



Referentie gemeente: 2020/OVK/0009
Referentie omgevingsloket: OMV_2020112615

Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, het aanleggen van nieuwe wegen en het uitvoeren van de bijhorende stedenbouwkundige handelingen ter hoogte van Lage Kaart 266, 270, Leeuwenstraat 36, 40, 42, 48, 50, 52, 54, 60, Schoolstraat 2 en 4.

1. Feiten en motivering

Op 25 november 2020 vroeg Van Roey Vastgoed NV een omgevingsvergunning aan voor het verkavelen van gronden, het aanleggen van nieuwe wegen en het uitvoeren van de bijhorende stedenbouwkundige handelingen ter hoogte van Lage Kaart 266, 270, Leeuwenstraat 36, 40, 42, 48, 50, 52, 54, 60, Schoolstraat 2 en 4.

Op 4 januari 2021 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 11 juni 2021 is voorwaardelijk gunstig. 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 14 juni 2021

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

Art.2. Aan Van Roey Vastgoed NV wordt een omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van gronden, het aanleggen van nieuwe wegen en het uitvoeren van de bijhorende stedenbouwkundige handelingen ter hoogte van Lage Kaart 266, 270, Leeuwenstraat 36, 40, 42, 48, 50, 52, 54, 60, Schoolstraat 2 en 4.

De aanvraag omvat: het verkavelen van gronden.

Art.3. Volgende voorwaarden dienen strikt nageleefd te worden:

De bijgevoegde, aangepaste stedenbouwkundige voorschriften moeten worden gevolgd.

De voorwaarden vermeld in de adviezen van de adviesverleners moeten nageleefd worden.

De kavels mogen slechts te koop worden gesteld nadat:

- de vereiste tussenkomsten aan de nutsmaatschappijen voldaan zijn
- de boscompensatie aan het agentschap voor Natuur en Bos betaald werd
- de wegeniswerken werden uitgevoerd
- De voorwaarden uit het advies van het agentschap Natuur en Bos afgeleverd op 9 februari 2021 dienen te worden nageleefd.

Lasten

De grond die voorzien is om in het openbaar domein opgenomen te worden dient kosteloos aan de gemeente afgestaan worden, voor of minstens tegelijk met de eerste verkoop.

Art.4. Volgende bepalingen zijn van toepassing:

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

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 verhuring 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;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor 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 attesten 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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.

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 beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde 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 beveiligde 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 beveiligde 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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.



B R A S S C H A A T

OPGELET !

U ontvangt eerstdaags de gele affiche ter bekendmaking van de beslissing per post op het adres van de aanvrager. U dient deze affiche ter plaatse uit te hangen en de datum van de bekendmaking van de beslissing samen met een foto als bewijs van aanplakking, in te geven in het omgevingsloket. Zie "instructies tot aanplakking", gevoegd bij het gele aanplakkingsformulier.



Verslag omgevingsambtenaar van 11 juni 2021

Stedenbouwkundige basisgegevens

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringsen werden verleend:

- Omgevingsvergunning (2018/OMV/0114/OMV_2018025782) voor het vellen van 12 bomen door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 28/05/2018.
- Stedenbouwkundige vergunning (2007/B/497) voor het renoveren van het dak van het bestaande schoolgebouw door stedenbouw goedgekeurd op 29/10/2007.
- Stedenbouwkundige vergunning (2007/B/590) voor het optrekken van een luifel met een groen dak giko kaart door stedenbouw goedgekeurd op 22/01/2008.
- Stedenbouwkundige vergunning (2008/B/345) voor het renoveren van het dak en de draagvloer van het bestaande schoolgebouw door stedenbouw goedgekeurd op 28/07/2008.
- Stedenbouwkundige vergunning (2011/B/317) voor het renoveren van het schoolgebouw, met name het vervangen van de sanitaire vleugel van het hoofdgebouw door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 30/01/2012.
- Stedenbouwkundige vergunning (2000/B/045) voor het vellen van twee Amerikaanse eiken door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 28/03/2000.
- Stedenbouwkundige vergunning (1997/B/397) voor het vellen van een Amerikaanse eik door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 25/11/1997.
- Stedenbouwkundige vergunning (1970/B/187) voor het bouwen van een garage door stedenbouw goedgekeurd op 25/05/1971.
- Stedenbouwkundige vergunning (2004/B/081) voor het vellen van 4 Amerikaanse eiken door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 09/03/2004.
- Stedenbouwkundige vergunning (2002/B/425) voor het bouwen van een buitentrap (vleugel d) door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 19/11/2002.
- Stedenbouwkundige vergunning (1968/B/202) voor het uitbreiden van het schoolcomplex door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 11/07/1968.
- Stedenbouwkundige vergunning (1961/B/350) voor het bouwen van een kleuterschool door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 13/12/1961.
- Milieuvergunning (VL 024/001) voor exploiteren van een school door de deputatie goedgekeurd op 09/12/1993.

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Antwerpen, goedgekeurd op: 3 oktober 1979, bestemming: woongebieden
- Bijzonder plan van aanleg: NR36 KAART 2, goedgekeurd op: 12 december 2000
- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. Kaart 2. Het BPA is evenwel ouder dan 15 jaar. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet in geval een BPA ouder is dan 15 jaar in een afwijkingsmogelijkheid.

Artikel 4.4.9/1.VCRO stelt: *vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.*



Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

*a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;
(...)*

*Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.
(...)*

Het BPA nr.36 KAART 2 vormt een aanvulling op het gewestplan. Het gewestplan voorziet immers de bestemming 'woongebied'.

Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen

Artikel 5.

1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het BPA nr.36 KAART 2 voorziet voor de site van de aanvraag ook een aanduiding 'artikel 6: plaats bestemd voor openbare gebouwen'. Hieromtrent dient volgende te worden opgemerkt.

Binnen de contouren van de aanvraag worden geen afwijkingen ten aanzien van het BPA inzake wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden voorzien. Door de aanvraagssite loopt weliswaar een weg ingetekend op het grafisch plan, namelijk de Schoolstraat. De Schoolstraat is aangeduid op het BPA als 'openbare weg' met een breedte van 5m. De aanvraag respecteert het BPA wat dit aspect betreft door de wegenis over de volledige breedte van 5 meter te behouden.

Wel is het zo dat, buiten de aanduiding op het BPA als 'openbare weg' er bijkomende openbare wegenis wordt voorzien in de zone die op het BPA is aangeduid 'artikel 6: plaats bestemd voor openbare gebouwen'.

Artikel 4.4.9/1 sluit niet uit dat binnen een zone bestemd voor openbare gebouwen (bijkomende) wegenis (in afwijking van het BPA) kan worden aangelegd.

Binnen de contouren van de aanvraag voorziet het BPA niet in openbaar groen. Binnen de contouren bevinden zich evenmin gebouwen of plaatsen met erfgoedwaarden volgens het geoportaal onroerend erfgoed. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 36 'Kaart 2' worden twee elementen aangehaald die belangrijk zijn voor de erfgoedwaarde van het gebied, namelijk een boom en schoolgebouw, beide ter hoogte van de Lage Kaart. Beide elementen worden behouden in de voorliggende aanvraag.



Conclusie: De aanvraag valt onder de toepassing van artikel 4.4.9/1. Het college van burgemeester en schepenen mag, als vergunningverlenende bestuursorgaan, afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Daarnaast voorziet de VCRO onder artikel 4.4.1 ook nog ander afwijkingsmogelijkheden. De materialisatie zoals nu aangegeven in de stedenbouwkundige voorschriften beperkt zich enkel tot het gebruik van bakstenen. In de opgestelde verkavelingsvoorschriften wordt de materialisatie uitgebreid door het gebruik van hout en pleisterwerk. Artikel 4.4.1 VCRO voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften wat betreft de gebruikte materialen.

Beperkte afwijkingen

Artikel 4.4.1.

§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;*
 - 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
 - 3° het aantal bouwlagen.*
- (...)*

Wijzigingsverzoek

Overeenkomstig artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet kan de bevoegde overheid, op verzoek van de vergunningsaanvrager, toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht na het openbaar onderzoek.

Artikel 30.

Na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;*
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.*

Als een openbaar onderzoek wordt georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, wint de bevoegde overheid, in voorkomend geval, het advies van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 24, alsnog, dan wel een tweede keer in.

Op 30 april 2021 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager. De wijziging omvat verduidelijkte plannen voor de brandweer en een wijziging van de rooilijnplannen overeenkomstig het BPA. Hiermee werd tegemoetgekomen aan enkele bezwarenschriften uit het openbaar onderzoek.



Op 5 mei 2021 werd het wijzigingsverzoek weer ingetrokken en werd een nieuw wijzigingsverzoek ingediend waarbij een fout in het verkavelingsplan horende bij de wijziging van 30 april 2021 werd rechtgezet.

In zitting van het college van burgemeester en schepenen van 10 mei 2021 werd het verzoek van de aanvrager om de aanvraag te mogen wijzigen, ingewilligd.

Op 12 mei werd de gewijzigde inhoud aanvaard en werd opnieuw advies gevraagd aan de brandweer over het wijzigingsverzoek.

Overeenkomstig artikel 30 van het omgevingsdecreet werd het openbaar onderzoek niet opnieuw gevoerd. De aangevraagde wijzigingen kwamen tegemoet aan het advies van de brandweer en bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek. Het wijzigingsverzoek houdt geen schending van rechten van derden in.

Onlosmakelijke verbondenheid

Uit artikel 4.2.17 VCRO blijkt dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken.

VCRO Artikel 4.2.17

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;

2° de wijziging van het reliëf van de bodem;

3° de ontbossing, met behoud van de toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het afbreken van constructies.

(...)

Het eerste en het tweede lid gelden als de vergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid die gelden voor de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen of voor het wijzigen van de vegetatie.

Als er aanvragen of meldingen van stedenbouwkundige handelingen en exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten noodzakelijk blijken te zijn die alleen nodig zijn tijdens de uitvoeringsfase van het project dient hiervoor nog een vergunning of melding te worden aangevraagd.

Als het nodig is om water op te pompen voor de werken, dient hiervoor een omgevingsvergunning of -melding aangevraagd te worden. De aanvrager mag de bronbemaling pas starten op het moment dat de vergunning of melding op het college is geweest en 30 dagen heeft uitgehangen.

Als het debiet dat in de riolering wordt geloosd meer dan 10m³/u bedraagt moet een bijkomende toestemming verkregen worden van Aquafin, voor het indienen van de omgevingsaanvraag.

Project-MER

De aanvraag valt niet onder projecten opgenomen in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER-besluit).

De aanvraag valt wel onder projecten opgenomen in bijlage III van het MER-besluit.



Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER-besluit).

Artikel 2

§ 1

De categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, § 1, § 2, § 2bis, § 3 en § 3bis, van het decreet al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, zijn vermeld in bijlage I, bijlage II en bijlage III van dit besluit.

(...)

§ 6

Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.

Volgende rubrieken uit de bijlagen bij het MER-besluit lijken relevant voor de voorliggende aanvraag:

Bijlage II

10. Infrastructuurprojecten

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of*
- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of*
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.*

e)

- Aanleg van wegen met 4 of meer rijstroken over een lengte van 1 km tot 10 km.*
- Aanleg van wegen met 2 of meer rijstroken over een lengte van 10 km of meer.*
- Aanleg van verharde wegen die over een ononderbroken lengte van 1 km of meer in een bijzonder beschermd gebied zijn gelegen*

Bijlage III

10. Infrastructuurprojecten

b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)

e) aanleg van wegen (projecten die niet onder bijlage I of II vallen)

De aanvraag heeft geen betrekking op de bouw van 1000 of meer woongelegenheden of een bruto vloeroppervlakte van meer dan 5.000m² aan handelsruimte. Uit het bijgevoegde mobiliteitseffectenrapport blijkt niet dat er zich pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur kunnen voordoen (zie hiervoor ook verder bij de beoordeling van de mobiliteitsimpact). Op basis hiervan moet besloten worden dat de aanvraag geen stadsontwikkelingsproject is dat valt onder bijlage II van het MER-besluit. De voorziene wegenis binnen de aanvraag overschrijdt evenmin de drempelwaarden zoals opgenomen in bijlage II.

Er dient besloten te worden dat de aanvraag valt onder bijlage III van het MER-besluit.



De initiatiefnemer heeft een project-m.e.r.-screeningsnota bij zijn aanvraag gevoegd (zie verder).

Mer-screening

Vermits de aanvraag valt onder bijlage III van het MER-besluit is een project-mer-screening noodzakelijk. Een m.e.r.-screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een alsnog een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Omgevingsdecreet

Artikel 20.

Als met toepassing van artikel 4.3.3, § 2, van het DABM bij de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota is gevoegd, onderzoekt de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, of de gemeentelijke, provinciale of gewestelijke omgevingsambtenaar die nota en beslist of er over het project een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

Als de aanvraag door de bevoegde overheid zelf wordt ingediend, dan verricht de gemeentelijke, provinciale of gewestelijke omgevingsambtenaar de in het eerste lid vermelde taken.

De aanvrager heeft de aanvraag gescreend op potentiële milieueffecten via de applicatie op het omgevingsloket en ten overvloede een project-m.e.r.-screening als bijlage opgeladen. In het bijzonder werden de effecten op mobiliteit, bodem, het watersysteem, geluid en trillingen, biodiversiteit, onroerend erfgoed en de gezondheid. Hieruit valt af te leiden dat de aanvrager de potentiële milieueffecten voldoende diepgaand heeft gescreend en dat er ten gevolge van de aanvraag geen significant negatieve effecten worden verwacht.

Op basis van bovenstaande overwegingen en de ingediende m.e.r.-screenings-nota, waarbij wordt aangesloten, kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet moet vergezeld gaan van een milieueffectrapport, aangezien geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht.

De aanvraag werd daarom door de gemeentelijk omgevingsambtenaar volledig verklaard.

Zaak der wegen

Omgevingsdecreet

Artikel 31.

§ 1. Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De aanvraag omvat de aanleg van wegen. De gemeenteraad dient zich uit te spreken over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft in zitting van 31 mei 2021 het wegtracé goedgekeurd en de ingediende bezwaarschriften terzake behandeld en weerlegd.



Adviezen

Het omgevingsbesluit bepaalt welke verplichte adviezen er dienen te worden ingewonnen.

Omgevingsbesluit

Afdeling 2 De instanties die advies verlenen over stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden, en de inhoud van de adviezen

Artikel 35.

§ 1. Over vergunningsaanvragen of beroepen die betrekking hebben op het uitvoeren van vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen of op het verkavelen van gronden wordt advies verleend door de instanties en in de gevallen vermeld in dit artikel.

In casu zijn volgende verplichte adviesinstanties relevant

§ 4. Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag:

§ 8. De adviesinstanties, vermeld in artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, verlenen advies in de gevallen, vermeld in artikel 3 van het voormelde besluit.

Naast de verplichte adviezen voortvloeiend uit artikel 35 van het omgevingsbesluit werd ook het advies van de brandweer ingewonnen. Ook de adviezen van de nutsmaatschappijen werden aangevraagd.

Tenslotte werd ook advies gevraagd aan de betrokken gemeentelijke diensten.

De gemeente heeft kennisgenomen van volgende adviezen:

- Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 9 februari 2021 is voorwaardelijk gunstig

De voorwaarden luiden als volgt: *• De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 21-200983.*

• De te ontbossen oppervlakte bedraagt 280 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

• De resterende bosoppervlakte 3040 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

• De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.

• De bosbehoudsbijdrage van € 2049.60 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

• De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 3040 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin



toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.'

Naar aanleiding van deze voorwaarden wordt artikel 3.3.3.1 van de verkavelingsvoorschriften als volgt aangepast:

“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 kappplan 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.”

- Het advies van Provincie Antwerpen integraal waterbeleid werd niet tijdig aangeleverd, en wordt geacht gunstig te zijn.

- Het advies van Brandweerzone Rand afgeleverd op 3 februari 2021 is voorwaardelijk gunstig. Naar aanleiding van de voorwaarden opgelegd in het advies van de brandweer werd het aanvraagdossier via wijzigingsverzoek aangepast. Hiermee werd tegemoetgekomen aan de opmerkingen. De aanvraag werd opnieuw voor advies naar de brandweer gestuurd. Het advies van Brandweerzone Rand afgeleverd op 28 mei 2021 is voorwaardelijk gunstig. Dit advies luidt als volgt: zie bijlage

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

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

Het advies van Pidpa Riolering afgeleverd op 1 februari 2021 is gunstig. Dit advies luidt als volgt: zie bijlage.

Het advies van PROXIMUS afgeleverd op 2 februari 2021 is voorwaardelijk gunstig. De conclusie van dit advies luidt als volgt:

‘Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com*
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com .*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten.

Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800.

Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.’

Het advies van de gemeentelijke dienst Groen en Natuur afgeleverd op 22 januari 2021 is gunstig.



Het advies van de gemeentelijke dienst Infrastructuur van 11 februari 2021 is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden van het advies luiden als volgt:

- '- Op sommige plaatsen moeten de huisaansluitingen van de riolering een andere rioleringsbuis kruisen. De huisaansluitingen worden geplaatst, rekening houdend met de diepte van de andere riolering, zodat het kruisen van deze riolering mogelijk wordt. De afvoer van de woningen wordt aangesloten op de huisaansluiting, rekening houdend met de diepte van deze huisaansluiting.*
- Bij de plaatsing van het afvalstraatje worden gemeente en IGEAN betrokken.*
- Het afvalstraatje wordt ingepland op korte afstand van het gebouw op lot 18. Het gebouw, bestemd voor meergezinswoningen en begeleid wonen, wordt ontworpen, rekening houdend met het afvalstraatje en mogelijk hinder. Er worden geen woonfuncties op het gelijkvloers vlak naast dit afvalstraatje gerealiseerd. Zo vermijden we toekomstige hinder en conflicten tussen het afvalstraatje en woongelegenheid.*
- De grond ter hoogte van het toekomstig openbaar domein wordt na de definitieve oplevering van de wegen- en rioleringswerken kosteloos overgedragen.*
- Er wordt een privaat centraal warmtenet aangelegd. De warmtenet zal deels onder openbaar domein liggen. Bij overdracht naar het openbaar domein blijft dit net privaat. In de akte voor overdracht van de wegen/openbaar domein worden er bepalingen opgenomen over de ligging, aansprakelijkheid en mogelijke kosten ivv bv herstellingen.*
- Er worden duidelijk afspraken gemaakt.*
- De aanvrager nodigt de gemeente uit om deel nemen aan de werfvergaderingen en coördinatievergaderingen ter realisatie van de wegen- en rioleringswerken.'*

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro)

Vanuit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden voor een aantal procedures, zoals voor de opmaak van gemeentelijke ruimtelijk beleidsplannen of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, specifieke taken aan de Gecoro toebedeeld.

Inzake omgevingsvergunningsaanvragen geldt er geen verplichte adviesvraag aan de Gecoro. Wel is het zo dat de VCRO voorziet dat de Gecoro, naast haar opdrachten die zijn voorgeschreven vanuit de VCRO, advies kan geven, opmerkingen kan maken of voorstellen kan doen over alle aangelegenheden met betrekking tot de gemeentelijke ruimtelijke ordening

Afdeling 3 De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening Artikel 1.3.3.

§ 2. Naast de opdrachten die de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening heeft ingevolge deze codex, kan ze advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot de gemeentelijke ruimtelijke ordening, op eigen initiatief of op verzoek van het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad.

Het college van burgemeester en schepenen, of de gemeenteraad, heeft niet om advies van de Gecoro in kader van voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag verzocht.

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag is wel ter kennisgeving gebracht van de Gecoro, waarbij het project school Kaart op de Gecoro-zittingen van 20 februari 2020 en 21 januari 2021 werd toegelicht voor kennisname. Van de toelichting aan de Gecoro werden verslagen gemaakt. Deze verslagen omvatten evenwel geen formeel standpunt van de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening.



De Gecoro heeft als commissie geen formeel advies over de aanvraag uitgebracht. De Gecoro heeft op eigen initiatief, zoals voorzien in artikel 1.3.3 VCRO, geen advies als commissie gegeven.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 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 van 18 januari 2021 tot en met 16 februari 2021. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 660 bezwaarschriften op unieke adressen ingediend. Hiervan zijn 611 bezwaarschriften afkomstig uit Brasschaat, 36 bezwaarschriften van buiten de gemeente en 13 bezwaarschriften zonder adres.

Er dient vooreerst op gewezen dat talrijke bezwaarschriften zich begeven buiten de omgevingsvergunningsprocedure voor het verkavelen van gronden en bijhorende stedenbouwkundige handelingen. Het openbaar onderzoek in het kader van deze omgevingsvergunningsaanvraag is erop gericht om de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag te beoordelen binnen het kader van de ruimtelijke ordening. Bezwaarschriften die het initiatief zelf in twijfel trekken, en niet gericht zijn op de merites van de aanvraag zelf, kunnen in kader van voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag niet worden weerhouden. Dit geldt ook voor bezwaarschriften die niet van stedenbouwkundige aard zijn maar bijvoorbeeld van budgettaire aard. Zij overstijgen immers deze vergunningsprocedure.

Uit de bezwaarschriften kunnen volgende opmerkingen of bezwaren gedestilleerd en samengevat worden, met name:

1. Bezwaardieners verwijzen naar het RUP herziening verbod meergezinswoningen.

Standpunt college:

De site waarop de aanvraag van toepassing is, is niet gelegen in een zone die werd aangeduid op het RUP verbod op meergezinswoningen. Het RUP is daarom niet van toepassing en vormt geen beoordelingsgrond voor de voorliggende aanvraag. Het bezwaar wordt niet weerhouden. (zie ook hoofdstuk stedenbouwkundige voorschriften verderop)

2. Bezwaarindieners verwijzen naar het RUP kernversterking detailhandel en wonen.

Standpunt college:

Het RUP kernversterking detailhandel en wonen is een gemeentelijk RUP in opmaak. Het RUP heeft daarom nog geen verordenende kracht en vormt geen beoordelingsgrond voor de voorliggende aanvraag.

Voor wat betreft het RUP kernversterking detailhandel en wonen is de procedure gevorderd tot de fase van de scopingsnota. In deze fase is het RUP geenszins een verordend plan en heeft het geen rechtgevolgen bij de beoordeling van de voorliggende de aanvraag.

Het RUP in fase van de scopingsnota kan evenmin gezien worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling zoals opgenomen in de VCRO Artikel 4.3.1.§2. om de zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening' te verantwoorden.

Dit neemt evenwel niet weg dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag op haar merites dient te beoordelen en dat ruimtelijke aspecten hierbij in overweging kunnen worden genomen. Het is niet omdat bepaalde ruimtelijke inzichten kunnen leiden naar bijvoorbeeld de opmaak van het RUP



kernversterking detailhandel en wonen, dat diezelfde ruimtelijke inzichten geen afweging kunnen vormen bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

Dit neemt evenmin weg dat de vergunningverlenende overheid nog steeds de aanvraag moet toetsen aan de 'goede ruimtelijke ordening'.

De aanvraag waarbij men zou kunnen stellen dat er zich een zekere rendementsverhoging voordoet, is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zoals later geargumenteed wordt onder het hoofdstuk 'toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

3. Bezwaarindieners verwijzen naar het ruimtelijk structuurplan en stellen dat er uit volgt dat er geen woonbehoefte is.

Standpunt college:

Structuurplannen en de onderdelen ervan vormen geen beoordelingsgrond voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 2.1.2.§ 1. VCRO stelt immers: Geen van de onderdelen van een beleidsplan heeft verordenende kracht.

Het vroegere artikel 2.1.2.§ 7. stelde bovendien expliciet: De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor aanvragen tot stedenbouwkundig attest of omgevingsvergunning. Het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

Bovendien dient er op gewezen dat geen woonbehoefte dient te worden aangetoond om te bouwen in woongebied. De woongebieden zijn immers vanuit de gewestplannen al bestemd om te worden bebouwd. De structuurplannen omvatten net een woonbehoeftestudie om aan te tonen dat de gronden in het woongebied ontoereikend zijn om de woonbehoefte op te vangen, en dat het daarom noodzakelijk is om bijkomend woongebied aan te snijden. Vermits de gronden al bestemd zijn als woongebied is een woonbehoefte in dit geval irrelevant.

4. Bezwaarindieners stellen dat, zelfs wanneer er sprake zou zijn van een bewezen behoefte, dat het nog geen goede keuze is om een veelheid aan functies binnen een beperkt gebied te willen onderbrengen, waarbij de draagkracht van de omgeving in belangrijke mate overschreden wordt, en de leefbaarheid en het woonklimaat van de omliggende buurt in het gedrang komt.

Standpunt college:

Bezwaarindieners poneert weliswaar dat de 'draagkracht' overschreden wordt maar zonder concrete onderbouwing. Het is niet aan de vergunningverlener om concreet inhoud te geven aan het bezwaar. Uit de beoordeling van 'de goede ruimtelijke ordening' blijkt dat de aanvraag hiermee verenigbaar is (zie ook onder hoofdstuk 'goede ruimtelijke ordening'.) Het bezwaar wordt niet weerhouden.

5. Bezwaarindieners stellen: "U hebt als gemeente in het verleden voorgehouden dat er sprake zou zijn van maximaal 50 woningen. De functies op zich afzonderlijk zijn wel goed, doch de veelheid van functies samen, maakt het geheel voor de omwonenden onverteerbaar." Verder menen sommige bezwaarindieners dat de combinatie woningen en school, met spelende kinderen moeilijk ligt.

Standpunt college:

Bezwaarindieners gaan voorbij aan het feit dat woongebied bij uitstek is bedoeld om verschillende functies onder te brengen. De woongebieden zijn immers overeenkomstig de gewestplanvoorschriften bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.



Een veelheid aan functies is eigen aan een woongebied en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid.

Wat het aantal woningen betreft dient te worden opgemerkt dat de aanvraag geen concrete omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen omvat.

De voorliggende aanvraag omvat enkel een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (en de stedenbouwkundige handelen om het goed bouwrijp te maken). Later zullen omgevingsvergunningen moeten worden aangevraagd voor de daadwerkelijke gebouwen. Het precieze aantal wooneenheden is op dit moment dus nog niet gekend, maar kan op grond van de gegevens in het aanvraagdossier worden geschat op 95 woningen en een leefgroep. Uiteraard zullen de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen op hun beurt moeten worden beoordeeld.

In de Mober wordt rekening gehouden met een 95-tal woningen + een leefgroep die uiteindelijk op de site zullen worden gerealiseerd.

Binnen het projectgebied worden 95 wooneenheden voorzien, aangevuld met 1 leefgroep voor begeleid wonen. Daarnaast dient het parkeren van de creche (200m² BVO) ook in het privaat gedeelte voorzien te worden.

Op basis van deze normen dient het project te voorzien in 149 parkeerplaatsen in het privaat gedeelte van het projectgebied.

De voorliggende aanvraag moet op die merites worden beoordeeld. 95 wooneenheden+ een leefgroep op de site zijn aanvaardbaar en brengen de goede ruimtelijke ordening niet in gedrang. De schaal en dichtheid van de gebouwen is te verantwoorden gezien de ligging in de kern van de wijk Kaart, de omvang van de site en de bestaande bebouwing in de omgeving. (zie ook hoofdstuk 'goede ruimtelijke ordening'). De woningdichtheid is niet uitzonderlijk hoog voor een gemeentekern. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

6. Bezwaarindieners verwijzen naar een verslag van de Gecoro. Er wordt gesteld dat de gemeente voorbijgaat aan het advies van de Gecoro. Zo stellen bezwaarindieners: *De GECORO heeft in het verleden reeds gesteld dat de wijze waarop het project wordt gegund, zeker niet aangewezen was. Doch U gaat als gemeente voorbij aan het advies van Uw eigen adviesraad. De realisatie van 104 wooneenheden wordt er door geduwd, enkel en alleen om de rest van het project budgetneutraal te maken. Een gebrek aan transparantie en communicatie heeft tevens als resultaat, dat het project evenmin gedragen wordt door de buurt. Na toewijs van het project, hebt U het enkel ter informatie en kennisgeving meegedeeld aan de GECORO, niet ter beoordeling en ter advisering.*

Standpunt college:

Het project school Kaart werd op de Gecoro-zittingen van 20 februari 2020 en 21 januari 2021 toegelicht aan de Gecoro. De voorzitter heeft de leden van de Gecoro er op gewezen dat in dit dossier de Gecoro geen verplichte adviesverlener is en gevraagd om bij de verdere bespreking hier dan ook rekening mee te houden. Op de zittingen werd toegelicht wat de procedure inhield en wat de rol van de Gecoro in deze fases was. Er is geen formeel advies door de Gecoro als commissie gegeven. (zie ook hoofdstuk Gecoro). Het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

7. Bezwaarindieners verwijzen naar het bestuursakkoord van de Gemeente Brasschaat, 2019-2025

Standpunt college:

Bestuursakkoorden vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningen. Het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.



8. Bezwaarindieners stellen dat de woondichtheid te hoog wordt opgedreven, dat de bouwhoogte te hoog is. Men meent dat de aanvraag niet kadert in het landelijke karakter van wijk Kaart. De V/T index zou voor wijk Kaart op 0,20 en zou voor de aanvraag 3 keer hoger liggen. Hiermee zou de oppervlakte per bewoner niet in lijn liggen met de rest van de wijk. Hele project is een te zware belasting voor de gemeenschap.

Standpunt college:

Het behoort tot de bevoegdheid van de vergunningverlener in het kader van de afweging van een goede ruimtelijke ordening om dit te beoordelen. (Zie verder onder het hoofdstuk 'goede ruimtelijke ordening'). Uit de afweging van de goede ruimtelijke ordening blijkt dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet verstoort. Zowel qua woondichtheid als bouwhoogte is de aanvraag verenigbaar met de omgeving. De hogere gebouwen met 4 bouwlagen worden op ruime afstanden van de perceelsgrenzen voorzien en kunnen bezwaarlijk als hoogbouw worden aanzien. Ten aanzien van de omliggende percelen worden geen buitenmaatse volumes of hoogtes voorzien. Een V/T index vormt geen beoordelingsgrond binnen de gewestplanvoorschriften. Een hogere V/T geeft evenmin aan dat hierdoor de goede ruimtelijke ordening zou worden verstoord indien dit gepaard gaat met een goed ruimtelijk concept zoals in deze aanvraag. De aanvraag houdt voldoende rekening met de gebouwen en dichtheden in de omgeving en voorziet voldoende open ruimte binnen de aangevraagde verkaveling.

Elke aanvraag moet apart beschouwd worden, waarbij ook rekening kan gehouden worden met toekomstige gewenste ontwikkelingen zoals blijkt uit de duurzaamheidsgedachte van de VCRO. Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling houdt in dat de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. De decreetgever heeft daarom bij de beoordeling van goede ruimtelijke ordening voorzien dat er ook rekening kan gehouden worden met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

Het bestaande referentiekader hoeft daarom niet zomaar bevroren en/ of gespiegeld te worden. Aanpassingen zijn noodzakelijk om kwaliteitsvolle evoluties te faciliteren en zo de bebouwde omgeving te verbeteren. De voorliggende aanvraag gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en is in de betrokken omgeving verantwoord. (Zie verder onder het hoofdstuk 'goede ruimtelijke ordening'). Het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

9. Bezwaarindieners menen dat er privacy hinder zal zijn; inkijk in tuinen; belemmering zonlicht; uitkijk op een betonnen muur die niet kan geremedieerd worden door groen; 45 graden regel wordt overtreden; hinder in levenskwaliteit, zonlicht en uitzicht. Globaal meer beton en minder groen.

Standpunt college:

Bezwaarindieners tonen niet aan waarom een belemmering zou zijn qua zonlicht of uitzicht. Buitenmaatse privacy hinder of inkijk in tuinen wordt ten gevolge van de aanvraag niet verwacht. Er dient op gewezen dat de zogenaamde 45°-regel geen algemene regel is die overall toepasbaar is. In sommige bestemmingsplannen is een 45°-regel dwingend vastgelegd. Dit is evenwel in casu niet het geval. Men kan trouwens eenvoudig vaststellen dat de bestaande bebouwing rond de site geenszins een 45°-regel volgt. Bij de invulling heeft de voorliggende verkaveling voldoende aandacht voor een evenwicht tussen bebouwing en groene ruimten.



De aanvraagssite bevindt zich in een woongebied in de kern van de wijk Kaart waar een zekere tolerantie inzake inkijk kan worden verwacht en moet verdragen worden. Het uitsluiten van elke vorm van inkijk is in dergelijke gebieden onmogelijk. Vanuit ruimtelijk oogpunt is gegeneerde vorm van inkijk, hiermee rekening houdend, niet als buitenmaats te beschouwen. Bezwaarindieners hebben in hun bezwaren ook een eigen verantwoordelijkheid. Het is gebruikelijk dat naburen ten aanzien van mekaar zelf initiatief nemen om inkijk te voorkomen, bijvoorbeeld door het aanplanten van hagen, hangen van gordijnen... Dit is eigen aan het wonen in een kern waar men in een dichtere bebouwde omgeving een zekere vorm van inkijk moet tolereren. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

10. Bezwaarindieners menen dat er gevaar is voor leegstand bij onvoldoende verkoop

Standpunt college:

Dit bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard.

11. Bezwaarindieners uiten bezwaren inzake de aanleg der wegen

Standpunt college:

De aanvraag werd, na het openbaar onderzoek, aangepast door middel van wijzigingsverzoek om tegemoet te komen aan het bezwaar. De wegeenis wordt hierdoor aangepast zoals voorzien in het BPA nr.36 Kaart 2.

De zaak der wegen werd voorgelegd aan de gemeenteraad zoals voorzien in het omgevingsdecreet. De gemeenteraad heeft in zitting van 31 mei 2021 zijn goedkeuring gegeven aan de wijziging van de bestaande grenslijn Schoolstraat en de uitbreiding van het openbaar domein op de projectsite zoals opgenomen in het rooilijnplan van Neefs & Roos landmeetbureau, opgemaakt op 30/04/2021 en ingediend als wijzigingsverzoek op 30/04/2021. Het rooilijnplan maakt deel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag met dossiernummer 2020/OVK/0009 op 25 november 2020 ingediend voor het verkavelen van gronden, het aanleggen van nieuwe wegen en het uitvoeren van de bijhorende stedenbouwkundige handelingen.

Het college treedt het besluit van de gemeenteraad inzake de gemeentewegen en de weerlegging van de bezwaarschriften bij.

12. Bezwaarindieners vrezen dat de aanvraag zal leiden tot meer verkeersdruk rond de scholen en in de wijk en dat het project voorziet in te weinig parkeerplaatsen waardoor de parkeerdruk zal worden afgewenteld op de omgeving.

Standpunt college:

De verwachte verkeersgeneratie en parkeerbehoefte werden door de aanvrager onderzocht in het Mober De Kaart Brasschaat (mobiliteiteffectenrapport). Dit Mober geeft aan dat – bij een maximale ontwikkeling van de projectsite - het omliggende wegennet de bijkomende verkeersbeweging kan verwerken en dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn om tegemoet te komen aan de bijkomende parkeerbehoefte van de verschillende functies.

Bovendien zullen er door de aanvrager verschillende flankerende maatregelen worden genomen om de effecten te milderen, namelijk:

- een evenwichtige verdeling van de verwachte verkeersgeneratie over zowel Middelkaart als Leeuwenstraat. De verkeergeneratie van de scholen en de ondersteunende functies wordt namelijk hoofdzakelijk geënt op de Middelkaart, en de verkeersgeneratie van de residentiële functies wordt ontsloten via de Leeuwenstraat,
- het aantrekken van diverse doelgroepen, voorzien in complementaire, gedeelde functies,
- aanbieden van elektrische deelwagens,
- gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen,
- groot aanbod aan fietsstalplaatsen, ook geschikt voor buitenmaatse fietsen,



- brochure voor kandidaatkopers waarin de multimodale bereikbaarheid van de projectsite beschreven staat, ...

Deze flankerende maatregelen zijn erop gericht om autoverplaatsingen te beperken en duurzame verplaatsingen aan te moedigen.

Daarnaast werkte de gemeente Brasschaat samen met de bewoners, scholen en politie in een participatief proces een wijkcirculatieplan uit voor gans de wijk Kaart. Daarin werden maatregelen uitgewerkt om de verkeersveiligheid en de -leefbaarheid in wijk Kaart te verbeteren. Deze maatregelen zijn opgebouwd volgens het STOP-principe (Stappers, Trappers, Openbaar vervoer, Personenvervoer) waarbij de veiligheid van de zwakke weggebruikers vooropgesteld wordt, zoals bv. de inrichting van een Schoolstraat. Dit wijkcirculatieplan werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 22/02/2021 en toegelicht in de algemene commissie van 16/03/2021.

In het kader van de opmaak van het Mober is een parkeerbezettingsonderzoek uitgevoerd in de omgeving van het projectgebied. Vandaag is er voornamelijk een verhoogde parkeerdruk in de straten ten noorden van de projectsite. Ten zuiden van de projectsite is er voldoende restcapaciteit op het omliggende wegennet. Bovendien voorziet het project in een bijkomende pocketparking in de Middelkaart die complementair voor de verschillende functies ingezet kan worden. In het nieuwe wijkcirculatieplan engageert de gemeente zich om het aantal parkeerplaatsen op het Hendrik Luytenplein en de Lage Kaart te optimaliseren.

Voor het project Kaart werd bewust gekozen voor een duurzaam woonmodel met een verlaagde parkeernorm, dit om de bijkomende parkeerdruk in de wijk te beperken en de verkeersleefbaarheid te garanderen. De verlaagde parkeernorm stimuleert immers de modal shift van 50% autogebruik – 50% alternatieve vervoersmodi dat alle Vlaamse steden en gemeenten moeten behalen tegen 2030 (dit volgens het Vlaams decreet basisbereikbaarheid – 2019). Het duurzaam woonmodel trekt bewoners aan die niet noodzakelijkerwijze één of meerdere wagens in hun privébezit hebben én het trekt bewoners aan met een divers en duurzamer mobiliteitsprofiel. Op de site wordt een ruim aanbod van elektrische deelwagens en deelfietsen voorzien. Eén elektrische deelwagen vervangt minimaal 4 reguliere parkeerplaatsen, waardoor er minder parkeerplaatsen en dus ook minder verharding noodzakelijk is. Deelmobiliteit is een middel om de modal shift van 50% autogebruik-50% alternatieve vervoersmodi te bekomen.

De voorwaarden waaraan het project dient te voldoen om een verlaagde parkeernorm toe te laten, zijn opgenomen en verankerd in het addendum belasting 2020-2025 op het ontbreken van parkeerruimten (goedgekeurd door de gemeenteraad op 25/11/2019)

Het verkeersbureau Mint heeft, als expert verkeerskunde, in het Mober uitvoerig en cijfermatig onderbouwd aangetoond waarom op vlak van de Mobiliteit er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn ten gevolge van de voorliggende omgevingsvergunningaanvraag voor het verkavelen van gronden en de toekomstige invulling ervan. Dit standpunt kan worden bijgetreden na een grondige evaluatie van de Mober. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

13. Bezwaarindieners wijzen op mogelijke parkeerproblemen indien moet voldaan worden aan de parkeernorm. Volgens bezwaarindieners zijn er 159 parkeerplaatsen nodig.

Standpunt college:

Uit de Mober blijkt dat op basis van deze parkeernormen het project dient te voorzien in 149 parkeerplaatsen in het privaat gedeelte van het projectgebied maar dat hiervan kan worden afgeweken zodat maar de helft hiervan nodig is. Daar waar de verordening een generieke benadering betreft, gaat het Mober specifiek in op de parkeernoden van de aanvraag.



De parkeerverordening laat ook afwijkingmogelijkheden toe.

Het project zet in op een sterk verhoogde ruimtelijke kwaliteit en definieert een duurzame mobiliteitsvisie, die enerzijds de kwaliteit van het project verhoogt, en anderzijds de impact op de omgeving zal beperken. Conform de code goede praktijk van de Vlaamse ruimtelijke ordening streeft het project naar een implementatie van de 4 V's: verminderen, vermijden, verschuiven en verschonen, van de verwachte verplaatsingen. Het project zit dan ook volop in op volgende kernpunten:

- Een effectieve bundeling van ruimtelijke functies die complementair zijn, om het aantal verplaatsingen te verminderen. Een goed voorbeeld hiervan is de realisatie van de crèche en de sporthal in de onmiddellijke nabijheid van de scholen, en de realisatie van het multifunctioneel paviljoen in het hart van wijk 'De Kaart';
- De realisatie van een project op een locatie met een hoog voorzieningenniveau. In de onmiddellijke omgeving van het project zijn de meeste dagdagelijkse functies (bijv. kleinhandel zoals supermarkt, bakker, slager, apotheker en horeca) op wandel- en/of fietsafstand bereikbaar. Dit blijkt ook uit de VITO-studie die het voorzieningenniveau van de verschillende locaties in Vlaanderen in kaart heeft gebracht, en waarbij de locatie zeer goed scoort;
- Het nastreven van een efficiënter gebruik van het aanwezige parkeerareaal in de omgeving van het projectgebied. Uit verschillende observaties en registraties van de verschillende parkeerplaatsen bleek dat de aanwezige parkeerplaatsen over het algemeen niet efficiënt worden benut, en dat er op de maatgevende momenten heel wat parkeerplaatsen niet worden gebruikt. Deze parkeerplaatsen kunnen mee worden ingeschakeld, om een duurzamer ruimtegebruik te bekomen, en een hogere ruimtelijke kwaliteit van het project na te streven;
- Het aanbieden van een effectief deelmobiliteitssysteem, met elektrische deelwagens en verschillende vormen van deelfietsen. Op deze manier wordt de noodzaak van een tweede wagen voor een gezin verminderd, waardoor minder snel een gemotoriseerde verplaatsing zal worden uitgevoerd. Bovendien worden er naast deelfietsen ook cargobikes en dergelijke aangeboden. Op deze manier kan er een modal shift worden bekomen, en zullen verplaatsingen verschuiven naar meer duurzame modi. Indien een gemotoriseerde verplaatsing noodzakelijk blijft, dan worden ze voortaan uitgevoerd met een elektrische deelwagen, waardoor de verplaatsing tenminste verschoond. Bovendien kan dergelijke deelmobiliteit ook gebruikt worden door de buurt, waardoor er secundaire positieve effecten te boeken zijn;
- Het voorzien van ruime fietsenstallingen op het maaiveld, vlak naast de ingangen van de verschillende woningen om het fietsgebruik te stimuleren;
- Door in te zetten op het verminderen en het verschuiven van gemotoriseerde verplaatsingen naar duurzamere modi, verkleint de impact op de omgeving;

Omwille van bovenstaande redenen wijkt het project dan ook beredeneerd af van de parkeernormen zoals ze in de stedenbouwkundige verordening zijn opgenomen. Het project zet hier op in, door slechts 50% van de effectief te realiseren parkeerplaatsen, zoals voorzien in de stedenbouwkundige verordening, te realiseren.

Verder blijkt uit de Mober:

- Voor zorgwonen kan gemotiveerd afgeweken worden in functie van een verwachte verminderde mobiliteit;
- De parkeerverordening laat eveneens een afwijkingmogelijkheid toe, indien dit zal leiden tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij op basis van de goede ruimtelijke ordening zowel de kwaliteit van het project bekeken wordt, als de impact op de omgeving.

Ook omwille van bovenstaande redenen wijkt het project dan ook beredeneerd af van de parkeernormen zoals ze in de stedenbouwkundige verordening zijn opgenomen.



Het project zet hier op in, door slechts 50% van de effectief te realiseren parkeerplaatsen, zoals voorzien in de stedenbouwkundige verordening, te realiseren.

Het project ondersteunt deze beredeneerde vermindering door te voorzien in:

- deelwagens en de overeenkomstige voorbehouden parkeerplaatsen, die ook door de buurt kunnen worden gebruikt;
- deelfietsen en de overeenkomstige voorbehouden stallingen;
- 1 fietsstalplaats per hoofdkussen;
- laadpunten voor elektrische auto's en fietsen;
- stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen, moto's en bromfietsen

De Mober concludeert dit in een 72 pagina's onderbouwde studie op basis van concreet onderzoek. Hierin wordt het bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel voor verschillende gebruikers onderzocht. Voor dezelfde modi wordt een analyse gemaakt van onder meer de parkeerbehoefte en de te verwachten effecten hiervan. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

14. Bezwaarindieners stellen dat de bijkomende verkeersdruk ook aanleiding zal geven tot meer geluidsoverlast in de omgeving en een aantasting van de luchtkwaliteit.

Standpunt college:

Bezwaarindieners onderbouwen hun stelling niet waarom de voorliggende aanvraag zou zorgen voor geluidsoverlast of een aantasting van de luchtkwaliteit.

Dit werd in het Mober opgemaakt door verkeersbureau Mint wel onderzocht en er werd een afzonderlijke studie opgemaakt hierover door Witteveen + Bos een advies- en ingenieursbureau, dat diensten levert op het gebied van water, infrastructuur, milieu en bouw. De experts verwachten geen significante negatieve effecten op geluid en lucht.

De experts betogen:

Uit bovenstaande afweging kan gesteld worden dat effecten op de luchtkwaliteit niet aanzienlijk zijn.

Gezien de geplande voorzorgsmaatregelen zal het effect van geluid en trillingen niet aanzienlijk zijn.

Omwille van bovenstaande maatregelen met betrekking tot de werf kan men stellen dat de aanwezige effecten van de voorziene werken op de mobiliteit niet aanzienlijk zullen zijn.

Tevens kan men ook uit het MOBER afleiden dat het project vanaf het begin van het ontwerpproces voorziet in een duurzame visie met betrekking tot mobiliteit en dat de milderende maatregelen op een goede manier zijn ingevoerd.

Men besluit daarom dat de mobiliteit geen aanzienlijke effecten zal teweegbrengen, noch wat betreft de mobiliteitsimpact, noch wat betreft luchtverontreiniging of geluidshinder. Op basis van het gevoerde onderzoek door de experts wordt het bezwaar niet weerhouden.

15. Volgens bezwaarindieners dient op gewezen te worden, dat voor zover de aanvrager toepassing wenst te maken van art. 4.4.9/1 VCRO en er omwille van redenen van ruimtelijk rendement, wordt afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA (of RUP), dat ouder is dan 15 jaar, er geen afwijking toegestaan is voor wat betreft de wegenis, het openbaar groen en de erfgoedwaarden. Blijkbaar komt er nieuwe wegenis en worden de gebruiksmogelijkheden van bestaande wegenis gewijzigd, wat niet kan volgens de bepalingen van de VCRO. Bezwaarindieners wijzen er op dat de ligging van de huidige Schoolstraat vastligt. D.w.z. dat deze straat niet mag / kan verdwijnen. De functie als straat = verbinding tussen Veldstraat en Middelkaart moet blijven. De speelruimte voor GILLO Kaart ligt dwars over de huidige Schoolstraat, die de verbindingsweg blijft tussen Middelkaart en Veldstraat. Op het definitieve verkavelingsplan dd. 6-11-20, staat de Schoolstraat werkelijk ingetekend als openbaar domein = straat. Dit kan niet georganiseerd worden als speelplaats lagere school.



Standpunt college:

De aanvraag werd, na het openbaar onderzoek, aangepast door middel van een wijzigingsverzoek om tegemoet te komen aan het bezwaar. De wegenis werd hierdoor aangepast zoals voorzien in het BPA nr.36 Kaart 2.

Uit de Mober blijkt verder volgende:

Voetgangers en fietsers

Waar de toegang van het gemotoriseerd verkeer tot het projectgebied aan de grens wordt georganiseerd kunnen voetgangers en fietsers het projectgebied bereiken vanuit alle omliggende wegenis.

De nieuwe Dreef, gelegen in het noorden van het projectgebied, wordt gepercipieerd als een nieuwe hoofddrager voor langzaam verkeer. Dit betekent dat op niveau van de wijk Kaart een nieuwe hoogwaardige langzaamverkeerverbinding, doorheen het projectgebied, wordt gerealiseerd tussen Middelkaart en Leeuwenstraat/Bergstraat. Daarnaast blijft de bestaande verbinding Veldstraat – Schoolstraat functioneren, al zal deze tijdens de schooluren worden afgesloten ten voordele van de speelplaats van Gilo/Giko in kader van breed gebruik. Hierdoor staat het volledige binnengebied open voor voetgangers en fietsers, en wordt dus een kwalitatief netwerk toegevoegd dat fungeert als alternatieve en verkeersveilige verbinding tussen de verschillende attractiepolen op het projectgebied, en omgeving.

De aanvraag wijzigt het wegenistracé zoals voorzien in het BPA niet. Wel wordt het wegenistracé, zoals voorzien in het BPA uitgebreid met wegenis in een zone die volgens het gewestplan ingekleurd is als woongebied. Wegen zijn planologisch verenigbaar met de bestemming woongebied. Op de gewestplannen werden immers slechts de hoofdwegen aangeduid. De lokale wegen werden niet aangeduid binnen de diverse bestemmingsgebieden, dus ook niet binnen woongebied.

Van het bestaande BPA wordt dus middels de aanvraag op rechtsgeldige wijze afgeweken bij artikel 4.4.9/1 VCRO (zie hoger).

Dat de gebruiksmodaliteiten van de wegenis worden veranderd doet hierbij niets terzake en er is geen bepaling opgenomen in de VCRO die stelt dat afwijking niet mogelijk zou zijn indien gebruiksmodaliteiten van de bestaande wegenis wijzigt. Bezwaarindieners voegen aldus voorwaarden toe aan de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO die de decreetgever niet voorziet.

De bestaande weg Veldstraat – Schoolstraat blijft zijn functie als wegenis behouden. In kader van het wegbeheer zal de weg wel tijdelijk tijdens de schooluren worden afgesloten.

16. Bezwaarindieners menen dat de Schoolstraat een buurtweg is en zijn van oordeel dat een buurtweg niet kan worden omgevormd tot speelplaats.

Standpunt college:

De Schoolstraat is geen buurtweg opgenomen in de atlas der buurtwegen. (zie ook vorig bezwaarpunt). Bovendien blijft de weg ook als gemeenteweg behouden (zie besluit gemeenteraad van 31 mei 2021). Het bezwaar wordt niet weerhouden.

17. Bezwaarindieners betwisten dat een mer-screening volstaat. Bezwaarindieners stellen dat aanvraag geen bijlage III is waarvoor mer screening volstaat maar bijlage II waarvoor een mer-rapport moet worden opgemaakt (of ontheffing bekomen). De aanvraag, in het bijzonder de sporthal, zou volgens bezwaarindieners meer dan 1000 personenauto-equivalenten per uur tijdsblok van 2 uur genereren.

Standpunt college:

Of er een mer-rapport moet worden opgemaakt of een screening volstaat wordt geregeld via de bijlagen bij het Mer-besluit.

In bijlage II, mer besluit wordt gesteld:



10b stadsontwikkelingsprojecten:

- met inbegrip met bouw van winkelcentra en parkeerterreinen m.b.t. bouw van 1000 of meer woonegelegenheden, of
- met een bruto vloer oppervlakte van 5000m² handelsruimte of meer, of
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto equivalenten per tijdsblok van twee uur.

Naar aanleiding van de aanvraag werd een MOBER uitgewerkt. De verkeersgenererende werking van de sporthal werd hierin onderzocht:

5.1.3.1. SPORTHAL

Er wordt een sporthal (binnenterrein ter grootte van een handbalveld) In het projectgebied voorzien. Deze sporthal vult in de eerste plaats een behoefte van beide scholen in die deze sporthal tijdens de reguliere schooluren kunnen gebruiken voor hun sport- en turnlessen.

Na de schooluren wordt de sporthal opengesteld voor sportverenigingen.

De oppervlakte bedraagt ca. 1 600m² BVO. Het mobiliteitsprofiel van de sporthal wordt in rekening gebracht voor de activiteiten die na de schooluren plaatvinden.

5.1.3.3. PAVILJOEN

Tevens wordt er in het projectgebied een paviljoen voorzien. Het paviljoen is een multifunctioneel gebouw dat onder meer de refters voor GILO/GIKO huisvest, maar eveneens plaats biedt aan een buurtbibliotheek, een bar in functie van de sporthal en een zaal voor bijvoorbeeld theatervoorstellingen. Deze functies dienen in eerste instantie ter vervanging van de bestaande zaal Berkenhof. De totale grootte van het paviljoen bedraagt ca. 900m² BVO. In zaal Berkenhof vinden op zeer onregelmatige basis, slechts enkele keren per jaar, voorstellingen plaats. In het licht van deze mobiliteitseffectenrapportage is het dan ook overdreven deze toneelfunctie als een reguliere functie te beschouwen. Omwille van de vervangingsfunctie voor zaal Berkenhof, en het sterk buurtondersteunende karakter van de overige functies wordt ingeschat dat deze nieuwe situatie niet fundamenteel wijzigt ten opzichte van de huidige, en dat dus de mobiliteitsimpact verwaarloosbaar is. De publieke functies zullen niet allemaal tegelijkertijd gebruikt worden. Overdag is het paviljoen en de sporthal immers in gebruik door de scholen, en zullen ze niet publiek kunnen worden gebruikt. 's Avonds of in het weekend is de sporthal en het paviljoen dan wel publiek toegankelijk, maar zijn de scholen gesloten.

Uit de Mober blijkt dat in het mobiliteitsprofiel de activiteiten verbonden met de sporthal werden onderzocht alsook de cumulatieve effecten door de aanwezigheid van de school en het paviljoen. Er werd geconcludeerd dat de effecten niet significant zijn. Een handbalveld meet 20m op 40 m en de voorziene bouwzone binnen het verkavelingsplan waar de sporthal wordt voorzien meet 34.6m op 48.5 m. Binnen deze bouwzone zou een sporthal moeten worden opgericht waarin het veld zit vervat en dit tezamen met de nodige functies zoals kleedkamers en toiletten. De ruimte ontbreekt om hoge aantallen publiek of bezoekers toe te laten.

Uit de Mober blijkt dat voor de piekmomenten 21 parkeerplaatsen voor de sporthal volstaan. Het is dus onwaarschijnlijk dat de pieken zullen worden gehaald die bezwaarindieners aanhalen. Vergunningverlener kan op basis van de Mober concluderen dat de mogelijke effecten aanvaardbaar zijn. Er wordt uiteindelijk volgende geconcludeerd voor de totale aanvraag:

5.2.4. TOTALE VERKEERSGENERATIE

Indien uit de voorgaande hoofdstukken de verwachte verkeersgeneratie wordt opgeteld, verkrijgen we op dagbasis ongeveer 400 nieuwe gemotoriseerde verplaatsingen.

Hieruit blijkt geen piek van 1000 of meer personenauto equivalenten per tijdsblok van twee uur. Bovendien betreft voorliggende aanvraag een verkaveling. Bij de uiteindelijke vergunningsaanvragen kunnen eventueel voorwaarden worden opgelegd om de verkeerspieken aan banden te leggen indien nodig. (zie ook project-m.e.r.-screening). Het bezwaar wordt niet weerhouden.



18. Bezwaarindieners stellen dat Mober tegenstrijdigheden en onvolmaaktheden bevat.

Standpunt college:

Bezwaarindieners maken in hun betoog niet concreet aannemelijk waarom de Mober onvolmaakt zou zijn of tegenstrijdigheden zou bevatten. Er worden geen argumenten aangehaald die deze stelling onderbouwen. Zo stelt bezwaarindieners: Er dient gerekend te worden op zeker 2.000 extra ritten per dag met wagens, gelinkt aan de projectsite en de vele functies die er worden voorzien en derhalve een cumulatief effect zullen hebben.

Dit is evenwel een gratuite bewering die niet concreet wordt onderbouwd. De Mober, opgemaakt door experts verkeerskunde, concludeert in een 72 pagina's onderbouwde studie en op basis van concreet onderzoek, dat er op dagbasis ongeveer 400 nieuwe gemotoriseerde verplaatsingen worden gegenereerd. Hierin wordt het bereikbaarheidsprofiel voor verschillende gebruikers onderzocht. Voor dezelfde modi wordt een analyse gemaakt van het huidige druktebeeld. Dan wordt het mobiliteitsprofiel onderzocht, vervolgens de mobiliteitseffecten, er volgt een onderzoek naar parkeerbehoefte en een sensitiviteitstoets. Bezwaarindieners stellen hier evenwel niets tegenover. Bezwaarindieners poneren een stelling in een paar zinnen. Dit is niet ernstig en kan niet weerhouden worden als zinvol argument.

De Mober concludeert op basis van de uitgebreide studie dat de capaciteit voldoende is, behalve in het uitzonderlijk geval paviljoen als theater wordt gebruikt en ook de sporthal wordt gebruikt.

Om het parkeren van het publieke gedeelte van het projectgebied en het bezoekersparkeren te organiseren wordt een parkeerpocket voorzien met een capaciteit van 33 parkeerplaatsen langs Middelkaart. Uit voorliggend MOBER blijkt dat deze capaciteit voldoende is om de meest reguliere situaties waarbij zowel sporthal als paviljoen worden gebruikt op te vangen. Echter, wanneer het paviljoen wordt gebruikt als theater, dan voldoet de capaciteit op de parkeerpocket niet aan de vigerende normen, indien ook de sporthal in gebruik is. Vanuit het MOBER wordt dan ook gepleit om de sporthal niet te gebruiken, of maximaal slechts gedeeltelijk, indien het paviljoen als theater wordt gebruikt.

Uit het Mober volgt evenwel verder dat het paviljoen maar een paar keer per jaar als theater wordt gebruikt en dat het permanent opeisen van parkeerplaatsen voor dit occasioneel gebruik niet te verantwoorden is:

De totale grootte van het paviljoen bedraagt ca. 900m² BVO. In zaal Berkenhof vinden op zeer onregelmatige basis, slechts enkele keren per jaar, voorstellingen plaats. In het licht van deze mobiliteitseffectenrapportage is het dan ook overdreven deze toneelfunctie als een reguliere functie te beschouwen. Omwille van de vervangingsfunctie voor zaal Berkenhof, en het sterk buurtondersteunende karakter van de overige functies wordt ingeschat dat deze nieuwe situatie niet fundamenteel wijzigt ten opzichte van de huidige, en dat dus de mobiliteitsimpact verwaarloosbaar is.

Deze situatie kan bovendien gemakkelijk in het beheer van de sporthal en paviljoen worden opgevangen.

Bezwaarindieners stellen verder hieromtrent dat het voorzien van een MODAL-split, waaronder alternatieve vervoersmodi, aanbieden van elektrische deelwagens, de te verwachten verbetering van het OV-netwerk in de omgeving, door het uitwerken van een Regionaal Mobiliteitsplan, is "wishfull thinking", vertrekhypothese, waarvan de realisatie onzeker is. Dit gaat in tegen het principe van rechtszekerheid, dat door de Raad van State en door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, als algemeen erkend principe van behoorlijk bestuur wordt vooropgesteld.

Uit de conclusie van het Mober blijkt evenwel niet dat zulks problematisch is. Deze Mober werd uitgevoerd door deskundigen, die correct geplaatst zijn om de effecten en de haalbaarheid van de voorgestelde modal split te kunnen inschatten. Bezwaarindieners doen aan 'cherry picking' en



interpreteren passages van de Mober buiten de context. Zij kunnen evenwel de conclusies van de erkende deskundigen niet onderuithalen door loutere negaties of beweringen.

Het Mober voert een onderzoek naar de mobiliteitseffecten. Hierbij worden de mobiliteitseffecten 'als geheel' beoordeeld. Daarnaast kadert de aanvraag 'eveneens' in een duurzame mobiliteitsvisie. De Mober vertrekt van de concrete situatie en mobiliteitsgeneratie, maar heeft tevens aandacht voor een duurzame mobiliteitsvisie.

Het getuigt net van behoorlijk bestuur dat een vergunningverlenende overheid rekening houdt met een duurzame mobiliteitsvisie, die bovendien ook wordt ondersteund met een concreet onderzoek naar de mobiliteitseffecten.

De Mober heeft dit ook concreet aangegeven:

De interne ontsluiting van het projectgebied is voorzien conform de goede praktijk van de Vlaamse verkeerskundige planning. Het project is ontworpen volgens het STOP-principe, waarbij het binnengebied vrij toegankelijk is voor voetgangers en fietsers, terwijl de auto haar plaats krijgt aan de rand. Door naast het residentiële en het scholenprogramma eveneens te voorzien in een sporthal, een buurtondersteunende multifunctionele paviljoen en een kinderdagverblijf, komt het project tegemoet aan een functievraag van de buurt 'Kaart', en worden extra (gemotoriseerde) verplaatsingen vermeden, of zelfs verminderd. Bovendien bevindt het project zich op een locatie met een zeer goed niveau van voorzieningen in de buurt, en bevinden de meeste dagdagelijkse functies zoals een supermarkt, apotheek of horeca zich op wandelafstand.

Het project kadert zich eveneens in een duurzame mobiliteitsvisie:

- Aanbieden van diverse alternatieve vervoersmodi;*
- Aanbieden van elektrische deelwagens;*
- Ontsluiting van de diverse modi volgens het STOP-principe, zoals het voorzien van verschillende decentrale fietsenstallingen op het maaiveld, en een gecentraliseerde ondergrondse parkeergarage;*
- De verwachte verbetering van het OV-netwerk in de omgeving, door het uitwerken van het Regionaal Mobiliteitsplan;*
- Het ingrijpen in het aanbod van parkeerplaatsen, en een efficiënter gebruik van het bestaande parkeerareaal op het publieke domein*

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

19. Bezwaarindiener stelt dat zwakke weggebruikers de grote verliezers zijn. Geen voldoende fietspaden, permanente verkeersstromen met niet voldoende veiligheidsmaatregelen, drukte in woonwijken.

Standpunt college:

Het project is ontworpen volgens het STOP-principe, waarbij het binnengebied vrij toegankelijk is voor voetgangers en fietsers, terwijl de auto haar plaats krijgt aan de rand. Bovendien werkt de gemeente momenteel in een participatief proces aan een wijkcirculatieplan voor gans de wijk Kaart. Daarin worden maatregelen uitgewerkt om de verkeersveiligheid en de -leefbaarheid in gans de wijk te verbeteren. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

20. Bezwaarindieners stellen dat de doorgang voor de brandweer te beperkt is en dat de oprit naar de sporthal te scherp is en ontoegankelijk voor de brandweer

Standpunt college:

Het advies brandweer werd hieromtrent ingewonnen en is gunstig (zie adviezen).

21. Bezwaarindieners vrezen stabiliteitsproblemen wegens ondergronds parking.

Standpunt college:



Voorliggende aanvraag betreft een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden. Bovendien zijn stabiliteitsproblemen van burgerrechtelijk aard en niet stedenbouwkundige aard. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

22. Bezwaarindieners menen dat toekomstige bewoners moeilijk toegang hebben tot de ondergrondse parking of geraken vanop openbaar domein moeilijk aan het appartement.

Standpunt college:

Bewoners hebben toegang tot de ondergrondse parking. De afstand tot de woongelegenheden is vrij beperkt. Bezoekers kunnen parkeren op de pocketparking, ook dan is de afstand beperkt. Dit principe wordt succesvol toegepast in vele duurzame en autoluwe woonwijken in Vlaanderen. Er wordt ruimte voorzien voor gemeenschappelijke voorzieningen zoals fietsenstallingen in het verder ontwerp van het project. Er werd bewust gekozen om woongelegenheden die rolstoeltoegankelijk zijn mee op te nemen in het project en deze in te plannen rond een gemeenschappelijke tuin. Deze collectieve buitenruimte zal ook rolstoelvriendelijk worden ontworpen. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

23. Bezwaarindieners menen dat de fietsenstalling voor de school ontoereikend is.

Standpunt college:

Het bezwaar trekt het programma van de aanvraag in twijfel. Dit gaat verder dan de beoordeling van de voorliggende aanvraag. Het openbaar onderzoek wordt gehouden over de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Er kan in dit kader van het programma wel worden aangevuld dat de fietsenstallingen voor de scholen overdekt zullen zijn, makkelijk bereikbaar vanaf de straat en voorzien zijn van energiezuinige verlichting en een aantal laadpunten voor elektrische fietsen. Hierover zal gewaakt worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen.

Achter de fietsstalplaatsen zal er voldoende circulatieruimte worden voorzien om veilig met de fiets naar de fietsenstalling te gaan zonder dat anderen daarbij worden gehinderd. Er zal ook voldoende ruimte voorzien worden tussen twee fietsbeugels. De afstand tussen de toegang tot de speelplaats en de fietsenstalling zal beperkt zijn.

De fietsenstallingen zullen beschikken over een goed fiets parkeersysteem dat voldoende steun geeft en de mogelijkheid biedt om het fietsframe aan de stalling te bevestigen.

Bovendien zullen deze fietsenstallingen buiten de schooluren ook gebruikt kunnen worden door de andere functies op de projectsite.

24. Bezwaarindieners hebben opmerkingen op de overeenkomst met betrekking tot deelwagens. Parkeerplaatsen voor deze wagens, 12 stuks, kunnen niet worden gebruikt door bewoners.

Standpunt college:

Voorliggende aanvraag betreft de een beoordeling van de verkaveling. Bij de stedenbouwkundige aanvraag zal het aantal parkeerplaatsen ten gronde onderzocht worden. Bovendien zullen de deelwagens moeten worden voorzien op een locatie zodat heel de wijk er mee gebruik van kan maken. Initiatieven met andere partners of particuliere autodelers zijn eveneens nog mogelijk. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

25. Bezwaarindieners merken op dat het openbaar vervoer zich in de huidige situatie op 500m i.p.v. op 300m bevindt zoals vermeld in de Mober.

Standpunt college:



De opmerking van bezwaarindieners is correct. Dit gegeven haalt evenwel de conclusies van de Mober niet onderuit.

26. Bezwaarindieners menen dat er 4 jaar hinder zal zijn door werfverkeer tijdens de bouw

Standpunt college:

De voorliggende aanvraag omvat slechts de verkaveling. Hierbij wordt enkel de wegenis en het bouwrijp maken van de site aangevraagd. Voor de gebouwen zelf dienen later nog omgevingsvergunningsaanvragen te worden ingediend. Wat de voorliggende aanvraag betreft, zal hier uiteraard werfverkeer mee gepaard gaan. Dit is eigen aan de transformatie van iedere bebouwde ruimte. Het werfverkeer is van tijdelijke aard. Uit de m.e.r.-screening blijkt dat er geen significant negatieve effecten op mens en milieu worden verwacht.

27. Bezwaarindieners uiten argumenten die betrekking hebben op financiële aspecten

Standpunt college:

Financiële aspecten zijn niet van stedenbouwkundige aard en worden niet weerhouden.

28. Bezwaarindieners stellen dat een vroeger voorgesteld project niet overeenkomt wat nu wordt aangevraagd. Woningbouw is verdede manier om appartementsblokken neer te poten. Plannen van de verkavelingsvergunning zijn niet dezelfde als de winnende inschrijving. Woningbouw was bij aanvang van de procedure helemaal geen zekerheid, geen noodzaak. De behoeften van de wijk zijn nooit in kaart gebracht

Standpunt college:

Het openbaar onderzoek loopt over de nu aangevraagde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Voorgaande studies en voorstellen die tot deze uiteindelijke aanvraag hebben geleid vallen buiten het bestek van deze vergunningsprocedure. Het college van burgemeester en schepenen dient als vergunningverlener de voorliggende aanvraag op haar eigen merites te beoordelen. Daarbij wordt geen rekening gehouden met eventuele andere voorgaande studies of voorstellen. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

29. Een behoeften analyse is er in de wijk nooit gebeurd, studies die niet uitgevoerd zijn of meer aandacht vergen, organisatie van de info-sessie in periode van publiek onderzoek

Standpunt college:

Het openbaar onderzoek wordt over de nu aangevraagde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gevoerd. Voorgaande studies en voorstellen die tot deze uiteindelijke aanvraag hebben geleid vallen buiten het bestek van deze vergunningsprocedure. Bovendien dient er op gewezen dat geen woonbehoefte dient te worden aangetoond om te bouwen in woongebied. De woongebieden zijn immers vanuit de gewestplannen al bestemd om te worden bebouwd. De structuurplannen omvatten net een woonbehoeftestudie om aan te tonen dat de gronden in het woongebied ontoereikend zijn om de woonbehoefte op te vangen, en dat het daarom noodzakelijk is om bijkomend woongebied aan te snijden. Vermits de gronden al bestemd zijn als woongebied is een woonbehoefte in dit geval irrelevant. Het college van burgemeester en schepenen dient als vergunningverlener de voorliggende aanvraag op haar merites te beoordelen. Daarbij wordt geen rekening gehouden met eventuele andere voorgaande studies of voorstellen. De vergunningsprocedure voorziet in een openbaar onderzoek dat correct is gevoerd. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

30. Bezwaarindieners stellen dat naast de voorliggende aanvraag er in Mobiliteit Effecten Rapport geen melding gemaakt van andere toekomstige ontwikkelingen in het onderzoeksgebied waar



rekening dient te worden gehouden. Nochtans wordt in het RUP kernversterking detailhandel en wonen de mogelijkheid voorzien tot reconversie van de nabij gelegen site "Van Marcke" voor wooneenheden. Dit opent opnieuw de mogelijkheid tot de stapsgewijze invoering van overlast.

Standpunt college:

De voorliggende aanvraag moet op haar merites beoordeeld worden. De verplichting om cumulatieve effecten in rekening te brengen gaat evenwel niet zover dat er rekening moet worden gehouden met projecten die slechts louter hypothetisch zijn en waarvan de impact nog op geen enkele wijze gekend is.

Het RUP kernversterking detailhandel en wonen betreft geen goedgekeurd RUP. De procedure bevindt zich nog maar een beginfase bij de scopingsnota. Er is daarom ook nog geen zekerheid wat betreft de reconversie van de site 'Van Marcke'. De cumulatieve effecten van hypothetische ontwikkelingen kunnen dan ook moeilijk meegenomen binnen de effectenbeoordeling van de voorliggende aanvraag. Anderzijds zal, moest de voorliggende aanvraag definitief worden vergund, deze ontwikkeling wel meegenomen moeten worden in de effectenbeoordeling bij het RUP in opmaak en de reconversie van de site 'Van Marcke'.

31. Bezwaarindieners maken opmerkingen aangaande de klimaat- en natuurtoets.

Standpunt college:

Volgens bezwaarindieners is het bos biologisch waardevol wat niet blijkt uit de biologische waarderingskaart. De boscompensatie klopt niet volgens bezwaarindieners. Uit het advies van de bevoegde instantie natuur en bos blijkt dat de boscompensatie werd aangepast en dat een bosbehoudsbijdrage werd berekend en wordt opgelegd.

Volgens onze gegevens is het perceel bezet met inheems bos.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 280 m². 3040 m² dient als bos behouden te worden.

Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd, maar aangepast.

(...)

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde(n):

-Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

De te ontbossen oppervlakte bedraagt 280 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

• De resterende bosoppervlakte 3040 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

• De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.

De bosbehoudsbijdrage van € 2049.60.

Voormelde zal als voorwaarde aan de vergunning worden gekoppeld.

32. Bezwaarindieners wijzen op beschermde diersoorten en biodiversiteit. Fauna en flora zouden achteruit kunnen gaan.

Standpunt college:



Dit is een ongemotiveerde veronderstelling van bezwaarindieners. Wat vaststaat is dat het gebied geen habitatrictlijngebied, geen natuurgebied, geen ven-gebied, geen biologisch waardevol, geen natura 2000 gebied, is.

Zowel voor zomer- als winterverblijfplaatsen is het voor vleermuizen van belang dat deze een samenhangend landschappelijk geheel vormen met omliggende foerageergebieden. Het landschap in een straal van 5 tot 10 kilometer rond de verblijfplaats moet een voldoende geleidende structuur hebben voor vleermuizen. Dat houdt in dat de verblijfplaats en de foerageergebieden errond goed verbonden moeten zijn door een netwerk van verbindingroutes. De meeste vleermuizen gebruiken opgaande landschapselementen zoals bomenrijen, hagen en houtkanten, dreven en bosranden om zich te verplaatsen tussen de verblijf- en foerageerplaats of tussen foerageerplaatsen. Ook waterwegen worden daarvoor gebruikt. Onderbrekingen van meer dan 30 meter kunnen verbindingen voor sommige soorten ongeschikt maken. Ook verlichting kan versnipperend werken, omdat de meeste soorten bij hun verplaatsing zeer gevoelig zijn aan lichtverstoring.

Natuurlijke elementen die als verblijfplaats worden gebruikt, zijn vooral holtes in bomen. Geschikte holle bomen kunnen gevonden worden in bos, maar ook vaak in dreven en lanen met oude bomen omdat die vaak ouder zijn dan bomen in het bos.

Natuurlijke elementen die als jachtgebied worden gebruikt, zijn insectenrijke plaatsen.

Foerageergebieden zijn voornamelijk bossen, dreven, bomenrijen, bosranden, houtkanten, boomgaarden, kleinschalige weilanden en graslanden, oeverzones, moerassen, plassen en kanalen.

Gekende hotspots van vleermuizen in de buurt zijn het Fort van Brasschaat en domein de Oude Gracht. Geregistreerde waarnemingen van vleermuizen zijn er vooral in het noordelijk deel van de Hoogboomsesteenweg en het westelijk deel van de Hoge Kaart. Het vermelde projectgebied is eerder een blinde vlek op de 'vleermuizenkaart'. Dat neemt uiteraard niet weg dat er wel aanwezig zouden kunnen zijn. Momenteel is het echter zo dat de aanwezigheid van halsbandparkieten het stuk bos hebben opgeëist en dit gebruiken als nest- en verblijfplaats.

In het project zullen er bomen moeten worden geveld voor de vernieuwing van de schoolgebouwen en de speelplaatsen en de implementatie van de sporthal, het wijkcentrum en de wooneenheden. Er is echter ook veel aandacht gegaan aan nieuwe publieke groene ruimte en veel nieuwe bomen. Zo komt er onder andere een substantiële nieuwe bomendreef die dan weer zeer interessant kunnen zijn als foerageergebied voor, bijvoorbeeld, vleermuizen.

Het is dus onze inschatting dat de impact eerder beperkt zal zijn en dat er terug een positieve input aan het gebied wordt gegeven, die op termijn terug zal renderen.

Bovendien blijkt uit de studie van Witteveen + Bos dat vanuit de milieubeoordeling geen aanzienlijk negatieve milieueffecten verwacht ten aanzien van de discipline biodiversiteit worden verwacht:

Het bos binnen de projectsite is op heden niet toegankelijk voor het publiek omwille van de aanwezigheid van dode bomen en het gevaar voor vallende takken. Er dienen bomen te verdwijnen zodanig vrije wegen te voorzien die onder andere voor de brandweer van belang zijn. Hierbij worden de bomen mee geveld die een gevaar kunnen vormen of die ecologisch minder interessant zijn. Op deze wijze wordt er bv. gezorgd dat de exotische bomen de inheemse en interessante soorten in de toekomst niet zullen hypothekeren. Door het toppen van Amerikaanse eiken verhoogt tevens de ecologische waarde van het perceel. Het bos zal op deze wijze mee gesaneerd worden zodanig dat het als parkdomein opnieuw opengesteld kan worden voor het publiek.

Over de bomenkap werd door studiebureau Cluster een nota en kapplan opgemaakt waar men naar verwijst voor een gedetailleerder overzicht. In de bomentoets werden de bomen van het bos tevens naar waarde geschat zodanig dat de waardevolle



bomen zoveel als mogelijk behouden blijven. In de nota wordt er daarom ook besloten dat de exemplaren die gekapt worden niet uitermate bijzonder zijn. De nodige kapmachtiging voor dit project wordt aangevraagd en werd reeds besproken met agentschap Natuur en Bos.

*Ondanks het kappen van een aantal bomen blijft er nog voldoende groen over binnen het projectgebied en zal er tevens groen bij gecreëerd worden. De nabijheid van groene ruimte heeft een positief effect op de toekomstige bewoners van de woonsite evenals op de schoolgaande kinderen. Zo zal er groen aanwezig blijven ter hoogte van het centrale plein, de buurthoek en zal er zelfs een collectieve tuin en ruimte voor volkstuinjes worden voorzien in een latere fase (deel van de vervolgaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen). Door een herorganisatie van het ruimtegebruik kan er ook plaats worden gemaakt voor toekomstige biodiversiteit. Zo wordt er ter hoogte van lot 2 en een gedeelte van lot 3 een parkbos voorzien. Doorheen de site wordt bovendien gecompenseerd voor elke gekapte boom. Het boscompensatievoorstel maakt integraal deel uit van deze aanvraag. De bomen worden langs de dreef en andere publieke ruimtes aangeplant. Belangrijk te vernoemen is dat de bomendreef een grote ecologische meerwaarde heeft door de aanwezigheid van *Corylus Columna* (Boomhazelaar).*

Tenslotte worden er ook door de realisatie van wadi's droog-nat gradiënten gecreëerd ten voordele van de gewenste soortenrijkdom.

Conclusie

Vanuit de milieubeoordeling worden geen aanzienlijk negatieve milieueffecten verwacht ten aanzien van de discipline biodiversiteit. Sterker nog wordt er verwacht dat er een stijging van het soortenrijkdom mogelijk zal zijn door het aanleggen en beheren van verschillende types groen (park, tuin, bos) zoals hierboven beschreven. Dankzij het saneren van het bos kan dit opnieuw worden opengesteld als parkdomein voor het publiek maar zal er ook meer aandacht blijven voor een gezond beheer van het domein hetgeen opnieuw ten goede aan de biodiversiteit zal komen.

Gezien de aanvraag ook een stukje ontbossing omvat, werd het Agentschap Natuur en Bos om advies gevraagd. Het advies van het Agentschap is gunstig onder voorwaarden. Het advies van het Agentschap wordt bijgetreden. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

33. Bezwaarindieners wijzen er op dat er sprake is van een gemeenschappelijke biomassacentrale als verwarming voor de gebouwen van het project.

Standpunt college:

De voorliggende aanvraag betreft een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden, waarin de koppeling aan een warmtenet en het voorzien van de noodzakelijke technische leidingen hiervoor wordt opgenomen als een toekomstige mogelijkheid, geen verplichting. De voorliggende aanvraag omvat in ieder geval geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een biomassacentrale. De beoordeling van dergelijke centrale zal gebeuren op moment van de omgevingsvergunningsaanvraag. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

34. Bezwaarindieners stellen dat in deze aanvraag enkel het warmtenet wordt aangevraagd en niet de biomassa-installatie. Er worden ook geen technische details over de biomassa-installatie toegevoegd aan de aanvraag. Binnen deze aanvraag wordt dan ook geen uitspraak over een eventuele biomassa-installatie. Voor het exploiteren van een biomassa-installatie moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Standpunt college:

Dit is correct. Voor het exploiteren van een biomassa-installatie moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden die dan op haar merites zal moeten worden beoordeeld. De voorliggende



aanvraag betreft een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden (en de bijhorende stedenbouwkundige handelingen voor het bouwrijp maken).

35. Bezwaarindieners menen dat er voor de biomassa-centrale onvoldoende alternatieven werden uitgewerkt. Zij stellen dat hout verbranden is geen groene energie is; dat de bouw van dit project een keuze is voor meer uitstoot CO₂ en NO_x; dat de grote schouw niet op het plan staat; dat een verwarming op biomassa niet werkt en veel defecten heeft; dat de Europese norm New Green Deal met nieuwe milieurielijnen wordt niet gevolgd.

Standpunt college:

De voorliggende aanvraag omvat geen biomassa-centrale (zie ook weerlegging bezwaar 34 en 35). Voor het exploiteren van een biomassa-installatie moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden die dan op haar merites zal moeten worden beoordeeld. De voorliggende aanvraag betreft enkel een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden (en de bijhorende stedenbouwkundige handelingen voor het bouwrijp maken). Het bezwaar wordt in kader van de voorliggende aanvraag niet weerhouden.

36. Bezwaarindieners wijzen op problemen met bronbemaling.

Standpunt college:

De voorliggende aanvraag omvat geen bemaling. Zie ook hoofdstuk onlosmakelijke verbondenheid. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

37. Bezwaarindieners vinden de schoolgebouwen te klein en te geconcentreerd. Overdekte luifels schoolgebouwen zijn veel te klein als schuilplek voor de regen en de speelplaatsen zijn te klein. Polyvalente ruimte wordt een refter, geen vervanging van Berkenhof. Polyvalente ruimte heeft geen bestemming voor gebruik buurtbewoners, onmogelijke combinatie van gebruiksdoelen

Standpunt college:

Voormelde bezwaren hebben betrekking op zaken die de stedenbouwkundige beoordeling van voorliggende verkavelingsaanvraag overstijgen en behoeven eigenlijk geen antwoord. Toch kan er gesteld worden dat de schoolgebouwen en speelplaatsen voldoen aan de ontwerprichtlijnen uit het Instrument Duurzame Scholenbouw, opgemaakt door Agion in samenwerking met het GO!. De oppervlakte van de lokalen, de overdekte en niet overdekte speelruimten werden berekend op de maximumcapaciteit van de scholen. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

38. Bezwaarindieners menen dat het aantal inschrijvingen nieuwe leerlingen sterk zal dalen. Verder menen zij dat de speelruimtes GIKO teveel gericht zijn naar het noorden, dat het plein in het midden van de appartementsblokken en gebouw GIL0 / GIL0 ten koste gaat van de speelplaats en dat de naschoolse opvang van Mariaburg naar scholen Kaart zou overkomen.

Standpunt college:

Voormelde bezwaren hebben betrekking op zaken die geen deel uitmaken van voorliggende verkavelingsaanvraag, zijn niet van stedenbouwkundige aard en behoeven eigenlijk geen antwoord. Voor de programmabepaling werd uitgegaan van de richtlijnen uit het instrument duurzame scholenbouw dat door Agion is met het GO! werd ontwikkeld. De daarin opgenomen richtwaarde bedraagt 8 tot 10 m² speelruimte per kind en werd voor dit project berekend op basis van de maximumcapaciteit van de scholen (berekend aan 25 kinderen in elke klas) in plaats van op basis van het werkelijke leerlingenaantal, dat aanzienlijk lager ligt. De oppervlakte van de nieuwe speelplaats werd vergeleken met die van andere gemeentescholen in Brasschaat. Enkel de speelplaats in Gibo Mariaburg heeft een grotere oppervlakte per kind.



Daarnaast is er nog extra speelruimte in het speelbos, dat mits goede afspraken door alle scholen afwisselend kan worden gebruikt. De oppervlakte van het bos is niet meegeteld bij de berekening van de benodigde speelruimte.

Het middenplein is ook voorzien om een veilige toegangszone tot de scholen te creëren, waar ouders hun kinderen kunnen opwachten zonder op de straat te moeten staan en dus voorbijgangers te hinderen. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

39. Bezwaarindieners hebben bedenkingen bij het gedeeld gebruik van het bosje: buiten de schooluren wordt het bosje als publiek domein gebruikt met gevaar voor zwerfvuil en ander afval, druggebruik & achtergelaten spuiten, hondendrollen, wildplassers, ... geen info over onderhoud of beheer?

Standpunt college:

Het bosje ter hoogte van Middelkaart wordt na de schooluren opengesteld. Het bosje wordt niet opgenomen in het openbaar domein, maar blijft een perceel van de gemeente, die ook het beheer op zich neemt. Dit perceel is publiek toegankelijk na de schooluren. Zoals aangegeven bij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening zijn er geen hinderaspecten te verwachten. Als zou blijken dat de aangehaalde overlast zich zou voordoen, dan dient daar vanuit het handhavingsbeleid passend op te worden gereageerd. Dit valt evenwel buiten het bestek van de voorliggende vergunningsprocedure. Het bezwaar wordt niet weerhouden in kader van de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag maar vormt wel een aandachtspunt in kader van het toekomstig beheer.

40. Bezwaarindieners vinden de sporthal te groot en niet passend binnen de nood en behoefte van de wijk

Standpunt college:

Vanuit stedenbouwkundig opzicht wordt de sporthal verenigbaar geacht met goede ruimtelijke ordening (zie verder). Wat de nood en behoefte aan een dergelijke sporthal betreft, valt dit buiten het kader van de voorliggende procedure inzake de omgevingsvergunningsaanvraag.

Zowel de gemeentelijke scholen Giko Kaart en Gilo de Kaart, als de vrije basisschool De Vlinder hebben een kleine en sterk verouderde turnzaal. Uit een voorgaande bevraging van de gemeentelijke sportdienst bij verenigingen is gebleken dat er in de gemeente eerder nood is aan een zaal van het type sporthal dan aan kleinere turnzalen. Door te kiezen voor één nieuwe sporthal waar de scholen gezamenlijk gebruik van kunnen maken, wordt ook voor Brasschaatse sportclubs een meerwaarde gecreëerd. De naschoolse uren in de nieuwe sporthal zullen worden ingevuld door de lokale turnvereniging Acro2Gym (die momenteel al beide verouderde turnzalen gebruikt) en Handbalclub Brasschaat.

In de nieuwe sporthal Kaart zal Acro2Gym op een kwalitatievere en kwantitatievere manier kunnen sporten dan in de huidige turnzalen. Er zal meer ruimte en middelen zijn om met meer gymnasten op een veilige manier aan acro, tumbling, trampoline enz. te doen. De ambitie van de club is ook om nog meer kleuters en jongeren te kunnen bereiken, en dit in een goede verstandhouding met de scholen. Handbalclub Brasschaat zal de naschoolse uren gebruiken om vnl. zijn jeugdwerking te versterken. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

41. Bezwaarindieners menen dat er niet voldoende groen zal zijn en dat er te veel bomen geroid worden.

Standpunt college:

In het project zullen er inderdaad een aantal bomen moeten worden geveld voor de vernieuwing van de schoolgebouwen en de speelplaatsen en de implementatie van de sporthal, het wijkcentrum en de wooneenheden. Het project voorziet daarentegen ook in de aanleg van een nieuwe dreef die aansluit bij de karakteristieken van lanen in de gemeente Brasschaat waarbij elke straat een straatbeplanting



meekrijgt. De aanplantingen van hoogstammige bomen wordt voorzien in zoneringen die vrij zijn van ondergrondse inrichtingen zodat bomen over alle noodzakelijke wortelruimte beschikken. Deze visie past binnen de vooropgestelde visie van laanbomenbeheer in de gemeente, visie die momenteel als leidraad voor vele andere besturen genomen wordt.

Binnen de gemeente Brasschaat wordt gestreefd naar een duurzame aanplanting die op lange termijn het beeld in de nieuwe wijk zal bepalen. Bij aanplanting zullen bomen in voldoende grote plantmaten moeten worden gekozen die door een goede standplaats voorbereiding snel zullen doorgroeien tot volwaardige bomen met een groot kroonvolume.

Naar effect toe kan verwezen worden naar andere nieuwe dreven in de omgeving zoals de Leopoldslei die werd heraangeplant met nieuwe koningslinden in 1988 en momenteel een beeldbepalende dreef is. Ook de berkenbomen van de Middelkaart werden vervangen door boomhazelaars, ongeveer 25 jaar geleden, en vormen momenteel een mooie volwaardige dreef die sterk beeldbepalend is. Dit geeft aan dat bij het laanbomenbeheerplan een zeer sterk uitgewerkte visie aanhouden wordt om het bomenbeleid in de gemeente op peil te houden en zelfs uit te breiden. Ook in de andere delen van het project dienen aanplanting met gebeuren met hoogstammige bomen die volwaardige uitgroei kansen krijgen en zullen resulteren in een nieuwe groene wijk. Daarnaast komt er voor de wijk een zeer grote uitbreiding van publiek toegankelijk groen wat de gebruikswaarde van deze openbare groenruimte zeer sterk zal verhogen. In het project zijn ook gemeenschapsvormende projecten opgenomen zoals een gezamenlijke moestuin die tegelijk met een gemeenschappelijke tuin zullen zorgen voor meer sociale samenhang in de wijk.

De te ontbossen oppervlakte bedraagt 280 m. Het boscompensatie werd aangepast en aanvaard door het Agentschap Natuur en Bos. De resterende bosoppervlakte 3040 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

42. Bezwaarindieners menen dat het te lang gaat duren eer de bomen voldoende groot zijn.

Standpunt college:

Alle bomen moeten een groeiproces doormaken. De gemeente wenst een divers samengesteld aan te planten bomenbestand dat afgestemd is op de specifieke omstandigheden in het project. Zo zullen er verschillende hoogstammige bomen voorzien worden die zowel snel als minder snel zullen groeien, zo een interessante mix van bomen in het project bekomen. De dreef wordt als een beeldbepalende dreef in één boomsoort aangeplant, thuishorend in het dreven complex van de gemeente Brasschaat. De dreef dient te worden aangeplant met bomen van eerste grootteorde, d.w.z. bomen in een hoogte van ongeveer 20 - 25 meter. Afhankelijk van de standplaats zullen ook andere solitairen voorzien worden die deze hoogte bereiken. Bij de inplanting van deze bomen dient rekening gehouden te worden met de omgeving en planten we soortcultivars die met hun afmetingen binnen het vooropgestelde profiel passen. De gemeente Brasschaat heeft een grote ervaring in de verschillende boomtypologieën. In het gemeentelijk laanbomenbestand bevinden zich een 200 verschillende cultivars en boomsoorten. Het bekomen van een nieuwe groene wijk die maximaal openbaar toegankelijk is de doelstelling samen met de inzet op maximaal gezamenlijk gebruik van zoneringen zoals het bos aan de Middelkaart. Door de uitgekende groenaanleg wordt gestreefd naar een maximale opname van de nieuwe wijk en school in de wijk Kaart.

43. Bezwaarindieners menen dat er zal hinder komen voor duivenmelkers, zeker tijdens de bouwwerken

Standpunt college:

Voormelde bezwaren hebben betrekking op zaken die geen deel uitmaken van voorliggende verkavelingsaanvraag en zijn niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar wordt niet weerhouden.



Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de huidige site

Het projectgebied is momenteel in bezit van drie eigenaars, namelijk gemeente Brasschaat, onderwijsinrichting Zuster Der Christelijke scholen Noord-Kempen en Private stichting Donchestichting Kempen.

De site is momenteel in gebruik als schoolinfrastructuur voor Gilo De Kaart (lagere school), Giko De Kaart (kleuterschool) en vrije basisschool De Vlinder. Het bestaande bos op de site maakt deel uit van school de Vlinder en heeft een oppervlakte van 3.320m².

De vrije basisschool 'De Vlinder' bestaat uit 3 schoolgebouwen, een speelplaats, parkeervoorzieningen en een klein grasperceeltje. Het schoolgebouw dat zich op de hoek van de Middelkaart en Lage Kaart bevindt heeft een historische uitstaling en wordt bewaard worden binnen de uitwerking van de nieuwe ontwikkeling. Er dient wel te worden opgemerkt dat dit gebouw geen enkele beschermingsstatuut vanuit onroerend erfgoed heeft en evenmin is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Wel worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 36 'Kaart 2' twee elementen aangehaald die belangrijk zijn voor de erfgoedwaarde van het gebied, namelijk een boom en een schoolgebouw, beide ter hoogte van de Lage Kaart. Beide elementen worden behouden in de voorliggende aanvraag.

De andere gebouwen en bijhorende constructies hebben een sterk verouderde indruk en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen waaraan een scholencomplex moet voldoen. Bij de site van de Vlinder hoort een groengeheel. Dit groen is momenteel niet in gebruik door de beperkte toegankelijkheid en omwille van de zieke en dode bomen.

GIKO De Kaart is het kleuteronderdeel van het scholencomplex De Kaart. Momenteel zijn deze gebouwen bereikbaar via de Schoolstraat (beperkt) en via de Veldstraat. De school bestaat momenteel uit een gebouw bijgevoegd door een speelplaats, parkeervoorzieningen en een grasperceel. Het gebouw is verbonden met de gebouwen van GILO De Kaart. De huidige inplantingen van de schoolinfrastructuur is weinig ruimte efficiënt en geeft een verouderde indruk.

GILO De Kaart is het lager onderwijs van het scholencomplex De Kaart. Momenteel is deze schoolinfrastructuur een groot en lang gebouw dat zich spreidt tussen de Middelkaart en Leeuwkaart. Daarnaast bevat de school ook een speelplaats met beperkte groene voorzieningen. De school geeft een verouderde indruk en voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen voor schoolinfrastructuren.

De huidige Schoolstraat, die door de contouren van de huidige aanvraag loopt, heeft een verbindend karakter tussen de Middelkaart, de Veldstraat en de Leeuwenstraat en linkt de achtergelegen schoolgebouwen van GIKO De Kaart. Deze straat is slechts publiek toegankelijk voor zwakke weggebruikers en heeft een groen karakter.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden en het bouwrijp maken van het goed door stedenbouwkundige handeling met betrekking tot het slopen van gebouwen, het gedeeltelijk ontbossen, het kappen van hoogstammige bomen, de aanleg van een verkeerswegen en het wijzigen van het reliëf (ten behoeve van de aanleg van een wadi en in functie van de aansluitingen tussen de al bestaande percelen en de nieuwe realisaties. De maximale uitgraving en ophoging bedraagt 60 cm).

Type handelingen:

- a) het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen als vermeld in artikel 4.2.1 van de VCRO;



b) het verkavelen van gronden als vermeld in artikel 4.2.15 van de VCRO;

De omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden voldoet ook aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid die gelden voor de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen. Artikel 4.2.17 is van toepassing.

VCRO Artikel 4.2.17.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;

2° de wijziging van het reliëf van de bodem;

3° de ontbossing, met behoud van de toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het afbreken van constructies.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt tevens als omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie, vermeld in artikel 9bis, § 7, en artikel 13, § 4 en § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken.

Het eerste en het tweede lid gelden als de vergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid die gelden voor de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen of voor het wijzigen van de vegetatie.

De beschrijvende nota verduidelijkt hetgeen wordt aangevraagd binnen de voorliggende procedure tot het verkavelen van gronden.

De te verkavelen gronden zijn gelegen op percelen gelegen langsheen de Middelkaart, Lage Kaart, Schoolstraat, Veldstraat en Leeuwstraat. De percelen zijn kadastraal gekend onder Brasschaat, afdeling 3, sectie F, nummers 341W, 339H2, 341F, 341s, 341t en 278k2.

De te verkavelen site wordt ontsloten door boven vernoemde straten en omvat de huidige scholen GILO/GIKO en De Vlinder evenals zaal Berkenhof. Binnen de verkaveling zal het mogelijk gemaakt worden om de bestaande gebouwen op een deels gewijzigde plaats te herbouwen, alsook een sporthal, multifunctioneel ruimte, een kinderdagverblijf en woningen (zowel ééngesins- als meergezinswoningen) te bouwen. Tevens wordt een groot gedeelte van de site afgestaan aan het openbaar domein en zal ruimte gemaakt worden voor een park.

Ten slotte wordt het middels de verkaveling mogelijk gemaakt een privaat, centraal warmtenet te realiseren en deelparkeren te voorzien voor de site en de omgeving.

Om het terrein bouwrijp te maken, zullen volgende stedenbouwkundige handelingen aan deze aanvraag worden toegevoegd:

- sloop bestaande gebouwen*
- reliëfwijzigingen in functie van waterberging*
- reliëfwijziging in functie van infrastructuur*
- aanleg wegenis*
- ontbossing*
- vellen van bomen*



Hiernaast zullen ook de nodige kapmachtigingen worden aangevraagd aangezien in het bestaande bos verschillende bomen zullen geveld worden om de kwaliteit van het bos te verbeteren aangezien er nu verschillende zieke en dode bomen in het bos aanwezig zijn.

Als er een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden wordt bekomen, is er (behalve voor het bouwrijp maken van de site met bijhorende wegenis) nog geen vergunning voor het bouwen van de gebouwen en andere constructies. Om de verkaveling in te vullen zullen nog omgevingsvergunningsaanvragen moeten worden aangevraagd. Dit blijkt ook als dusdanig uit de beschrijvende nota.

Het project horende bij de verkaveling zal in een volgende fase worden aangevraagd. Deze verkaveling voorziet in voorschriften en plan om het project mogelijk te maken.

De aangevraagde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voorziet in volgende loten:

- Lot 1A: zone voor schoolgebouw en bijhorende constructies
- Lot 1B: zone voor schoolgebouw en bijhorende constructies
- Lot 2: parkbos
- Lot 3: zone voor schoolgebouw en bijhorende constructies en parkbos
- Lot 4: zone voor schoolgebouw en bijhorende constructies
- Lot 5: zone voor parkeerplaatsen
- Lot 6: zone voor meergezinswoningen, deelparkeren, kinderdagverblijf en volkstuintjes
- Lot 8 -9 -10-11-14-15: zone voor ééngezinswoningen
- Lot 7-12-13-16: zone voor meergezinswoningen gefocust op generatiewonen
- Lot 17: zone voor verharding en/of parking
- Lot 18: zone voor meergezinswoningen, appartementen en studio's voor begeleid wonen
- Lot 19: zone voor een gebouw in functie van co-housing

Beschrijving omgeving

Het projectgebied is gelegen in de kern van de wijk Kaart. De ruime omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing, halfopen bebouwing en villa's. Daarnaast zijn er enkele kleine handelszaken aanwezig zoals een frituur, ijssalon en slagerij.

Specifiek bestaat de Leeuwenstraat voornamelijk uit oudere woningen, hoofdzakelijk in rijverband met gelijkvloers verdieping en schuin dak, al dan niet voorzien van ruime dakuitbouwen. Ter hoogte van de Lage Kaart zijn er meer appartementsgebouwen met tot 3 bouwlagen en plat dak.

De Lage Kaart is breed en aangelegd als laan met langs beide zijde hoge bomen. Ook hier komen voornamelijk gebouwen voor in gesloten bebouwing met hoofdzakelijk profiel van gelijkvloers/verdieping en schuin dak.

De Veldstraat loopt dood op de site van de school GIKO. Hier bevinden zich voornamelijk open woningen met een profiel gelijkvloers en schuin dak of meer gesloten en halfopen woningen met 2 bouwlagen onder schuin of plat dak.

De Middelkaart is breed, aangelegd als laan, met langs beide zijden bomen. Hier bevinden zich voornamelijk villa's en woningen. Naast de site en langs de Middelkaart en Hoge Kaart bevinden er zich lagere woningen en villa's met een profiel van gelijkvloers onder schuin dak. Er komen hier ook moderne villa's voor met plat dak.

De Schoolstraat tenslotte is afgesloten voor autoverkeer d.m.v. paaltjes en is in gebruik als trage verbindingsweg. Ze heeft een verbindend karakter tussen de Middelkaart, de Veldstraat en de Leeuwenstraat en linkt de achtergelegen schoolgebouwen van GIKO De Kaart. Deze straat is slechts beperkt publiek toegankelijk en heeft een groen karakter.

Fasering en tijdelijke constructies

In het omgevingsloket werd bij de applicatie 'uitvoeringsfasen' niet aangevinkt. Er dient besloten te worden dat de voorliggende aanvraag niet in een fasering voorziet.



De voorliggende aanvraag betreft de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden en bijhorende stedenbouwkundige handelingen zoals slopen van gebouwen, ontbossing, vellen van bomen, reliëfwijziging en wegenis.

Voor de gebouwen zelf dienen, na het bekomen van de voorliggende vergunning, op hun beurt nog omgevingsvergunningen te worden aangevraagd.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

De VCRO bepaalt de gevallen wanneer een vergunning moet worden geweigerd.

HOOFDSTUK III Beoordelingsgronden

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 4.3.1.

§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;*
(...)
- d) een goede ruimtelijke ordening;*

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een ...bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 1.3.1.1, van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 geen vergunning kan worden afgeleverd;

5° als de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgestelde ontwerp van rooilijnplan. Die weigeringsgrond vervalt als het plan niet definitief werd vastgesteld binnen de termijn die in de procedure is vastgesteld.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften

Met de toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften (planologische toets) wordt volgens de VCRO het volgende bedoeld:

VCRO Artikel 1.1.2.

Voor de toepassing van deze codex wordt verstaan onder:

13° stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in:

- a) een ruimtelijk uitvoeringsplan;*
- b) een plan van aanleg;*
- c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;*
- d) het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan;*



Planologische toets

Zoals hoger al vermeld is de aanvraag niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De gemeente Brasschaat beschikt weliswaar over een gemeentelijk RUP 'verbod op meergezinsgebouwen' van kracht sinds 2011. Dit contouren-RUP duidt voor het hele grondgebied de zones aan waar meergezinsgebouwen verboden zijn. De site valt niet onder een zone waarvoor is aangeduid dat meergezinswoningen uitgesloten zijn.

Recent werd een herziening van het RUP 'verbod op meergezinsgebouwen' goedgekeurd (bij versnelde procedure overeenkomstig art. 7.4.4/1 VCRO). Vermits de site waarop de aanvraag wordt aangevraagd niet gelegen is binnen een zone waarop het oorspronkelijk RUP 'verbod op meergezinsgebouwen van kracht is, heeft ook de herziening van het RUP hierop geen betrekking.

De aanvraag is wel gelegen in goedgekeurd plan van aanleg namelijk het BPA nr.36 KAART 2 dat een aanvulling vormt op het gewestplan. De percelen zijn volgens het goedgekeurde bijzonder plan van aanleg gelegen in zone bestemd voor openbare gebouwen en voor gebouwen met publieke bestemming met volgende voorschriften:

BOUWSTROOK II:

1. Bestemming: *Onderwijsinrichting*

2. Bebouwing: *Vrijstaand*

3. Plaatsing van de gebouwen: *Binnen de aangegeven zone op de kaart, de nieuwe gebouwen op minimum 5 meter van de perceelgrenzen.*

4. Afmetingen van de gebouwen: *Afmetingen van het bestaande hoofdgebouw langsheen de hoek Lage Kaart - Middelkaart te behouden.*

De minimum open ruimte moet 25% van de totale perceeloppervlakte bedragen.

5. Welstand van de gebouwen:

a) Dakvorm:

- *het bestaande hoofdgebouw langsheen de hoek Lage Kaart - Middelkaart: te behouden dakvorm.*

- *alle andere bebouwing: schuin dak met een minimum helling van 15° en een maximum helling van 60° of plat dak.*

b) Materialen:

- *het bestaande hoofdgebouw langsheen de hoek Lage Kaart - Middelkaart:*

1) *voor gevels: alle gevels moeten behouden blijven in hun bestaande materialen en uitzicht.*

2) *voor de bedekking van schuine daken: bij het aanbrengen van een nieuwe dakbedekking moet deze gelijk zijn aan de bestaande dakbedekking, indien dit niet mogelijk is moet deze dakbedekking zoveel mogelijk overeenstemmen met de bestaande dakbedekking: materiaal, kleur, verband, ...*

- *alle andere bebouwing:*

1) *voor gevels: gevelsteen, natuursteen of sierbepoetsing met een lichte kleur.*

2) *voor de bedekking van schuine daken: pannen of leien.*

6. Bijzondere bebouwingsvoorschriften:

Het bestaande hoofdgebouw moet behouden blijven. Verbouwingen en uitbreidingen kunnen toegelaten worden op voorwaarde dat het bestaande uitzicht en het architectonisch karakter van het gebouw behouden blijft. Het niet bebouwde gedeelte moet als groene ruimte gehandhaafd worden. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot het gebouw en als speelplaats dienstig is, mag worden verhard.

BOUWSTROOK III:

1. Bestemming: *Onderwijsinrichting.*

2. Bebouwing: *Vrijstaand.*



3. *Plaatsing van de gebouwen: Binnen de aangegeven zone op de kaart, de nieuwe gebouwen op minimum 5 meter van de perceelgrenzen.*
4. *Afmetingen van de gebouwen: De minimum open ruimte moet 25% van de totale perceelsoppervlakte bedragen.*
5. *Welstand van de gebouwen:*
 - a) *Dakvorm: - schuin dak met een minimum helling van 15° en een maximum helling van 60° of plat dak.*
 - b) *materialen:*
 - 1) *voor gevels: gevelsteen, natuursteen of sierbeplesering met een lichte kleur.*
 - 2) *voor de bedekking van schuine daken: pannen of leien.*
6. *Bijzondere bebouwingsvoorschriften: Het niet bebouwde gedeelte moet als groene ruimte gehandhaafd worden. Alleen het gedeelte van de grond als toegang tot het gebouw en als speelplaats dienstig is, mag worden verhard.*

De aanvraag voldoet niet aan de hogervermelde BPA-voorschriften. Zoals hierboven evenwel al aangetoond voorziet de VCRO onder artikel 4.4.9/1 afwijkmogelijkheden voor een BPA ouder dan 15 jaar. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals voorzien in artikel 4.4.9/1. Er kan daarom afgeweken worden van het BPA.

Het gewestplan, waarop het BPA nr.36 KAART 2 een aanvulling vormt, voorziet als bestemming 'woongebied'.

Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen

Artikel 5.

1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden heeft betrekking op het verkavelen van een projectgebied en de afbraak van bestaande gebouwen en constructies binnen het projectgebied. De te verkavelen site omvat de huidige scholen GILLO/GIKO en De Vlinder evenals zaal Berkenhof. Binnen de verkaveling zal het mogelijk gemaakt worden om de bestaande gebouwen op een deels gewijzigde plaats te herbouwen, alsook een sporthal, multifunctioneel ruimte, een kinderdagverblijf en woningen (zowel ééngezins- als meergezinswoningen) te bouwen. Tevens wordt een groot gedeelte van de site afgestaan aan het openbaar domein en zal ruimte gemaakt worden voor een park. Ten slotte wordt het met de verkaveling mogelijk gemaakt een privaat, centraal warmtenet te realiseren en deelparkeren te voorzien voor de site en de omgeving.

Om het terrein bouwrijp te maken, werden volgende stedenbouwkundige handelingen aan deze aanvraag toegevoegd:

- sloop bestaande gebouwen
- reliëfwijzigingen in functie van waterberging
- reliëfwijziging in functie van infrastructuur
- aanleg wegenis
- ontbossing
- vellen van bomen



Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan. Er kan besloten worden dat de aanvraag de planologische toets doorstaat.

Gewestelijke verordeningen

– Verordening toegankelijkheid

De aanvraag omvat geen gebouwen. De aanvraag betreft enkel een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden en het bouwrijp maken het goed door het slopen van gebouwen, het gedeeltelijk ontbossen, het kappen van hoogstammige bomen, het wijzigen van het reliëf en de aanleg van een verkeersweg. Er worden met de voorliggende aanvraag geen gebouwen aangevraagd.

Wel voorziet de verordening dat ook toegangspaden tot constructies onder de verordening vallen.

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid

Art. 9. Als de bestaande toegang tot de publiek toegankelijke delen van een constructie niet voldoet aan de bepalingen van artikel 12 en van artikel 22 tot en met 25 en er geen handelingen aan die toegang gepland zijn, moet bij uitbreidings-of verbouwwerken een toegang tot de publiek toegankelijke delen van de constructie die voldoet aan de bepalingen van artikel 12 en van artikel 22 tot en met 25, gegarandeerd worden. Onder andere als de geplande handelingen niet raken aan de gevel van de constructie of als het onmogelijk is een ontsluiting naar het openbaar domein te realiseren vanuit het deel waaraan handelingen uitgevoerd worden, kan met toepassing van artikel 33 en artikel 34, §1, van die verplichting worden afgeweken.

Art. 10. §1. Bij handelingen aan de bestaande toegang tot een publiek toegankelijke constructie of tot de publiek toegankelijke delen ervan, en in de gevallen, waarin artikel 9 van toepassing is, is dit besluit ook van toepassing op minstens één toegangspad dat leidt tot de toegang die aan de bepalingen van dit besluit voldoet en dat vertrekt vanaf het openbaar domein, met uitsluiting van die paden, die vallen onder de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

§2. Als de constructie over een eigen parkeervoorziening beschikt, is dit besluit ook van toepassing op minstens één toegangspad dat vertrekt vanaf de parkeervoorziening en leidt naar het toegangspad, vermeld in paragraaf 1 of naar de toegang die aan de bepalingen van dit besluit voldoet, met uitsluiting van die paden, die vallen onder de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Er werd bewust gekozen om woongelegenheden die rolstoeltoegankelijk zijn mee op te nemen in het project en deze in te plannen rond een gemeenschappelijke tuin. Deze collectieve buitenruimte zal ook rolstoelvriendelijk worden ontworpen. De gemeenschappelijke tuin maakt geen deel uit van het openbaar domein, zodat dit aspect later zal moeten beoordeeld worden op niveau van de stedenbouwkundige handelingen. Zowel de voorliggende aanvraag, als de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen voor de stedenbouwkundige handelingen binnen de voorliggende aanvraag zullen voldoen aan de verordening.

– Verordening hemelwater

De aanvraag omvat via de applicatie op het omgevingsloket de toetsing aan de hemelwaterverordening. De aanvraag voldoet aan de verordening. Verder wordt nog verwezen naar de watertoets.

– Verordening wegen voor voetgangersverkeer

De aanvraag voldoet aan de verordening. Er werd bewust gekozen om woongelegenheden die rolstoeltoegankelijk zijn mee op te nemen in het project en deze in te plannen rond een



gemeenschappelijke tuin. Deze collectieve buitenruimte zal, zoals vroeger reeds opgemerkt, ook rolstoelvriendelijk worden ontworpen. De concrete beoordeling hiervan zal volgen op niveau van de stedenbouwkundige handelingen.

– Verordening breedband

Deze verordening bepaalt dat alle gebouwen op de locatie van de eindgebruiker, met inbegrip van elementen daarvan in gezamenlijke eigendom, waarvoor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen worden ingediend dan wel meldingen worden verricht, worden uitgerust met een voor hoge snelheid bestemde fysieke binnenhuisinfrastructuur tot de netwerkaansluitpunten. Verder dienen ook alle meergezinswoningen waarvoor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen worden ingediend dan wel meldingen worden verricht, worden in of buiten het gebouw uitgerust met een toegangspunt.

De voorliggende aanvraag omvat geen gebouwen. Toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van de gebouwen zullen moeten voldoen aan deze verordening.

Gemeentelijk verordeningen

– 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 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.

Toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen moeten steeds voldoen aan de stedenbouwkundige verordening voortuinstroken en verharde toegangen en in- en uitritten. Volgende artikels zijn steeds van toepassing:

Art. 1.- Op percelen met een voortuinstrook.

1.1. Na de oprichting van een hoofdgebouw dient de voortuinstrook als tuin te worden aangelegd en dusdanig gehandhaafd.

1.2. Verhardingen mogen uitsluitend aangelegd worden als toegang naar het gebouw en als in- en uitrit naar de autobergplaats. De oppervlakte van deze verharding dient beperkt te worden.

1.3. De verharde toegangen en de in- en uitritten dienen zodanig aangelegd te worden dat er geen bomen van de baanbeplanting of masten van de gemeentelijke openbare verlichting moeten verwijderd worden.

Met betrekking tot de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening voortuinstroken blijkt uit de toelichtingsnota van de aanvrager dat toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen moeten steeds voldoen aan de stedenbouwkundige verordening voortuinstroken en verharde toegangen en in- en uitritten. De voorliggende aanvraag houdt rekening met de verordening voortuinstroken. Zo worden voor lot 6 tot 16, 18 en 19 in de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften specifieke voorschriften opgenomen.

Gelet op bovenvermelde kan in kader van de voorliggende aanvraag besloten worden dat er rekening werd gehouden met de gemeentelijke verordening voortuinstroken. Bij de toekomstige aanvragen voor de stedenbouwkundige handelingen voor de gebouwen dient de verdere concrete toetsing te gebeuren.

– Verordening afschermingen

Binnen de verkavelingsvoorschriften wordt opgenomen dat het plaatsen van afschermingen steeds conform de stedenbouwkundige verordening moet worden uitgevoerd.



– Verordening schotelantennes

De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet niet in plaatsen van schotelantennes. Deze stedenbouwkundige verordening blijft onverminderd van kracht.

– Verordening publiciteit

De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet niet in het aanbrengen van publiciteit. Deze stedenbouwkundige verordening blijft onverminderd van kracht.

- Verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg

In de verordening worden de bepalingen opgenomen omtrent het voorzien van het minimum aantal parkeerplaatsen. Er dient steeds naar beneden afgerond te worden tot het volgende geheel getal:

- Ééngesinswoningen: 1,5 per woning, met vrijstelling voor rijwoningen met een maximum gevelbreedte kleiner of gelijk aan 6m.;
- Meergezinswoningen: 1,5 per woongelegenheid;
- Sociale woningen/aanleunwoningen/assistentiewoningen: 1 per woongelegenheid;
- Sportcomplex: 1 per begonnen schijf van 50m² BVO;
- Onderwijs: 1 per klaslokaal;
- Handelsgebouwen en -horeca: 1 per begonnen schijf van 50m² BVO;
- Verzorgingstehuizen: 1 per 4 bedden;
- Schouwburgen: 1 per 10 zitplaatsen

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden omvat geen omgevingsvergunningsaanvraag stedenbouwkundige handelen voor het aanleggen van parkeerplaatsen. Voor de invulling van de zones zullen in de toekomst nog omgevingsvergunningen moeten worden aangevraagd. Toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen die betrekking hebben op het voorzien van parkeerplaatsen zullen getoetst worden aan de stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen.

Bij de aanvraag werd een uitgebreide Mober gevoegd. Hieruit blijkt op niveau van de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden dat er wordt rekening gehouden met een 95-tal woningen + een leefgroep die uiteindelijk op de site zullen worden gerealiseerd. Daarnaast dient het parkeren van de crèche (200m² BVO) ook in het privaat gedeelte voorzien te worden.

Op basis van deze normen dient het project te voorzien in 149 parkeerplaatsen in het privaat gedeelte van het projectgebied.

In het kader van de opmaak van het Mober is een parkeerbezettingsonderzoek uitgevoerd in de omgeving van het projectgebied. Vandaag is er voornamelijk een verhoogde parkeerdruk in de straten ten noorden van de projectsite. Ten zuiden van de projectsite is er voldoende restcapaciteit op het omliggende wegennet. Bovendien voorziet het project in een bijkomende pocketparking in de Middelkaart die complementair voor de verschillende functies ingezet kan worden. In het nieuwe wijkcirculatieplan engageert de gemeente zich om het aantal parkeerplaatsen op het Hendrik Luytenplein en de Lage Kaart te optimaliseren.

Voor het project Kaart werd bewust gekozen voor een duurzaam woonmodel met een verlaagde parkeernorm, dit om de bijkomende parkeerdruk in de wijk te beperken en de verkeersleefbaarheid te garanderen. De verlaagde parkeernorm stimuleert immers de modal shift van 50% autogebruik – 50% alternatieve vervoersmodi dat alle Vlaamse steden en gemeenten moeten behalen tegen 2030 (dit volgens het Vlaams decreet basisbereikbaarheid – 2019). Het duurzaam woonmodel trekt bewoners aan die niet noodzakelijkerwijze één of meerdere wagens in hun privébezit hebben én het trekt bewoners aan met een divers en duurzamer mobiliteitsprofiel. Op de site wordt een ruim aanbod van elektrische deelwagens en deelfietsen voorzien. Eén elektrische deelwagen vervangt minimaal 4



reguliere parkeerplaatsen, waardoor er minder parkeerplaatsen en dus ook minder verharding noodzakelijk is. Deelmobiliteit is een middel om de modal shift van 50% autogebruik-50% alternatieve vervoersmodi te bekomen.

Het project zet in op een sterk verhoogde ruimtelijke kwaliteit en definieert een duurzame mobiliteitsvisie, die enerzijds de kwaliteit van het project verhoogt, en anderzijds de impact op de omgeving zal beperken. Conform de code goede praktijk van de Vlaamse ruimtelijke ordening streeft het project naar een implementatie van de 4 V's: verminderen, vermijden, verschuiven en verschonen, van de verwachte verplaatsingen. Het project zit dan ook volop in op volgende kernpunten:

- Een effectieve bundeling van ruimtelijke functies die complementair zijn, om het aantal verplaatsingen te verminderen. Een goed voorbeeld hiervan is de realisatie van de crèche en de sporthal in de onmiddellijke nabijheid van de scholen, en de realisatie van het multifunctioneel paviljoen in het hart van wijk 'De Kaart';
- De realisatie van een project op een locatie met een hoog voorzieningenniveau. In de onmiddellijke omgeving van het project zijn de meeste dagdagelijkse functies (bijv. kleinhandel zoals supermarkt, bakker, slager, apotheker en horeca) op wandel- en/of fietsafstand bereikbaar. Dit blijkt ook uit de VITO-studie die het voorzieningenniveau van de verschillende locaties in Vlaanderen in kaart heeft gebracht, en waarbij de locatie zeer goed scoort;
- Het nastreven van een efficiënter gebruik van het aanwezige parkeerareaal in de omgeving van het projectgebied. Uit verschillende observaties en registraties van de verschillende parkeerplaatsen bleek dat de aanwezige parkeerplaatsen over het algemeen niet efficiënt worden benut, en dat er op de maatgevende momenten heel wat parkeerplaatsen niet worden gebruikt. Deze parkeerplaatsen kunnen mee worden ingeschakeld, om een duurzamer ruimtegebruik te bekomen, en een hogere ruimtelijke kwaliteit van het project na te streven;
- Het aanbieden van een effectief deelmobiliteitssysteem, met elektrische deelwagens en verschillende vormen van deelfietsen. Op deze manier wordt de noodzaak van een tweede wagen voor een gezin verminderd, waardoor minder snel een gemotoriseerde verplaatsing zal worden uitgevoerd. Bovendien worden er naast deelfietsen ook cargobikes en dergelijke aangeboden. Op deze manier kan er een modal shift worden bekomen, en zullen verplaatsingen verschuiven naar meer duurzame modi. Indien een gemotoriseerde verplaatsing noodzakelijk blijft, dan worden ze voortaan uitgevoerd met een elektrische deelwagen, waardoor de verplaatsing tenminste verschoond. Bovendien kan dergelijke deelmobiliteit ook gebruikt worden door de buurt, waardoor er secundaire positieve effecten te boeken zijn;
- Het voorzien van ruime fietsstallingen op het maaiveld, vlak naast de ingangen van de verschillende woningen om het fietsgebruik te stimuleren;
- Door in te zetten op het verminderen en het verschuiven van gemotoriseerde verplaatsingen naar duurzamere modi, verkleint de impact op de omgeving;

Omwille van bovenstaande redenen wijkt het project dan ook beredeneerd af van de parkeernormen zoals ze in de stedenbouwkundige verordening zijn opgenomen. Het project zet hier op in, door slechts 50% van de effectief te realiseren parkeerplaatsen, zoals voorzien in de stedenbouwkundige verordening.

Het project ondersteunt deze beredeneerde vermindering door te voorzien in:

- deelwagens en de overeenkomstige voorbehouden parkeerplaatsen, die ook door de buurt kunnen worden gebruikt;
- deelfietsen en de overeenkomstige voorbehouden stallingen;
- 1 fietsstalplaats per hoofdkussen;
- laadpunten voor elektrische auto's en fietsen;
- stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen, moto's en bromfietsen



De parkeerverordening laat een afwijkmogelijkheid toe, indien dit zal leiden tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij op basis van de goede ruimtelijke ordening zowel de kwaliteit van het project bekeken wordt, als de impact op de omgeving.

De voorwaarden waaraan het project dient te voldoen om een verlaagde parkeernorm toe te laten, zijn opgenomen en verankerd in het addendum belasting 2020-2025 op het ontbreken van parkeerruimten (goedgekeurd door de gemeenteraad op 25/11/2019)

Er kan besloten worden dat de voorliggende aanvraag voor het verkavelen van gronden voldoet aan de bepalingen die voorzien worden in de parkeerverordening.

Besluit toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften:

De aanvraag doorstaat de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De bespreking van de bezwaarschriften en de weerlegging ervan maken integraal deel uit van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening m.b.t. die aspecten die relevant zijn voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige beoordeling.

De VCRO geeft aan:

Artikel 4.3.1.

§ 1. Dat Een vergunning wordt geweigerd:

(...)

d) een goede ruimtelijke ordening;

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.



BPA36 Kaart 2 is ouder dan 15 jaar en is, wat de zone van de aanvraag betreft, achterhaald. De goede ruimtelijke ordening die erin is vervat, is niet meer wenselijk voor de betrokken zone die het voorwerp van de aanvraag is. De site werd destijds ingekleurd in functie van de aanwezige scholen. De toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO om af te wijken van de verouderde voorschriften is daarom gepast (zie hoger). Wel zal de aanvraag nog steeds verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening moeten zijn.

Momenteel staat Brasschaat voor de uitdaging om een vergrijzende bevolking te huisvesten en jonge gezinnen te kunnen houden in een gemeente waar een groot deel van het woningaanbod bestaat uit grondgebonden woningen aan lage woningdichtheid.

De gemeente beschikt naast woongebieden ook over woonparken waar zij de identiteit van het 'wonen in het groen' wil bewaren en versterken. De verdichting zal om die reden dienen te gebeuren in de kernen waarbij de gemeente de uitdaging van nieuwe woonvormen wil meenemen.

Dit betekent ook dat de woninggroei op de juiste plekken moeten worden opgevangen. Daar waar meer gezinnen juist een groter draagvlak vormen voor wat inwoners dagelijks nodig hebben in de directe woonomgeving: zorg, winkels en diensten, cultuur en sport, vlotte mobiliteit... of met andere woorden in de kern van de wijk Kaart. Het is duidelijk dat dit nieuwe aanbod best 'centraal' gelegen is. Verdichtingsprojecten kunnen enkel waar dit verantwoord is.

Het nieuwe woningaanbod zal nodig zijn om onze huidige, vergrijzende bevolking een plek te geven en tegelijk ruimte te bieden voor nieuwe jonge gezinnen. Appartementen kunnen alleen op schaal van de normale bebouwing in Brasschaat. De nieuwe woningen zullen dus vooral van het compacte type zijn: appartementen of kleine rijwoningen, aangepast aan de behoeften van ouderen en jonge starters.

Bij de verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsdoelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, met de in de omgeving bestaande toestand, maar ook met de bijdrage kwaliteit van de woon- en leefomgeving en of in de betrokken omgeving de aanvraag verantwoord is;

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag voorziet een mix van functies. Deze functies zijn allen verenigbaar met de bestemming woongebied. Woningen en appartementen komen ook in de omgeving al voor. De bestaande scholen zijn al op de site gevestigd. Voorliggende aanvraag past zich functioneel binnen de omgeving in.

De mobiliteitsimpact

Door de aanvrager werd een mobiliteitseffectenrapport aan zijn aanvraagdossier toegevoegd. De mobiliteitseffecten werden ook onderzocht binnen de toegevoegde project-m.e.r.-screening. Hieruit blijkt:

Conform de richtlijnen uit bijlage 1 van het Omgevingsvergunningsbesluit is het voor dit project niet noodzakelijk om een MOBER op te maken en volstaat een kwalitatieve mobiliteitstoets. Er werd vanwege de omvang en complexiteit van het dossier echter gekozen om alsnog een volledige MOBER op te maken dat als bijlage E1bis van onderhavig dossier wordt gevoegd.

Het huidige druktebeeld voor zowel voetgangers, fietsers als het gemotoriseerd verkeer ter hoogte van verschillende kernpunten van de site wordt in hoofdstuk 4 van het MOBER beschreven. Dit druktebeeld werd samengesteld uit beschikbare verkeerstellingen van de gemeente Brasschaat en inschattingen die door middel van het programma Kalibrero werden gemaakt. De tellingen zijn nog steeds actueel en representatief.

Hoofdstuk 5 van het MOBER beschrijft het mobiliteitsprofiel. In dit profiel wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige verkeersproductie en -attractie van de site. Hierbij wordt zowel de totale verkeersstromen van en naar het gebied berekend als een inschatting gemaakt van de parkeer- en stallingsbehoefte van het project.



In hoofdstuk 6 worden de mobiliteitseffecten op het omliggende weggennet besproken door de verwachte verkeersgeneratie te combineren met het huidige druktebeeld. Hoofdstuk 7 richt zich op de van toepassing zijnde parkeernormen.

De bevindingen uit de voorgaande hoofdstukken worden uiteindelijk besloten in hoofdstuk 8. Over het algemeen blijkt uit het MOBER dat de mobiliteitsimpact van de nieuwe ontwikkelingen op de projectsite relatief laag is.

Het MOBER spreekt zich niet uit over de mobiliteit gedurende de werken binnen het projectgebied. Zoals eerder beschreven wordt het terrein bouwrijp gemaakt waarbij onder andere de afbraak van bestaande constructies, wijziging van het bodemreliëf, wijzigingen en aanleg van wegenis (openbaar domein) en het vellen van bomen evenals ontbossing aan bod komen. Gedurende deze activiteiten is het projectgebied als een werf ingericht.

Tijdens de werffase zal er echter steeds voldoende plaats op de werf van het projectgebied zijn zodat al de werfvoertuigen en installaties op een veilige manier kunnen opereren. Er zullen geen installaties of voertuigen op het openbaar domein worden gestald.

De aan- en afrijdende voertuigen zullen zich voornamelijk buiten de spitsuren verplaatsen.

Wanneer nodig wordt hiertoe ook de nodige verkeerssignalisatie geplaatst.

Er wordt bijgevolg steeds naar gestreefd om het normale verkeer zo veel als mogelijk te vrijwaren en eventuele hinder tot het minimum te beperken.

Conclusie

Omwille van bovenstaande maatregelen met betrekking tot de werf kan men stellen dat de aanwezige effecten van de voorziene werken op de mobiliteit niet aanzienlijk zullen zijn.

Tevens kan men ook uit het MOBER afleiden het project vanaf het begin van het ontwerpproces voorziet in een duurzame visie met betrekking tot mobiliteit en dat de milderende maatregelen op een goede manier zijn ingevoerd.

Men besluit daarom dat de mobiliteit geen aanzienlijke effecten zal teweegbrengen.

Op basis van de Mober en de m.e.r.-screening kan besloten worden dat er zich geen aanzienlijke negatieve effecten op mobiliteitsvlak zullen voordoen. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening wat het aspect mobiliteit betreft.

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Volgende volumes worden voorzien in de verkavelingsvoorschriften:

- Kavels 1A en B, 2, 3, 4: De bebouwing op deze loten laten een bebouwing toe van maximaal 2 bouwlagen, behalve voor lot 1B waar gedeeltelijk 3 bouwlagen kunnen in het oostelijk deel. Lot 2 voorziet in een parkbos.
- Kavel 5: zone voor parkeerplaatsen. Hier worden geen gebouwen voorzien.
- Kavel 6: zone voor meergezinswoningen, deelparkeren, kinderdagverblijf en volkstuintjes; 15 % met 1 bouwlaag en 85% met 4 bouwlagen; met uitzondering van het zuidwestelijk deel van de bouwzone waar er slechts één bouwlaag is toegestaan zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Maximale kroonlijsthoogte van 14,20 meter.
- Kavel 7-12-13-16: zone voor meergezinswoningen gefocust op generatiewonen, maximum 3 bouwlagen met maximale kroonlijsthoogte van 11,20 meter.
- Kavel 8 -9 -10-11-14-15: zone voor ééngezinswoningen, maximaal 2 bouwlagen en de maximale kroonlijsthoogte van de woningen bedraagt 7 meter.
- Kavel 17: zone voor parking en verharding.
- Kavel 18: zone voor meergezinswoningen, appartementen en studio's voor begeleid wonen; Maximaal 4 bouwlagen, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, voor de overige zones 2 bouwlagen. De meergezinswoning gelegen in het noorden van het lot: max. 14,20 meter kroonlijsthoogte, De meergezinswoning gelegen in het oosten van het lot: max. 11,00 meter.



- Kavel 19: zone voor een gebouw in functie van co-housing; Maximaal 4 bouwlagen, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, voor de overige zones 2 bouwlagen. Maximale kroonlijsthoogte van 14,20 meter.

De schaal van de aanvraag waarbij 2 tot 3 bouwlagen worden voorzien, is vergelijkbaar met de schaal van de omgeving. De zones waar er 4 bouwlagen worden voorzien zijn meer centraal op de site gelegen en ruimtelijk gezien op ruime afstand van de aanpalende percelen. Voor lot 6 is de bouwstrook op min. 11,15 m van de perceelsgrenzen van de achtertuinen langs de Hoge Kaart. De zijgevel is ingeplant op min 8.39 m van de tuinen langs de Leeuwenstraat. Ook de andere gebouwen met een hoogte 4 bouwlagen zijn op ruime afstand van de aanpalende percelen voorzien. Dit is niet uitzonderlijk hoog en kan niet als hoogbouw worden beschouwd. Hierdoor ontstaan geen hinder die uitzonderlijk zou zijn in dit gebied en het gangbare voorbij gaat.

De voorziene ontwikkeling is gelet op de ruimtelijke inplanting verantwoord en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt niet verstoord. Er zijn geen onverantwoord hoge dichtheden. De open en onbebouwde ruimte die wordt voorzien op de percelen is voldoende om een volwaardige woonfunctie toe te laten. Er wordt bovendien veel aandacht besteed aan groenvoorzieningen en de verkaveling biedt hieromtrent voldoende garanties, zodat een aangenaam woonklimaat voor de bewoners en de omgeving ontstaat.

In de latere omgevingsvergunningsaanvragen voor de stedenbouwkundige handelingen voor de concrete gebouwen zal ook nog concretere toets van de inpasbaarheid moeten gebeuren. In afwachting daarvan kan inzake voorliggende verkavelingsaanvraag reeds geconcludeerd worden dat er voldoende ruimtelijke zekerheid is inzake schaal, ruimtegebruik en de bouwdichtheid en dat een goede ruimtelijke ordening niet wordt verstoord.

Visueel-vormelijke elementen

In het BPA werd het materiaal beperkt tot bakstenen. De huidige aanvraag voorziet in bijkomend gebruik van hout- en pleisterwerk. Naast de al aangegeven bakstenen zal ook gebruik kunnen gemaakt worden van bijkomende moderne, robuuste en ecologische materialen.

Op schoolterreinen wordt voor de verharding gewerkt met klassieke betonnen tegels, terwijl het publiek domein wordt opgewerkt met een grote aaneensluitende verharding van gebakken kleiklinkers. Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn.

De voorschriften voorzien voldoende garanties wat betreft het visueel vormelijke aspect. De concrete beoordeling van de gebouwen zal echter gebeuren naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvragen voor de stedenbouwkundige handelingen.

Cultuurhistorische aspecten

Binnen de site bevinden zich geen beschermde gebouwen. De site is evenmin opgenomen in een beschermd landschap of dorpsgezicht. Uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed blijkt niet dat er gebouwen of constructies zijn opgenomen. Op het bestaande BPA 36 kaart 2 worden het schoolgebouw op lot 1A en één boom aangeduid als historisch waardevol. Deze worden voorzien als te behouden in de huidige verkavelingsvergunning.

Het bodemreliëf

Het bodemreliëf blijft grotendeels behouden. Enkel in functie van de aanleg van een wadi's wordt het reliëf en de aansluitingen aan de bestaande percelen wordt het reliëf aangepast. De 4 wadi's worden voorzien om waterberging voor infiltratie te voorzien. Daarnaast zullen delen van het terrein worden opgehoogd en afgegraven in functie van de aansluitingen tussen de al bestaande percelen en de nieuwe realisaties. De maximale uitgraving en ophoging bedraagt 60 cm. Dit zijn relatief beperkte reliëfwijzigingen die de goede ruimtelijke ordening niet hypothekeren.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen



De aanvraag houdt, voor zover op basis van het verkavelingsplan kan worden ingeschat, door de voldoende grote afstanden, geen inbreuken in op lichten en zichten en zal niet leiden tot significante hinder die als negatief wordt ervaren. Een goede perceelordering wordt niet verstoord. De eventuele hinder, die zich evenwel maar concreet zal uiten voor de realisatie van de projecten die vergund worden naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvragen voor de stedenbouwkundige handelingen, dient zich te beperken tot wat in woongebied tussen percelen onderling en toegelaten functies moet worden verdragen. Dit zal op dat moment moeten beoordeeld worden. In kader van de voorliggend omgevingsvergunningsaanvraag wordt geen significante impact verwacht inzake hinder, gezondheid, gebruiksgenot of veiligheid in het algemeen.

De meeste effecten van onderhavige verkavelingsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen die we kunnen identificeren zijn slechts tijdelijk van aard. De effecten op mobiliteit, geluidsoverlast, stof of emissies en trillingen kunnen verwacht worden tijdens de sloopfase en aanlegfase zijn inherent aan deze activiteiten. De aannemer kan hierin wel de voorgestelde acties ondernemen om de hinder zo minimaal mogelijk te houden. Ook voor bodem en grondwater is de risico op verontreinig omwille van de voorziene maatregelen zeer klein.

De werken kunnen een effect hebben op de luchtkwaliteit omwille van emissies van de aan- en afrijdende voertuigen en eventuele stofhinder. Deze effecten zijn echter zeer beperkt en slechts tijdelijk van aard. Dit zal dus ook geen gevolgen met zich meebrengen in verband met gezondheid. Tijdens de bouw kan potentieel geluidshinder en trillingen ontstaan, men kan hiervoor de nodige maatregelen treffen om dit tot een minimum te beperken. Ook hier zijn deze effecten slechts tijdelijk van aard. Omwille van de conclusies uit het MOBER, de visie rond de ruimtelijke ontwikkeling en de aspecten die een impact zullen hebben op de gezondheid die hierboven beschreven werden kan men stellen dat het project een goede ruimtelijke ordening niet verstoort.

Op basis van voormelde wordt geoordeeld dat het aangevraagde in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Voldoende uitgeruste weg

VCRO Artikel 4.3.5.

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.



De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgerust wegen. Binnen de aanvraag wordt bijkomende wegenis voorzien. Deze wegenis werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 31 mei 2021.

Toetsing aan de rooilijnen

VCRO Artikel 4.3.8

§ 1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, (...)

De aanvraag strijdt niet met een vastgestelde rooilijn. Binnen de aanvraag wordt bijkomende wegenis voorzien. Deze wegenis werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 31 mei 2021, waarbij de nieuwe rooilijnen worden vastgesteld.

Watertoets

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag heeft een hydraulische nota aan zijn aanvraag toegevoegd. Verder heeft de aanvrager door ingenieursbureau Witteveen + Bos de mogelijke effecten op de waterhuishouding laten onderzoeken. De project-m.e.r.-screening stelt:

Rondom de projectsite ligt er bestaande gemengde riolering waar de wateren van de verschillende huidige gebouwen naar afvoeren. Binnen het project wordt de afkoppeling van afval- en regenwater echter gerealiseerd door een volledig nieuw ontwerp van een gescheiden rioleringsstelsel, nl. in DWA en RWA.

Er wordt voor de uitvoering van dit project rekening gehouden met de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (hemelwaterverordening). We verwijzen hiervoor ook naar de aanstipijst hemelwater die als bijlage B25b bij onderhavig dossier wordt gevoegd. We merken op dat er geen afwijking van de verplichtingen van de verordening wordt gevraagd.

Het project is niet gelegen in een beschermingszone 1 of 2 van een drinkwatergebied waardoor infiltratievoorziening dient te worden geplaatst. De totale aan te sluiten verharde oppervlakte wordt bepaald op basis van ontwerpplannen en bedraagt 4.559 m² waarbij de oppervlakte aan te sluiten wegverharding (aanleg nieuwe wegen) 3.039 m² bedraagt en er rekening werd gehouden met een bijkomstig afwaterend oppervlakte van 80 m² voor elk van de 19 kavels.

Aan de hand van deze berekeningen bedraagt het volume van de minimaal te plaatsen infiltratievoorziening 114 m³ waarbij er 25 liter per m² afwaterend oppervlakte werd gerekend. Dit komt overeen met een minimale infiltratievoorziening met een oppervlakte van 182 m².

De toekomstige afstromende oppervlakten die zullen worden opgericht (nl. ééngezinswoningen, meergezinswoningen, co-housing, scholen en openbaar bos) op de 19 kavels zullen echter afwijken van de 80 m² per kavel.

In een volgende fase zal er een omgevingsvergunningsaanvraag voor de gebouwen en constructies op het terrein worden ingediend. In deze aanvraag zal het volledige afwateringssysteem in detail worden bekeken waarbij exacte dakoppervlaktes, hergebruik en afstromende verhardingen in rekening zullen worden gebracht. Om echter reeds een indicatie te hebben van de bijstelling op de 80 m² afstromende verhardingen werd in de hydraulische nota (paragraaf 3.2.1.5) een inschatting van de bijstelling op de 80 m² weergegeven voor elk van de 19 loten. Zoals kan worden opgemerkt is de 80 m² voor tal van kavels een onderschatting.



Binnen de projectsite wordt dit echter reeds opgevangen door maximaal in te zetten op de ladder van Lansink alvorens het hemelwater wordt afgevoerd. Volgende toepassingen worden ingezet:

- een groendak;
- hemelwaterputten voor hergebruik;
- wadi's voor infiltratie.

Om reeds tot een benaderende waarde van de reële buffering binnen het systeem van de hemelwaterleidingen en wadi's te komen (= aaneenschakeling van reservoirs), werd gebruik gemaakt van de software Sirio. Het principe van deze software wordt beschreven in paragraaf 4.1 van de hydraulische nota. Als input werd de infiltratiecapaciteit (a.d.h.v. infiltratieproeven op 4 locaties bepaald) ingegeven. Men spreekt van een inschatting of een benaderende waarde om dat er hierbij geen rekening werd gehouden met o.a. afwaartse randvoorwaarden, groendaken en hergebruik. Hierbij werden de reservoirs van de 'Schoolstraat' (afvoer Plein, doorsteek Plein-Dreef, Schoolstraat, Verlengde van Veldstraat en 14 loten) en van de 'Dreef' (afvoer Dreef en 4 loten) apart bekeken.

Volgens de modellering van Sirio kan er in de hemelwaterleidingen en wadi's op deze wijze in totaal 634,19 m³ hemelwater vertraagd worden afgevoerd en is er in totaal 605 m² infiltratieoppervlakte voorzien, hetgeen de minimale vereisten ruimschoots overschrijdt. Men merkt opnieuw op dat dit een benadering is van het reëel te verwachten water voor het effectieve project. Echter kan men stellen dat er voldoende toepassingen worden ingezet om het hemelwater op het projectgebied te infiltreren zodanig wateroverlast tegen te gaan. Men kan tevens ook aangeven dat er, waar mogelijk, hemelwater zal worden opgevangen in hemelwaterputten voor hergebruik en ook groendaken zullen worden ingezet. Deze laatste toepassingen zullen in meer detail worden uitgewerkt in de omgevingsvergunningsaanvraag van de gebouwen.

Conclusie

Omdat al de nodige stappen worden gezet om het hemelwater volgens de ladder van Lansink zoveel als mogelijk te hergebruiken en infiltreren kan men stellen dat men geen aanzienlijke effecten op het watersysteem verwacht.

Op basis van voormelde kan besloten worden dat de effecten op de waterhuishouding voldoende werden onderzocht en dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn in kader van deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de bijhorende stedenbouwkundige handelingen.

Bovendien kan worden opgemerkt dat de voorliggende aanvraag nog maar de omgevingsvergunningsaanvraag is voor het verkavelen van gronden. In de toekomst zullen, voor de concrete invulling van de verkaveling met gebouwen, ook de respectievelijke omgevingsvergunningsaanvragen moeten worden onderworpen aan een watertoets.

Natuurtoets

Geplande werken of activiteiten mogen geen vermijdbare schade aan de natuur veroorzaken. Het integratiebeginsel verplicht de vergunningsverlener om de aanvraag te bekijken volgens de aanwezige natuurwaarden. Er dient te worden nagegaan of er schade zal zijn aan de natuur en of er maatregelen kunnen opgelegd worden om schade aan de natuur te voorkomen, te beperken of te herstellen. De voorliggende aanvraag is niet gelegen in een natuurgebied of een gelijkaardig gebied met bijzondere ecologische waarde. De aanvraag is evenmin gelegen in een speciale beschermingszone SBZ-H (Habitatrichtlijngebied) of SBZ-V (Vogelrichtlijngebied). De meest dichte speciale beschermingszone bevindt zich op ruime afstanden. De dichtbijgelegen SBZ-H beschermingszone 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats' (BE2100045) en 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen' (BE2100017) liggen op meer dan 2,5km. De



dichtbijgelegen SBZ-V beschermingszone 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld (BE2101437) ligt op meer dan 3,8km.

De aanvraag is niet gelegen in een gebied waar zich biologische waardevolle habitats bevinden volgens de biologische waarderingskaart. De site krijgt het label 'biologisch minder waardevol' en de code 'ua' 'minder dichte bebouwing'. Op de site bevindt zich wel een bos dat gedeeltelijk zal worden ontbost. Er worden ook bomen geveld die niet tot het bos behoren. Uit de beschrijvende nota blijkt dat de aanvraag voorziet in een compenserende aanplanting voor de te vellen bomen.

'Compensatie

Gezien de hoofdas voorzien wordt als dreef, wordt deze geflankeerd door bomen en worden de bermen ingezaaid met gras. De grens tussen openbaar en privaat domein wordt afgeleid door middel van hagen. Dit zorgt voor een groene en frisse toegang/doorgang van het gehele domein. Het type boom dat toegepast wordt in de dreef is een 'Corylus colurna 'Obelisk'', dewelke gekozen werd omwille van zijn slanke piramidale kroonvorm, zijn hoogte van ± 10 à 12 meter en zijn vriendelijkheid naar bijen toe. Voor de haag wordt tevens geopteerd voor een 'bijvriendelijke' toepassing door het aanplanten van een gemengde haag waarbij vier verschillende haagtypes gecombineerd worden.

Op het plein worden drie koningslindes en twee esdoorns voorzien. Op de Schoolstraat en de overige verbindingen worden verschillende bomen van de winterbloeiende sierkers en rode meidoorn voorzien. De nieuwe beplanting wordt weergegeven in het beplantingsplan en werd voorafgaandelijk besproken met de gemeente Brasschaat.

De aanvrager heeft bij de project-m.e.r.-screening de aanvraag gescreend inzake de impact op de biodiversiteit. Uit de screening van de aanvrager blijkt:

Zoals aangegeven situeert het projectgebied zich in een overwegend stedelijk landschap. Echter is er ook 3.320 m² bos aanwezig. Om het project te kunnen verwezenlijken dienen er over de projectsite verschillende bomen gerooid te worden. Het betreft voornamelijk de kap van solitaire bomen (vellen van bomen als stedenbouwkundige handeling) en de kap van zieke bomen in een bestaand bos (d.m.v. een kapmachtiging). Bijkomstig wordt er ook een stukje van 280 m² ontbost, echter blijft dit een beperkte zone van het volledige bos, nl. 8,4%. De bomen worden gerooid om verschillende redenen. Op de scholensite van De Vlinder en GIKO/GILO zullen ten behoeve van de nieuwe schoolgebouwen bomen verwijderd worden. Het bos binnen de projectsite is op heden niet toegankelijk voor het publiek omwille van de aanwezigheid van dode bomen en het gevaar voor vallende takken. Er dienen bomen te verdwijnen zodanig vrije wegen te voorzien die onder andere voor de brandweer van belang zijn. Hierbij worden de bomen mee geveld die een gevaar kunnen vormen of die ecologisch minder interessant zijn. Op deze wijze wordt er bv. gezorgd dat de exotische bomen de inheemse en interessante soorten in de toekomst niet zullen hypothekeren. Door het toppen van Amerikaanse eiken verhoogt tevens de ecologische waarde van het perceel. Het bos zal op deze wijze mee gesaneerd worden zodanig dat het als parkdomein opnieuw opengesteld kan worden voor het publiek. Over de bomenkap werd door studiebureau Cluster een nota en kapplan opgemaakt waar men naar verwijst voor een gedetailleerder overzicht. In de bomentoets werden de bomen van het bos tevens naar waarde geschat zodanig dat de waardevolle bomen zoveel als mogelijk behouden blijven. In de nota wordt er daarom ook besloten dat de exemplaren die gekapt worden niet uitermate bijzonder zijn. De nodige kapmachtiging voor dit project wordt aangevraagd en werd reeds besproken met agentschap Natuur en Bos. Ondanks het kappen van een aantal bomen blijft er nog voldoende groen over binnen het projectgebied en zal er tevens groen bij gecreëerd worden. De nabijheid van groene ruimte heeft een positief effect op de toekomstige bewoners van de woonsite evenals op de schoolgaande kinderen. Zo zal er groen aanwezig blijven ter hoogte van het centrale plein, de buurthoek en zal er zelfs een collectieve tuin en ruimte voor volkstuintjes worden voorzien in een latere fase (deel van de vervolgaanvraag voor stedenbouwkundige



B R A S S C H A A T

*handelingen). Door een herorganisatie van het ruimtegebruik kan er ook plaats worden gemaakt voor bijkomstige biodiversiteit. Zo wordt er ter hoogte van lot 2 en een gedeelte van lot 3 een parkbos voorzien. Doorheen de site wordt bovendien gecompenseerd voor elke gekapte boom. Het boscompensatievoorstel maakt integraal deel uit van deze aanvraag. De bomen worden langs de dreef en andere publieke ruimtes aangeplant. Belangrijk te vernoemen is dat de bomendreef een grote ecologische meerwaarde heeft door de aanwezigheid van *Corylus Colurna* (Boomhazelaar). Tenslotte worden er ook door de realisatie van wadi's droog-nat gradiënten gecreëerd ten voordele van de gewenste soortenrijkdom.*

De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Natuur en Bos (ANB). Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft een gunstig advies afgeleverd met voorwaarden en het boscompensatievoorstel goedgekeurd. Belangrijk hierbij is dat de te ontbossen oppervlakte 280 m² bedraagt. De resterende bosoppervlakte 3040 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Belangrijk is ook dat alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen beschermd in het Vlaamse Gewest zijn op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

Op basis van voormelde kan besloten worden dat de geplande werken of activiteiten geen vermijdbare schade aan de natuur veroorzaken, mits de voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos uiteraard worden gerespecteerd. Dit zal als voorwaarde aan de vergunning worden gekoppeld.

Erfgoed-/archeologietoets

Voorafgaand aan het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden moet een archeologienota ingediend worden in volgende situaties:

1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;

2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300m² of meer bedraagt en waarbij de betrokken kadastrale percelen geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;

3° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de betrokken kadastrale percelen helemaal buiten de archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones, liggen.

De oppervlakte van de kadastrale percelen bedraagt meer dan 3000m², zodat een archeologienota vereist is. Er werd een archeologienota met ID-nummer URI:

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/16727>, ingediend en hiervan werd akte genomen.

Het naleven van de archeologienota wordt overeenkomstig artikel 5.4.4 van het decreet betreffende het onroerend erfgoed opgenomen als voorwaarde bij de omgevingsvergunning. De eventuele werken in de archeologienota waarvan akte is genomen worden geacht te zijn vergund.

Decreet grond- en pandenbeleid



Het grond- en pandendecreet stelt:

TITEL 2 Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod
HOOFDSTUK 1 Normen
Afdeling 1 Gewestelijke en gemeentelijke normen
Artikel 4.2.1.

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op :

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 1° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen : veertig procent;
- 2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent.

Artikel 1.2.

Voor de toepassing van dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten wordt verstaan onder:

- 1° bescheiden woonaanbod : het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met behoud van de toepassing van artikel 4.2.2, § 1, tweede lid, en artikel 4.2.4, § 1, tweede lid, bestaat uit :
 - a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 - b) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
 - c) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers;

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden omvat kavels voor woningbouw, maar ook kavels die een andere bestemming voorzien. Enkel de loten 6 tot 16 en lot 18 en 19 voorzien in de mogelijkheid tot woningbouw. De overige loten hebben een bestemming als school, parkbos, verharding of parking.

Er worden met andere woorden 13 loten bestemd voor woningbouw. Hiervan zijn enkel de loten 8 -9 -10-11-14-15 bestemd voor ééngesinswoningen. Overige loten zijn bestemd voor meergezinswoningen.

De loten die in aanmerking voor woningbouw hebben volgende afmetingen: Lot 6: 3929 m²; Lot 7: 101 m²; Lot 8: 97 m²; Lot 9: 98 m²; Lot 10: 99 m²; Lot 11: 100 m²; Lot 12: 96 m²; Lot 13: 97m²; Lot 14: 102m²; Lot 15: 101m²; Lot 16: 203m²; Lot 18: 2293m²; Lot 19: 739m². (De loten voor ééngesinswoningen werden onderlijnd).



Alle kavels voor ééngezinswoningen (onderlijnd) zijn kleiner dan 500m² en kunnen als 'bescheiden' worden beschouwd. Bij de kavels waarop meergezinswoningen worden bebouwd zal er bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen voor de meergezinswoningen over moeten worden gewaakt dat er voldoende bescheiden appartementen worden voorzien.

Lasten

De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen. Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen kunnen lasten onder meer betrekking hebben op:

- De verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur met het oog op een verbetering van de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder. Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, door de bevoegde overheid, de door haar gemachtigde ambtenaar of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar om advies verzocht. Hierbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal wordt beperkt;
- De bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Lasten kunnen ook inhouden dat als de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

De aanvraag voorziet in wegeniswerken en omgevingswerken die bestemd zijn om opgenomen te worden in het openbaar domein.

Besluit

Gunstig met voorwaarden.

Voorwaarden

De bijgevoegde, aangepaste stedenbouwkundige voorschriften moeten worden gevolgd.

De voorwaarden vermeld in de adviezen van de adviesverleners moeten nageleefd worden.

De kavels mogen slechts te koop worden gesteld nadat:

- de vereiste tussenkomsten aan de nutsmaatschappijen voldaan zijn
- de boscompensatie aan het agentschap voor Natuur en Bos betaald werd
- de wegeniswerken werden uitgevoerd
- De voorwaarden uit het advies van het agentschap Natuur en Bos afgeleverd op 9 februari 2021 dienen te worden nageleefd.

Lasten

De grond die voorzien is om in het openbaar domein opgenomen te worden dient kosteloos aan de gemeente afgestaan worden, voor of minstens tegelijk met de eerste verkoop.