AC20 (0), - Vergund
- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 1979/B/209, verbouwing woning - Vergund
- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 2003/B/062, het vervangen van de bestaande munitwip - Vergund
- Stedenbouwkundige vergunning (OI): 2007/B/153, het plaatsen van een staande wip - Vergund
- Stedenbouwkundige overtreding: 1983/017, - het aanleggen van een autokerkhof - Onbeslist
- Verdeling: 2013/SP/0022, - Akkoord
- Stedenbouwkundige vergunning bijzondere procedure: 2015/B/0454, slopen van clublokaal, wipstanden en beschuttingshokjes - Vergund

#### Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het vormen van 10 kavels voor gegroepeerde bebouwing en 5 kavels voor vrijstaande bebouwing

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden

Aan de zijde van de Wipstraat worden 10 kavels voor halfopen en aaneengesloten ééngesinswoningen voorzien en aan de zijde van de Korenlaan 5 loten voor vrijstaande ééngesinswoningen. Centraal wordt een collectieve tuin voorzien die grenst aan alle private tuinen. Om het terrein bouwrijp te maken wordt al een gedeelte van de bomen geveld. Ook de reliefwijziging, met name het uitgraven van de wadi en het gebruik van de uitgegraven grond voor het beperkt ophogen (10 à 15cm) van de bouwzones en een speelelement in de collectieve tuin wordt mee in de aanvraag opgenomen.

#### Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

##### **Planologische toets**

Het eigendom is volgens het goedgekeurde gewestplan gelegen in woongebied.

Het eigendom is volgens het goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen in de zone voor gekoppelde, aaneengesloten en vrijstaande ééngesinswoningen.

De verkavelingsvoorschriften bepalen de minimum kavelbreedtes als volgt: rijwoningen 7m, kopgebouwen 9m en vrijstaande woningen 16m en met een minimum kaveldiepte van de voortuinstrook en de strook voor hoofdgebouwen vermeerderd met 13m.



B R A S S C H A A T

## **Wegenis**

Het eigendom is gelegen langsheen twee gemeentewegen.

## **Watertoets**

De voorliggende verkaveling ligt niet in een overstromingsgebied. Bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunningen voor het bouwen van de woningen, zal de plaatselijk beperkte infiltratie van het hemelwater in de bodem, door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening, gecompenseerd worden. In de verkaveling wordt een collectieve buffering en infiltratie van het hemelwater voorzien door middel van een wadi in de collectieve tuin. De capaciteit van de voorziene wadi is ruim voldoende voor alle kavels met hun respectievelijke bijgebouwen.

## **Riolering**

De stedenbouwkundige verordening legt bepalingen op inzake lozingen en de verplichte aansluiting van de afvoer van huishoudelijk afvalwater op de openbare riool en de afkoppeling van hemelwater en inzake het plaatsen van hemelwaterputten. De individuele woningen dienen een eigen hemelwaterput te voorzien, de infiltratie gebeurt in de collectieve wadi.

## **Mer-screening**

### Uitgebreide screening

Voor de aanvraag is een project-mer-screening noodzakelijk. Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. De aanvrager is van oordeel dat rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

## **Natuurtoets**

Het terrein bestaat grotendeels uit een grasveld, met in het zuidelijke deel een spontane bosontwikkeling. Er werd een inventaris met waardeoordeel opgemaakt van het bosbestand. Er wordt een ontbossing voorzien, waarvoor een boscompensatievoorstel werd bijgevoegd. Het agentschap voor Natuur en Bos heeft hiervoor op 21 juni 2019 een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

## **Erfgoed-/archeologietoets**

Met toepassing van art. 5.4.9 en 5.4.13 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 werd de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/6662> bekrachtigd. Omdat het archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem niet of niet volledig kon uitgevoerd worden voorafgaand aan het indienen van de verkavelingsaanvraag, moet dat onderzoek alsnog gebeuren, waarna een bekrachtigde nota bekomen kan worden.

## **Mobiliteit**

### Parkeerverordening

De goedgekeurde parkeerverordening bepaalt dat er 1,5 parkeerplaats per woongegelegenheid en 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup>/fractie complementaire functie dient voorzien te worden. Deze parkeerplaatsen moeten voorzien worden binnen de strook voor hoofdgebouwen.

### Verordening voortuinstroken

De gemeentelijke bouwverordening inzake de aanleg van voortuinstroken, verharde toegangen en in- en uitritten bepaalt onder meer dat er enkel verhardingen mogen aangelegd worden voor het nemen





B R A S S C H A A T

van een toegang naar de woning en naar de garage en dat de oppervlakte van deze verhardingen tot het minimum beperkt moeten worden. Hier mogen geen parkeerplaatsen aangelegd worden.

### **Decreet grond- en pandenbeleid**

Artikel 4.2.1 van het Decreet grond- en pandenbeleid bepaalt dat voor verkavelingen van ten minste 10 loten of met een grondoppervlakte van meer dan 5000m<sup>2</sup>, ongeacht het aantal loten, van rechtswege een last verbonden wordt. Voor een verkaveling met 15 loten wordt een bescheiden last opgelegd van 40%, wat neerkomt op 6 eenheden bescheiden last. De aanvrager geeft aan dat de loten 1 tot en met 10 onder het bescheiden woonaanbod vallen. Overeenkomstig artikel 4.2.8. stemt de gemeente in dat de verkavelaar de last in natura uitvoert.

Een woning is bescheiden als ze aan volgende voorwaarden voldoet:

- kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>
- eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>

In de voorschriften voor de kavels 1 tot en met 10 zal opgenomen worden dat het bouwvolume beperkt is tot maximum 550m<sup>3</sup>.

### **Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen**

Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex bepaalt dat, na een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, dakvorm en de gebruikte materialen.

De aanvraag wijkt af van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Wipstraat".

Het ruimtelijk uitvoeringsplan schrijft voor:

- maximum kroonlijsthoogte van 6,50m.
- uitsluitend een houten tuinhuisje van maximum 12m<sup>2</sup>
- terras aansluitend bij de woning van maximum 10% van de perceelsoppervlakte
- geen constructies in de gemeenschappelijke tuin

De verkavelingsvoorschriften voorzien:

- maximum kroonlijsthoogte van 7m
- de mogelijkheid tot het voorzien van andere bijgebouwen en terrassen
- de mogelijkheid om een terras achter in de tuin aan te leggen
- het oprichten van een constructie in de gemeenschappelijke tuin

Het optrekken van de maximale kroonlijsthoogte wordt gevraagd in functie van de hedendaagse normen inzake isolatie en bouwvrije hoogtes.

De voorziene afwijkingen raken niet aan de essentie van het plan en bevorderen de interactie met de collectieve tuin.

De afwijkingen zijn gemotiveerd en worden toegestaan.

### **Openbaar onderzoek**

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

### **Resultaten openbaar onderzoek**

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 3 juni 2019 tot 2 juli 2019.

Resultaat: er werden 3 bezwaarschriften ingediend, ondertekend door 16 gezinnen.

Deze bezwaarschriften handelen over:

- de informatie verkregen tijdens een informatievergadering ten opzichte van de huidige aanvraag



B R A S S C H A A T

- de verstoring van de privacy van de bewoners van de Wipstraat 60, 76 en 78
  - het verdwijnen van een zone van dagrecreatie ten opzichte van het oorspronkelijke ruimtelijk uitvoeringsplan dat in 2016 gewijzigd werd en het niet toegankelijk zijn van de gemeenschappelijke tuin voor buurtbewoners
  - de verkeersafwikkeling en parkeerproblematiek
  - de capaciteit van de riolering
  - de hinder tijdens de werffase
  - de betonstop en het verdwijnen van groen en licht.
  - het ontbreken van informatie over het effect van langdurige bemaling
  - de economische optimalisering en het ontbreken van betaalbare woningen voor jonge gezinnen
- De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften behandeld en als volgt geëvalueerd:
- Tijdens het informatiemoment werden de verkavelingsplannen gepresenteerd. De inplanting van de woningen is niet gewijzigd. Enkel de inrichting van de gemeenschappelijke tuin is licht gewijzigd (locatie, diepte en grootte van de wadi werd herberekend ifv waterpeilmetingen).
  - Aan de eigenaars van de bestaande woningen Wipstraat 76 en 78 werd gevraagd in te stappen in het project. Zij wensten hier niet op in te gaan en kunnen daar uiteraard niet toe verplicht worden. Het burgerlijk wetboek bepaalt dat rechtstreekse zichten en lichten op minder dan 1,90m uit de perceelgrenzen niet toegelaten zijn. De kavels voorzien de bouwzones op minimum 3m van de zijperceelgrenzen, zodat er geen sprake kan zijn van inbreuken op de privacy.
  - de mogelijke mobiliteitseffecten werden onderzocht bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan en daaruit is gebleken dat het aandeel bijkomende voertuigbewegingen verwaarloosbaar is en kan opgevangen worden op het bestaande wegennet.
- In de verkaveling is voorzien dat er op eigen terrein minstens 1 garage/carport wordt opgericht. Op de oprit daarnaartoe kan nog minstens 1 extra wagen staan.
- De opritten voor de woningen in de Korenlaan werd reeds vastgelegd met het oog op het behoud van zoveel mogelijk laanbomen.
- De gemeenschappelijke tuin komt na verkoop in eigendom van de betreffende eigenaars volgens een vastgelegde verdeelsleutel. Zij kopen deze percelen aan en zullen dan ook instaan voor alle kosten van aanleg en onderhoud. De zone wordt niet overgedragen naar het openbaar domein en is dan ook niet publiek toegankelijk.
  - De berekeningen en ontwerpen werden met Pidpa besproken en voldoen aan alle normen. De capaciteiten betreffende, met name dan afvoer van water, werden berekend op basis van peilbuizen ter plaatse (incl. marge) en zijn dus betrouwbaar.
  - De huidige aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag, pas bij de aanvraag voor het bouwen van de woningen dient de bronbemaling aangevraagd te worden en hier kunnen dan desgevallend voorwaarden aan gekoppeld worden. Het wonen in een woongebied vormt een onvervreembare rechtszekerheid en er kan enkel naar gestreefd worden de impact op het leefmilieu en de hinder tijdens de werffase te beperken.
  - Aangezien Arro nog geen officiële eigenaar is van de gronden, zijn zij inderdaad geen aanvrager van de verkavelingsvergunning. De gemeente werkt echter al van bij aanvang nauw samen met de sociale huisvestingsmaatschappij met als doel een gedifferentieerd aanbod van woningen te creëren in de buurt. Door middel van een samenwerkingsovereenkomst met Arro en Igean wordt een project tot stand gebracht met zowel betaalbare rijwoningen aan de Wipstraat als vrij aan te kopen bouwpercelen voor vrijstaande woningen aan de zijde van de Korenlaan. Tijdens het informatiemoment van 30 mei 2018 werd reeds meegedeeld dat het niet om sociale woningen maar wel om betaalbare woningen gaat. De regelgeving is hieromtrent dus niet gelijk aan die van sociale (koop)woningen. Tevens werd het principe van betaalbaar wonen toegelicht. Het doelpubliek voor betaalbaar wonen zijn mensen die, omdat hun inkomen (net) te hoog is, geen aanspraak kunnen maken op een sociale woning. De kostprijs voor de bouw van de woningen wordt bepaald door Arro op basis van algemene richtprijzen voor de bouw van vergelijkbare woningen in vergelijkbare projecten. Ook doordat de gemeente de



B R A S S C H A A T

gronden aan de zijde van de Wipstraat onder de marktprijs verkoopt aan Arro, wordt de verkoopprijs anders dan woningen die op de private markt verkocht worden. Ondertussen werd een reglement voor de toewijzing van deze woningen goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 maart 2018. De verkoopvoorwaarden voor deze woningen (geldig voor 20 jaar) zullen ook beperkingen inhouden waardoor speculatie door snelle herverkoop, niet mogelijk is. De ingediende bezwaarschriften zijn ontvankelijk maar stedenbouwkundig ongegrond en worden niet weerhouden.

### **Adviezen**

Op 23 mei 2019 werd advies gevraagd aan agentschap voor Natuur en Bos Antwerpen.

Op 23 mei 2019 werd advies gevraagd aan Brasschaat - infrastructuur.

Op 23 mei 2019 werd advies gevraagd aan Brasschaat - groen en natuur.

Op 23 mei 2019 werd advies gevraagd aan Fluvius.

Op 23 mei 2019 werd advies gevraagd aan Proximus.

Op 23 mei 2019 werd advies gevraagd aan Integan.

Op 23 mei 2019 werd advies gevraagd aan Pidpa - riolering.

Op 23 mei 2019 werd advies gevraagd aan Pidpa - distributie leidingen.

### **Bespreking adviezen**

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van agentschap voor Natuur en Bos Antwerpen afgeleverd op 21 juni 2019 is gunstig met voorwaarden

Dit advies luidt als volgt: zie bijlage

Het advies van Brasschaat - infrastructuur afgeleverd op 8 augustus 2019 is volledig gunstig.

Het advies van Brasschaat - groen en natuur afgeleverd op 6 juni 2019 is volledig gunstig

Het advies van Fluvius afgeleverd op 18 juni 2019 is gunstig met voorwaarden

Dit advies luidt als volgt: zie bijlage

Het advies van Proximus afgeleverd op 7 juni 2019 is volledig gunstig

Dit advies luidt als volgt: *“Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om de percelen aan te sluiten. Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de verkavelaar een wachtbuis te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn.*

*Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus op 0800 22 800.”*

Het advies van Integan werd niet tijdig aangeleverd, en zal in die zin als gunstig beoordeeld worden.

Het advies van Pidpa - riolering afgeleverd op 12 juni 2019 is gunstig met voorwaarden

Dit advies luidt als volgt: Zie bijlage

Het advies van Pidpa - distributie leidingen afgeleverd op 18 juli 2019 is volledig gunstig

Dit advies luidt als volgt: *“Wij ontvingen uw adviesvraag voor aansluiting van een verkaveling gelegen in Wipstraat te Brasschaats. Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De kavels zijn aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.*

*Op verzoek van de belanghebbenden stuurt Pidpa de kostenraming voor de nieuwe aftakking of een aanpassing van de bestaande aftakking(en) rechtstreeks aan de betrokkenen.”*

### **Goede ruimtelijke ordening**



Uit artikel 4.3.1§ 2. 3° blijkt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunningsvoorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag voldoet aan de voorschriften.

### **Besluit**

Gunstig met voorwaarden.

### **Voorwaarden**

Gunstig op voorwaarde dat:

- 1) de kavels slechts te koop worden gesteld nadat:
  - de vereiste tussenkomsten aan de nutsmaatschappijen voldaan zijn;
  - de boscompensatie werd voldaan;
- 2) de aangepaste voorschriften worden toegepast;
- 3) de voorwaarden opgenomen in het advies van Pidpa riolering van 12 juni 2019 worden nageleefd.
- 4) de voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 21 juni 2019 worden nageleefd.
- 5) de voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius van 18 juni 2019 worden nageleefd.

De aandacht van de verkavelaar wordt erop gevestigd dat:

- 1) in de verkoopsakte van de loten dient opgenomen te worden dat:
  - de verkavelaar garant staat voor de uitvoering van het volledig programma van maatregelen, zoals opgenomen in de bekrachtigde archeologienota en de maatregelen zoals opgenomen in de daaruit voortvloeiende nota.
  - de koper zich garant stelt dat het terrein toegankelijk is voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek (proefsleuven en eventueel een opgraving) en dat de door de verkavelaar aangestelde erkende archeoloog (en zijn/haar veldteam) toestemming heeft het terrein te betreden en het onderzoek uit te voeren (proefsleuven en eventueel een opgraving).
- 2) er is aan de verkavelingsvoorwaarde mbt archeologie slechts voldaan indien de verkavelaar aan de dienst Ruimtelijke Ordening van Brasschaat kan voorleggen:
  - een bekrachtigde nota waarin geen verdere maatregelen worden voorzien, OF:
  - een bekrachtigde nota waarin een opgraving is voorzien en het archeologierapport van deze opgraving, als bewijs dat deze is uitgevoerd.

DOCUMENT	UNIEKE MD5 HASH
B28_VA_L_verkavelingsplan legende.pdf	zTE2M6CpsGXM9SYF14tHZw==
B28_VA_VP_B_verkavelingsplan bestaande toestand.pdf	o2IfAr1fTsoSeYkxI+Wu+w==
B28_VA_VP_N_verkavelingsplan nieuwe toestand.pdf	2Bm/xCfT3ImldqallzhNDg==
B23 boscompensatievoorstel.pdf	utc+tCA1jixcdpwWYym1w==
B23_bijlage plan boscompensatie.pdf	RfTVcsAYFMGLcfm+3WkagQ==
B27_BA_AG_P_B_2_plan boombescherming.pdf	d/JNbCwaLvw/nrS7wU4/Tg==
B27_BA_AG_P_B_1_plan boominventarisatie.pdf	2eyQIET8gptBIVQ/f2vCTQ==
B27_BA_AG_P_N_plan ontwerp buitenruimte.pdf	Ur4S5jqORo+jxS2OzfpP/A==
aangepaste voorschriften 2019OVK0005.pdf	01cbd4c1eda041a91e74dda137a08a47
voorwaarden klant deel gemeente.pdf	uNOOfJdX+TjL0clGzuLgWg==
B27_BA_AG_S_N_doorsnedes.pdf	t8cKcq5Qqo86BW5d2ZzuwA==
voorwaarden klant deel arro.pdf	in8DcDoe/1BrEnoB0k0AUg==
voorwaarden gemeente deel gemeente.pdf	uFNiHXQAqTbrDQITBhc0g==
voorwaarden gemeente deel arro.pdf	Mi8boKfHHdzH9xDho6BkWg==
_2115689-v1-GEM_BR_ordernr_XXXX_projectnr_L-19-503_nieuw_adres_Molenheide_4_advies_aanvraag_	F6VhbjK1rfWD9DDYuh7hAg==
19-210104 inspraak Bridts Brasschaat.pdf	sw0HY4GRf8aohZidz720A==
19-210104 omsc Bridts Brasschaat.pdf	O7DMUAXFbVZtG/uUi0uw1w==
B32_archeologienota_bekrachtiging.pdf	ksTHkYaJn4DdxB1Jqhfzbg==
B32_archeologienota_maatregelen.pdf	GP39QVOAHqaFVUMoJfJrKg==
1566213612330_2019ovk0005_brasschaat_rekening.pdf	9c3838a5dedaa65da0fac1f04c091b55
B32_archeologienota_resultaten.pdf	4cKJdUGkZ0u+o/X0B9sErg==