

Aan de Deputatie van de Provincie
Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22
2018 ANTWERPEN

Aangetekend

Brugge, 28 juli 2021

Geachte Leden van de Deputatie,

Betreft : Brasschaat Verkavelingsvergunning De Kaart
O. ref. : MR/2021/456/MR/MR/KA
U. ref. : OMV_2020112615

Bij huidig aangetekend schrijven wensen volgende rechtspersonen en fysieke personen beroep aan te tekenen tegen;

1. De VZW DE Kaart Rond Tafel, met zetel te 2930 Brasschaat, Hoge Kaart 118/ 1001, ondernemingsnummer 0756.862.888
2. De Heer VAN GESTEL Rafael, wonende te 2930 Brasschaat, De Romboutweg 36
3. De Heer HIMPE Tom, wonende te 2930 Brasschaat, Middelkaart 3
4. De Heer NIEMANS Stefaan, wonende te 2930 Brasschaat, Middelkaart 37
5. Mevrouw VAN BRUGGEN Myriam, wonende te 2930 Brasschaat, Hoge Kaart 100
6. De Heer ROGMANS Joris, wonende te 2930 Brasschaat, Het Venneke, 40
7. De Heer MERTENS Glenn, wonende te 2930 Brasschaat, Veldstraat 294
8. De Heer VAN DEUREN Francis, wonende te 2930 Brasschaat, Hoge Kaart 118

9. De Heer TIGGELOVEND Jan, wonende te 2930 Brasschaat, Hoge Kaart 112

10. Mevrouw VAN BRUGGEN Danielle, wonende te 2930 Brasschaat, leeuwenstraat 72

De Omgevingsvergunning dd. 14.06.2021 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Brasschaat, 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, verleend aan de NV VAN ROEY Vastgoed, met volgende voorwaarden;

**-de kavels mogen slechts te koop gesteld worden 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.

Als last werd opgelegd dat 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.

1. Belang en hoedanigheid van de beroepsindieners

1.1. Eerste beroepsindieners is de VZW De Kaart Rond Tafel, met zetel te 2930 Brasschaat, Hoge Kaart 118 /1001 en ondernemingsnummer 0756 862 888

De VZW heeft als maatschappelijk doel; zie stukken 22 en 23

De vzw stelt zich tot doel zonder enig winstoogmerk het activeren, informeren en ondersteunen van "wijkbewoners in thema's van ruimtelijke ordening, de leefbaarheid van de wijk, jeugdzorg, mobiliteit, onderwijs, socio-cultureel werk, groenzorg, woonbeleid, verenigingsleven, sport en ontspanning, het landelijke karakter en aanverwante.

Op deze manier wil de vzw de waarde van de wijk voor haar inwoners verhogen.

De vzw doet dit door bij voorkeur de bewoners van de wijk te stimuleren en te ondersteunen met informatie, activering, vorming, collectieve acties, lezingen, rechtsbijstand, dienstverlening, enz."

De VZW streeft derhalve naar een beter woon- en leefklimaat in de Wijk

Het werkingsgebied is wijk De Kaart, Brasschaat.

De VZW De Kaart Rond Tafel heeft ook schriftelijk bezwaar ingediend in het openbaar onderzoek.

De VZW heeft in haar Raad van Bestuur van 1 juli 2021 beslist tot het instellen van beroep tegen de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning dd. 14.06.2021 (zie stuk 29)

2.2. Tweede beroepsindiener VAN GESTEL Rafael

Tweede beroepsindiener heeft tijdens de openbare onderzoeken meerdere malen schriftelijk bezwaar ingediend. Zijn bezwaren werden niet weerhouden en ook niet beantwoord.

Tweede beroepsindiener woont op 150 m van de projectsite. Het perkeer- en mobiliteitsprobleem is nu al groot in zijn wijk en in zijn straat en zal door de kernverdichting bijkomende mobiliteitsproblemen met zich meebrengen in zijn Omgeving.

De mobiliteitsstudie van MINT biedt onvoldoende antwoorden en oplossingen voor de mobiliteitsproblemen. Er is in het bestreden besluit ook sprake van een nieuw wijkcirculatieplan, dat door de gemeente Brasschaat nog niet werd voorgesteld aan de bevolking en waarvan de impact niet gekend is. Ook de samenwerking met de Lijn is nog helemaal niet zeker, doch wordt in de mobiliteitsstudie van Mint voorgesteld als zijnde een vaststaand gegeven.

In de Omgeving van tweede beroepsindiener is er ook sprake van een doorgedreven bomenkap. Er is de Omgeving een grote vleermuizenpopulatie aanwezig en de projectsite ligt op de fourageerroute van vleermuizen uit het Fort van Brasschaat en de Kaartser Bossen. Onlangs werden op de projectsite reeds oude eiken gekapt, die holtes bevatten als rustplaats voor deze vleermuizen. Er is ook aanwezigheid van de Vlaamse Gaai. Dit is onvoldoende onderzocht geweest door het ANB.

Een groot deel van de gekapte bomen maakt deel uit van de omgevingsvergunning/ verkavelingsvergunning en werden gekapt nog vooraleer de omgevingsvergunning werd beslist.

Tweede beroepsindiener woont in een wijk van landeigendommen en heeft een groen karakter. Door de sterke verdichting binnen de wijk, zal dit ongedaan gemaakt worden.

2.3. Derde beroepsindiener HIMPE Tom

Derde beroepsindiener heeft tijdens het openbaar onderzoek schriftelijk bezwaar ingediend.

Zijn woning bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de projectsite. Derde beroepsindiener woont in de wijk van de "kleine landeigendommen", dit wil zeggen vrijstaande woningen met puntdak, met een landelijk karakter. Middenin de wijk komt er een nieuwbouwproject met meer dan 100 appartementen in 4 bouwlagen, met niet compatibel is met de omgeving.

De huidige V/T index ligt nu op 0,20, doch zal door de verdichting stijgen naar 0,60

Dit is een aanslag op de huidige landelijke woonkwaliteit, met een belangrijke waardevermindering van de woningen in de wijk.

De verkeersproblematiek in de wijk is nu reeds onaanvaardbaar. Tijdens de spitsuren is er sprake van een complete chaos en totaal onveilig voor zwakke weggebruikers. Derde beroepsindieners zal nog moeilijk bezoek kunnen ontvangen, die met de auto komt en in de spits zal hij niet meer veilig met de auto kunnen wegrijden.

De voorziene sporthal zal een bovenlokaal karakter hebben en hoort niet thuis in de wijk. De sporthal is te groot voor de locatie.

Dit heeft voor gevolg dat er niet alleen problemen qua mobiliteit tijdens de spitsuren zullen zijn, maar ook in het weekend. Nergens is de behoefte aangetoond voor een dergelijke bovenlokale sporthal.

2.4. Vierde beroepsindiener, de Heer NIEMANS Stefaan

De vierde beroepsindiener woont tevens in de wijk De Kaart en derhalve in de onmiddellijke omgeving van de projectsite.

Hij vreest een gigantische toename van het verkeer, in een wijk, die reed te kampen heeft met verkeers- en parkeeroverlast. Deze overlast zal in belangrijke mate toenemen. Ook de verkeersveiligheid van de zwakke weggebruikers komt in het gedrang., gezien geen aparte fietspaden. De voorgestelde modal shift is totaal onzeker. Er zal ook veel vrkeer zijn door de combinatie van de functies sporthal en paviljoen.

Appartementsgebouwen horen niet thuis in een wijk met landelijke bewoning. Is er een belangrijke toename van de woondichtheid en er zal visuele hinder zijn door appartementsblokken met 4 bouwlagen.

Er zal een grote hoeveelheid waardevol groen in de omgeving verloren gaan. Er zullen 190 bomen worden gekapt, die fungeren als een hiite en waterbuffer.

Vierde beroepsindiener vreest ook schade als gevolg van de langdurige en intensieve bemaling die er zal dienen te gebeuren. De huidige aanwezige kleine landeigendommen zijn kwetsbaar voor scheuren en barsten. Ook op het aanwezige groen in de wijk en de tuinen zal de bemaling een negatief effect hebben.

2.5.Vijfde beroepsindiener, Mevrouw VAN BRUGGEN Myriam

Zij woont in de onmiddellijke omgeving van de projectsite.

Zij vreest verkeers en parkeeroverlast in de wijk, alwaar er nu al een verkeersprobleem is.

De appartementsgebouwen zullen veel te groot en de hoog zijn in verhouding tot de rest van de groene woonwijk.

Zij vreest aantasting van leef- en woonkwaliteit.

2.6.Zesde beroepsindiener de Heer ROGMANS Joris

Hij heeft eveneens bezwaar ingediend in het openbaar onderzoek.

De wijk alwaar zesde beroepsindiener woont, wordt gekenmerkt door een landelijk karakter,zijnde kleine landeigendommen, die typische woningen zij met een gelijksvloers en een eerste verdieping onder een zadeldak. Het karakter van de wijk zal volledig veranderen, deV/T index zal te hoog zijn .

Het projet zal een enorme negatieve impact hebben op de mobiliteit van de wijk. Er zijn te einig parkeerplaatsen voorzien.

De nieuwe sporthal zal 's avonds verkeer met zich meebrengen.

Het groene pleintje in de buurt zal verhard worden voor parkeerplaatsen, wat leidt tot minder ruimte voor groen.

De modal shift, waaronder het openbaar vervoer is zeer onzeker.

2.7.Zevende beroepsindiener, de Heer MERTENS Glenn

De tuin van de woning van zevende beroepsindiener sluit aan met de sporthal en het paviljoen.

In zijn tuin zal hij hoge muren van de sporthal krijgen in plaats van bomen. Er zal bijkomende mobiliteit zijn door de sporthal. De sporthal zal bij gebruik van open ramen, aanleiding geven tot geluidsoverlast.

Er zijn te weinig parkeerplaatsen voorzien voor de sporthal. De sporthal zal ook te dicht staan bij de perceelsgrens. Hij vreest voor onveiligheid van bezoekers van de sporthal, die zich toegang kunnen verschaffen achteraan zijn tuin. De bomen zullen verdwijnen, die nu voor een geluidsfILTER zorgen.

Hij zal inkijk in woning en tuin hebben, door de appartementen. Hij vreest tevens voor verkeeroverlast in de wijk.Hij vreest tevens stabiliteitsproblemen voor zijn woning, door de bouw van de appartementsblokken.

2.8.Achtste beroepsindiener; De Heer VAN DEUREN Francis

Hij woont in de onmiddellijke omgeving van de projectsite. Er werd door hem een schriftelijk bezwaar ingediend in het openbaar onderzoek.

Het landelijk karakter van zijn woonwijk zal worden aangetast. De rustige woonomgeving zal in het gedrang komen. Hij heeft nu uitzicht op de school met een hoogte van 5 m, in laats hiervan komen nu appartementsblokken met 4 bouwlagen, met een hoogte van 14 m, zonder respect voor de 45 ° regel. Er zal inkijk zijn in zijn tuin en de slaapkamers van de woning. Er zal overlast zij aan de achterzijde van zijn woning, daar de ingang voor de tuinen en de fietsenstalligen van de nieuwe woningen toegankelijk is via een verbindingspad tussen de Leeuwenstraat en de Middelkaart.Er zal geen rust meer zijn in de tuin. Er zal afname zijn van zonlicht . Er zal ook een belangrijke verkeersproblematiek zijn. Er zal ook sprake zijn van geluidsoverlast, door het vele verkeer en parkeren. De werken zullen jaren duren en veel overlast veroorzaken.

2.9.Negende beroepsindiener, de Heer TIGGELOVEND Jan

Negende beroepsindiener woont in de wij De Kaart, in de onmiddellijke omgeving van de projectsite.

Zijn perceel grenst aan de geplande appartementen, op 12 m komt er een gebouw met meer dan 13 m hoogte. Zijn woning is gelegen in een rustige buurt, zonder inkijk, in de toekomst komen er tientallen appartementen, met inkijk in zijn woning en tuin. Hij heeft een zwembad in de tuin. Zelfs een haag van 2 meter zal de inkijk niet kunnen tegenhouden.

Er zal veel minder zon in de tuin zijn.

In de tuin staan hoogstammige bomen, op 15 m van de ondergrondse parking. Door grondbemaling voor de ondergrondse parkeergarage kunnen de bomen zware schade ondervinden.

Hij vreest parkeer en verkeeroverlast in de wijk. Nu al is er door schoolactiviteiten geen parkeerplaats meer in zijn straat.

2.10. Tiende beroepsindiener, Mevrouw VAN BRUGGEN Danielle

Beroepsindiener heeft in het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend;

Zij woont in de onmiddellijke omgeving van de projectsite.

Zij woont in een wijk die bestaat uit eengezinswoningen/kleine landeigendommen, met puntdak en met aandacht voor tuinen en aanplantingen. De wijk heeft een groen en landelijk karakter. De bestaande eengezinswoningen in de Leeuwenstraat volgt het stramien van puntdaken.

Middenin de wijk zullen appartementsblokken worden gezet, met meer dan 100 wooneenheden en 4 bouwlagen. De woondichtheid zal veel te hoog worden. De landelijke woonkwaliteit, die er nu is, komt in het gedrang.

Zij zal veel overlast van het sterk toenemende verkeer en ook parkeeroverlast ondervinden. De parkeerproblemen zijn nu reeds onaanvaardbaar hoog. Tijdens de spitsuren komt de verkeersveiligheid voor de zwakke weggebruikers zeker in het gedrang. Tijdens de spitsuren zal zij ook niet meer veilig kunnen wegrijden met de wagen en ook in geval van bezoek, zal er tekort zijn aan parkeerplaatsen.

De sporthal zal bovenlokaal zijn en ook heel wat mobiliteit genereren. Dit impliceert dat er ook buiten de spitsuren sprake zal zijn van overmatig verkeer en tekort aan parkeerplaatsen ook in de weekends

2. Beroepsgrieven

Naar inhoud sluit het College van Burgemeester en Schepenen in het bestreden besluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. (zie stukken 1,2 en 3)

2.1. Planologisch

Volgens het Gewestplan Antwerpen ligt de projectsite in de bestemming woongebied.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr 36 Kaart 2, dat evenwel ouder is dan 15 jaar.

In het bestreden besluit van 14.06.2021 wordt verwezen naar de toepassing van art. 4.4.9/1 VCRO, waarbij gesteld wordt dat er kan worden afgeweken van een BPA ouder dan 15 jaar, doch dat deze niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft de wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. (zie stuk 7)

Het bestreden besluit (of meer bepaald het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar) stelt dat binnen de contouren van de aanvraag er

geen afwijkingen worden voorzien ten aanzien van het BPA inzake wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. Door het aangevraagde 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 5 m. De aanvraag respecteert het BPA wat dit aspect betreft door de wegenis over de volledige breedte van 5 meter te behouden.

Bovendien is het ook zo dat de grenslijn/rooilijn van het openbaar domein wegenis van de Schoolstraat wordt gewijzigd, weliswaar een beperkte wijziging van 50 cm, maar het blijft een wijziging. Dit werd alsdusdanig beslist in de gemeenteraad van 31 mei 2021. Er is zowel een wijziging van de bestaande grenslijn beslist voor wat de Schoolstraat betreft, als een uitbreiding van het openbaar domein op de projectsite betreft, zoals opgenomen in het rooilijnplan van Neefs & Roos landmeetbureau, opgemaakt op 30.04.2021 en ingediend als wijzigingsverzoek op 30.04.2021.

Het is wel zo, stelt de bestreden beslissing, 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'.

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

Er is in casu sprake van nieuwe wegenis, alsook wijziging van bestemming en van de grenslijn van bestaande wegenis, meer bepaald de Schoolstraat.

"Wegenis en openbaar groen

Artikel 4.4.9/1 VCRO bevat een afwijkingsregeling, en afwijkingsregelingen moeten volgens de rechtspraak strikt geïnterpreteerd worden. Het tweede lid van artikel 4.4.9/1 VCRO stelt uitdrukkelijk dat er geen afwijkingen kunnen toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. Dit moet zo gelezen worden dat het niet mogelijk is om voor die thema's op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO iets anders te vergunnen dan wat in het BPA is vastgelegd. Je kan dus geen andere functies dan **wegenis** toestaan in een zone die bestemd is voor wegenis. Je kan die zone bijvoorbeeld niet (laten) bebouwen. Maar je kan met artikel 4.4.9/1 VCRO ook geen nieuwe openbare wegenis bovenop de bestaande vergunnen. Dat het gaat om openbare wegenis wordt uitdrukkelijk gesteld in de parlementaire voorbereiding. De eigendomssituatie is niet beslissend voor de vraag of een weg openbaar is of niet, wel het publiek gebruik voor gemotoriseerd en/of traag verkeer. Private wegenis kan dus wel. Echter: op grond van artikel 4.4.7, §2 VCRO (werken algemeen belang) en het bijhorend uitvoeringsbesluit kan de aanleg van gemeentelijke wegen tot een lengte van 1 km vergund worden in afwijking van de plannen. Wat niet mogelijk is op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO, kan - als aan de voorwaarden is voldaan - vergund worden op basis van artikel 4.4.7, §2 VCRO. De afwijkingsregelingen gelden namelijk elk op zich. "

Zie stuk 24

Huidig bestreden besluit beroept zich niet op de toepassing van art. 4.4.7, § 2 VCRO.

Een plaats bestemd voor openbare gebouwen in het BPA, kan niet zomaar worden gebruikt als plaats voor bijkomende wegenis.

In het bestreden besluit wordt er toegegeven dat er sprake is van bijkomende wegenis, dus wordt er wel afgeweken van het BPA. Het is niet omdat de nieuwe wegenis zal gelegen zijn in de bestemming woongebied volgens Gewestplan, dat er geen sprake is van een wijziging en uitbreiding van de wegenis tov het BPA.

Ook het feit dat de Schoolstraat als openbare wegenis gedurende de schooluren wordt afgesloten, is een wijziging van de wegenis. Dit is een wijziging van het publiek gebruik (zie hierboven).

Er kan maar bijkomende wegenis worden voorzien, in de zone voor openbare gebouwen, wanneer er ook bijkomende openbare gebouwen worden voorzien. Openbare gebouwen en openbare wegenis kunnen niet gelijk worden gesteld. (zie stuk 7)

Het volledig projectgebied is blijkbaar gelegen in het gebied van het BPA De Kaart voor "openbare gebouwen".

Niet alleen worden er gebouwen voor de school voorzien, maar ook woongelegenheden.

Het BPA nr 36 Kaart 2 voorziet een grote zone voor "openbare gebouwen" en wijkt derhalve af van het Gewestplan met bestemming woongebied. De vraag stelt zich of het BPA De Kaart niet eerder dient te worden gezien als een afwijking van het Gewestplan. Immers, de afwijkingsmogelijkheid vermeld in het eerste lid, art. 4.4.9/1 VCRO is maar toegestaan voor bijzondere plannen van aanleg die aan aanvulling vormen op de gebiedsaanduidingen vermeld in het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

In het BPA zou de woonontwikkeling domineren en zouden de overige zones een aanvulling of verfijning zijn van de gewestplanbestemming en de gewestplanvoorschriften.

Het BPA nr 36 kaart 2 legt de nadruk op openbare gebouwen en wijzigt derhalve in essentie de inrichtingsvoorschriften van het Gewestplan, dus betreft het een afwijkend BPA in plaats van een aanvullend BPA.

In casu wordt er niet alleen in "openbare gebouwen" voorzien, maar ook in woongelegenheden, en meer bepaald door meergezinswoningen, daar waar in casu thans slechts voorzien is in eengezinswoningen. (zie stuk 7)

De verschillende woonentiteiten worden ingeplant op de locatie van de voormalige schoolgebouwen van GIKO/ GILO De Kaart, wat impliceert dat eigenlijk woongelegenheden worden ingeplant op locaties die eigenlijk dienen voor openbare gebouwen.

Aangezien het een BPA betreft, in afwijking van het Gewestplan, kunnen er geen afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften op grond van art. 4.4.9./1 VCRO worden toegestaan.

Een beroep op de regeling om af te wijken van de BPA-voorschriften kan niet inhouden dat men ook afwijkt van de onderliggende gewestplanbestemming. Die is immers nog onverkort van toepassing. De afwijkmogelijkheid kan dus nooit worden toegepast voor BPA's die in een afwijkende bestemming van het onderliggende gewestplan voorzien.

Meer toelichting hierover is terug te vinden in de toelichting bij het amendement, meer bepaald op pagina 28. We citeren (eigen onderstreping):

“Evenmin kan de afwijkmogelijkheid toepassing vinden voor BPA's die in een afwijkende bestemming van het onderliggende gewestplan voorzien.

“Een BPA dat zowel in toegelaten als in verboden bestemmingen voorziet die in het gewestplan kunnen worden ingepast, houdt geen afwijking van het gewestplan in”.

Aldus doet de nieuwe regeling geen afbreuk aan de verordenende kracht van de voorschriften van BPA's die afwijken van de onderliggende gewestplanbestemming. Harde gewestplanbestemmingen die door een afwijkend BPA naar een zachte bestemming zijn omgezet, kunnen dus niet buitenspel worden gezet. Voorheen geldende, maar vervangen 'harde' bestemmingen herleven met deze bepaling niet. De bestemming die in dergelijke afwijkende BPA's opgenomen is, blijft onverkort gelden.

Het verschil tussen een afwijkend en aanvullend BPA vindt grondslag in het toenmalige artikel 14, vierde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Op grond van dit artikel was voorzien dat wanneer een gewestplan bestaat, het BPA zich richt naar de aanwijzingen en bepalingen ervan, het BPA ze aanvult, en het er desnoods van kan afwijken.

Zo hoeft een BPA dat over de ordening van woongebied beslist, het gebied niet uitsluitend te bestemmen voor wonen.

Als het BPA ruimte biedt voor andere functies dan de functie wonen, mogen deze functies, opdat geen sprake zou zijn van een afwijking van de gewestplanbestemming, niet een dergelijke omvang aannemen dat zij het verwezenlijken van de hoofdbestemming uitsluiten”.

(Commentaar van het Departement Omgeving nopens de toepassing van art. 4.4.9/1 VCRO) (zie stuk 24)

Er kan evenmin een beroep worden gedaan op art. 4.4.1. VCRO, aangezien het gaat om afwijkingen van bestemming en wijzigen van de V/T index en het aantal bouwlagen, er worden immers meergezinswoningen voorzien.

2.2. Wijzigingsverzoeken

Er werden blijkbaar twee wijzigingsverzoeken ingediend. Een eerste wijzigingsverzoek werd opnieuw ingetrokken op 5 mei 2021 en er werd een nieuw wijzigingsverzoek ingediend.

Beroepsindieners hebben er totaal geen zicht op waarop dit tweede wijzigingsverzoek slaat en of dit mogelijks een impact heeft op hun rechten.

Beweerdelijk zou het gaan om een rechtzetting van een fout in het verkavelingsplan. Doch het is niet duidelijk wat die fout was. Zodat ook niet duidelijk is of er een impact is op de rechten van de beroepsindieners.

Er had een nieuw openbaar onderzoek dienen te gebeuren.

Voor omwonenden en beroepsindieners is het van belang te weten wat de fout in het verkavelingsplan was.

2.3. Onlosmakelijke verbondenheid

Er wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien, voor 76 wagens. Er zal derhalve een belangrijke grondbemaling dienen te gebeuren, die gebeurlijk niet onder de Klasse III zou kunnen vallen.

In de omgeving staan ook hoogstammige bomen, die schade zouden kunnen ondervinden.

Bij een aktename melding bemaling, zal er geen openbaar onderzoek plaatsgrijpen.

Wanneer bepaalde hoeveelheden en debieten grondwater worden opgepompt, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde grondwatervoerende lagen worden drooggetrokken, wat in het voorjaar een belangrijke negatieve impact op hoogstammige bomen (zowel op openbaar domein, als op privaat domein) kan hebben, waarbij bomen afsterven of zware schade ondervinden.

In feite dient in het kader van de natuurtoets reeds rekening te worden gehouden met het feit dat er een bemaling van grondwater zal gebeuren. Een aktename van een melding, geeft aan de bevoegde overheid, slechts een beperkte beoordelingbevoegdheid en er is een beperkte mogelijkheid tot het opleggen van bijzondere voorwaarden.

Het is dan ook aangewezen dat een dergelijk onderzoek, met mogelijke negatieve weerslag op natuurwaarden, reeds afgetoetst wordt in het kader van het afleveren van de omgevingsvergunning.

2.4. Veelheid aan functies binnen woongebied

Beroepsindieners hebben in hun bezwaar gesteld dat er ene veelheid aan functies binnen een beperkt gebied worden gecombineerd, waarbij de draagkracht van de omgeving in belangrijke mate wordt overschreden.

Het College antwoordde hierop dat het bezwaar niet concreet genoeg was en dat het juist eigen is aan een woonfunctie, dat functies worden gecombineerd.

In de bezwaren werd uitvoerig verwezen naar de toenemende mobiliteit en het feit dat uit de MOBER studie van MINT bleek dat best bepaalde functies, bijv in de school, sporthal en paviljoen, niet tegelijkertijd mogen doorgaan, anders zouden er problemen ontstaan inzake mobiliteit en parkeren.

Beroepsindieners dienen in die zin te verwijzen naar de bepalingen van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25.02.2002 en 25.10.2002, waarbij het volgende wordt bepaald;

“Openbare nutsvoorzieningen : dit zijn inrichtingen, voorzieningen en activiteiten die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang, en ten dienste staan van elkeen. In de woongebieden zijn onder meer toegelaten : **scholen**, klinieken, gebouwen voor de eredienst, gemeentehuizen, brandweer, rijkswacht, politie, administratieve gebouwen met beperkte omvang. **Voor deze inrichtingen geldt niettemin de algemene voorwaarde dat zij verenigbaar moeten zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1.0. i.f. - infra).** Het is dan ook mogelijk dat zij omwille van hun oppervlaktebehoefte of hun gebondenheid aan andere openbare nutsvoorzieningen niet meer kunnen worden toegelaten in het woongebied en afgezonderd dienen te worden in de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, die specifiek voor dergelijke inrichtingen, voorzieningen en activiteiten zijn bestemd.”

Onder 5.1.0 van de Omzendbrief staat het volgende te lezen;

ARTIKEL 5.1.0. DE WOONGEBIEDEN

5.1.0. 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 voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Een veelheid van functies kan immers een negatief effect hebben op de onmiddellijke omgeving.

Het is zeker niet zo dat een veelheid aan functies, een evidentie en automatisme is in woongebieden. Wanneer de druk op de onmiddellijke omgeving te groot is, dienen ze best afgezonderd te worden in daartoe voorbehouden gebieden.

Er kan in plaats van een positieve bijdrage aan de leefbaarheid, ook een negatieve impact zijn en ook deze dient beoordeeld te worden.

Voor wat het aantal woningen betreft; het is niet omdat het een verkavelingsvergunning betreft, dat niet ingeschat is hoeveel woningen en woongelegenheden er zullen bijkomen. Het feit dat er meergezinswoningen zullen worden voorzien, betekent dat naast de inplanting van een school, een paviljoen en een sporthal, er ook nog eens een aanzienlijke verdichting zal gebeuren.

2.5.Actuele woonbehoefte

In het bestreden besluit wordt er gesteld dat er geen bewijs dient te zijn van een actuele woonbehoefte, aangezien de structuurplannen juist een woonbehoefte omvatten 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.

Dit is een tegenstrijdige motivering, aangezien er voordien gesteld wordt dat de structuurplannen enkel beleidsplannen zijn en geen grond voor de aftoetsing van omgevingsvergunningen.

Het is ook niet zo dat er binnen woongebied een woonbehoefte niet moet bewezen worden. Er wordt in deze gebruikt gemaakt van de afwijking van art. 4.4.9/1 VCRO, waarbij er gestreefd wordt naar verhogen van het ruimtelijk rendement.

Een aftoetsing aan de goede ruimtelijke ordening dient steeds te gebeuren bij een afwijking op grond van art. 4.4.9./1 VCRO.

Het behoort tot het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, om ook binnen woongebied, de actuele woonbehoefte af te toetsen.

Beroepsindieners dienen in die zin opnieuw te verwijzen naar hun bezwaar, dat in de bestreden beslissing eigenlijk niet werd beantwoord;

“Bovendien dient verwezen te worden naar het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen, geciteerd op blz. 34 van het RUP Kernversterking, waarbij gesteld wordt dat;

“Voor het bebouwd perifeer landschap stelt het RSPA o.a. dat Brasschaat beperktere ontwikkelingsperspectieven heeft inzake bijkomende woningen (wegens geen stedelijk gebied) en verder “dat Brasschaat wordt geselecteerd als verdichtingspunt met beperktere ontwikkelingsperspectieven inzake bijkomende woningen.”

Uit dit provinciaal plan dient derhalve afgeleid te worden, dat het niet de bedoeling is dat er nog meer woningen komen in Brasschaat .

“Brasschaat wordt beschouwd als een verdichtingspunt met beperkte ontwikkelingsperspectieven inzake bijkomende woningen. (PRS, 138)”

Bovendien , het dient herhaald, is de bijkomende woonbehoefte op het grondgebied Brasschaat niet bewezen en zelfs niet onderzocht, alvast zeker niet in het voorliggende project De Kaart.

Het bestuursakkoord van de Gemeente Brasschaat, 2019-2025 heeft het over kleinere inbreidingsprojecten en verstandig verdichten. In casu is er zeker geen sprake van een “klein” inbreidingsproject.

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen en door kleine landeigendommen, met een tuintje.

Het project kan zelfs niet vernieuwend worden genoemd, aangezien er geen sprake is van nieuwe woontypologieën, doch enkel van rechttoe rechtaan appartementsblokken, die dan nog een ernstige breuk vormen met het gabariet van de omgeving.

De woondichtheid wordt in belangrijke mate opgedreven, nl nu is er sprake van een gemiddelde van 14 woningen per hectare, dit wordt nu in de wijk de Kaart verhoogd met 104 wooneenheden per hectare.”

In casu gaat het om 103 appartementen en 1 crèche, dus samen 104 eenheden, dewelke samen staan op een oppervlakte van 1 ha grond. De projectsite in totaal is 3 ha.

Beroepsindieners hebben in hun bezwaar gewezen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente Brasschaat op het vlak van woningen in het Provinciaal Ruimtelijk structuurplan Antwerpen. Hierop werd door het bestreden besluit niet geantwoord.

Ook het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bevat een aantal verwijzingen naar Brasschaat:

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

In de analyse van de **bestaande ruimtelijke structuur van Vlaanderen** onderscheidt men in de **nederzettingstructuur** van de open ruimte structuur volgende elementen:

1. geconcentreerde bebouwing in woonkernen en hoofddorpen;
2. linten als lineaire uitlopers van geconcentreerde bebouwing;
3. verspreide bebouwing onder alle vormen en dynamiek;
4. **bebouwde perifere landschappen rond de steden.** (RSV, 93-95)

Delen van Brasschaat hebben volgens het RSV duidelijk de structuur en de kenmerken van een bebouwd perifeer landschap. (RSV, 339) Met het begrip bebouwd perifeer landschap verwijst men naar die gebieden aan de rand van enkele steden waar geconcentreerde bebouwing, linten en verspreide bebouwing allen voorkomen. De open ruimte is in deze gebieden nog in belangrijke mate aanwezig, maar is gefragmenteerd door bebouwing, infrastructuur en een uitwaaiing van functies en activiteiten (wonen, verzorging, commerciële activiteiten, industrie). Een specifiek kenmerk zijn ook de restruimtes rond gebouwen en bebouwing. Op Vlaams niveau onderscheidt men drie bebouwd perifere landschappen, waaronder een ten noordoosten van Antwerpen. Hieronder vallen (delen van) gemeenten als Kapellen, Schoten, Brasschaat. (RSV. 96)

Het RSV stelt dat de **structuur van Brasschaat niet geschikt is voor het voeren van een stedelijk aanbodbeleid en een beleid van verdichting.** Omwille van deze beperkte potenties wordt Brasschaat niet geselecteerd als kleinstedelijk gebied maar wordt hier een **ruimtelijk beleid vooropgesteld vanuit de ontwikkelingsperspectieven voor het bebouwd perifeer landschap.**(RSV, 339)

Een beleid van verdichting is derhalve niet wenselijk in Brasschaat.

Dit blijkt trouwens ook uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Brasschaat, dat nog steeds van toepassing is en waarin te lezen is;

*Het centrum heeft een bovengemeentelijke aantrekkingskracht. (. . .)
In de aanpalende straten overheerst over het algemeen de woonfunctie . In het **centrumgebied** overheerst gesloten bebouwing met **afwisselende bouwhoogten**. De woonstroken buiten het centrum hebben veelal een **groen karakter** door de aanwezigheid van bomenrijen . haagjes en groene berm.*

Een belangrijk knelpunt, aangehaald in het GRS inzake de nederzettingstructuur en relevant voor deze studie. is het **tekort aan betaalbare woningen** in de gemeente. Anderzijds wordt de **ongecontroleerde** uitbreiding van meergezinswoningen als problematisch ervaren. De gemeente wil omzichtig omspringen met het toelaten van meergezinswoningen. Enkel op plaatsen waar deze ruimtelijk geïntegreerd zijn in de omgeving worden deze nog toegestaan. Het specifieke karakter van de verschillende woonwijken moet versterkt en gevrijwaard worden.

Brasschaat is een groene gemeente en dit wenst men ook zo te houden . In de kernen dient verdichting binnen de bestaande structuur voorop te staan..

Hieruit blijkt dat groene woonstraten dienen behouden te worden.

Het bestreden besluit spreekt ook zichzelf tegen wanneer wordt gesteld dat het niet om een concrete omgevingsvergunning gaat en , maar toch herhaaldelijk verwijst naar het feit dat het zou gaan binnen de omgevingsvergunning over 95 woonegelegenheden.

Een bestuursakkoord is inderdaad geen aftoetsing voor een omgevingsvergunning, maar wijst wel op het bestaan van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

In het bestreden besluit wordt er gesteld dat er niet kan afgetoetst worden op basis van de V/T index. Nochtans dient verwezen te worden naar de V/T index in het artikel 4.4.1. VCRO, nl bij afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, RUP,.. kan er niet afgeweken worden van de V/T Index. De V/T index heeft immers een impact op de goede ruimtelijke ordening. Verdichting heeft een impact op de bezettingsgraad, hoe hoger de V/T index, hoe groter de verdichting. Het gaat niet alleen om het aantal bouwlagen, maar ook om de vloerterreinbezetting. Is de V/T index hoog, dan kan er sprake zijn van buitenmaatse volumes, die een negatieve impact hebben op de leefbaarheid van de onmiddellijke omgeving.

2.6.Gevaar voor schending van de privacy, hinder door inkijk in tuinen en huizen , belemmering van zonlicht , overtreden van de 45 ° regel, afname van zonlicht en uitzicht, globaal meer beton en minder groen

Het bestreden besluit antwoordt hierop dat de 45 ° -regel niet dwingend is vastgelegd.

Er dient opgemerkt dat de 45 ° -regel een algemene beleidslijn is , die richtinggevend is bij het aftoetsen van de goede ruimtelijke ordening. Het is niet omdat de bestaande bebouwing niet de 45 ° regel volgt, dat deze niet kan toegepast worden bij het inplanten van meergezinswoningen van 4 bouwlagen, waarbij gevaar voor inkijk en afname van zonlicht wel een belangrijke rol kan spelen. De bestaande bebouwing bestaat niet uit meergezinswoningen , zodat de 45 ° regel een mindere rol speelt.

Beroepsindieners hebben in hun bezwaarschrift ook gesteld dat er geen voldoende aandacht is voor een evenwicht tussen bebouwing en groene ruimten, zodat dit argument thans niet kan aangewend worden om de 45 ° regel terzijde te schuiven.

De omgeving wordt gekenmerkt door kleine landeigendommen, die groen zijn ingekleed en niet uit meergezinswoningen.

Er kan ook niet verwacht worden van de bezwaarindieners dat zij zelf maatregelen dienen te nemen om inkijk te verhinderen. De omwonenden dragen niet de verantwoordelijkheid voor de “goede ruimtelijke ordening”, maar wel de vergunningsverlenende overheid.

Zelfs wanneer er hagen aangeplant worden, zal er inkijk mogelijk zijn vanuit de hogere verdiepingen in de tuinen.
Er zal ook afname van zon zijn en schaduwvorming, door de hogere gebouwen.

2.7. Meer verkeersdruk rond de scholen en in de wijk, te weinig parkeerplaatsen met verhoogde parkeerdruk in de omgeving, betwisting van de resultaten en bevindingen van de MOBER studie MINT.

Om de verkeersdruk en de parkeerdruk te milderen, dienen er flankerende maatregelen te worden genomen, wat erop wijst dat er wel degelijk sprake is van negatieve effecten.

Er zou hierbij sprake zijn van een wijkcirculatieplan , wat werd goedgekeurd door het CBS Brasschaat op 22.02.2021.

Beroepsindieners hadden geen kennis van dit wijkcirculatieplan op het ogenblik van het openbaar onderzoek, en hebben derhalve hierop niet kunnen reageren, wat een schending is van de rechten van verdediging.

Als milderende maatregelen wordt er uitgegaan van de modal shift en van “deelmobiliteit”.

Er is ook sprake van een duurzame mobiliteitsvisie.

Dit hangt af van het engagement van de gemeente en het is totaal niet zeker dat de flankerende maatregelen ook zullen worden uitgevoerd.

De gemeente Brasschaat zelf zal de nodige voorzieningen moeten aanleggen, inrichten en organiseren, zoals openbaar vervoer , deelmobiliteit, enz., dewelke niet in de stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden opgenomen.

De beroepsindieners zijn derhalve op het vlak van impact verkeer en parkeergelegenheid, afhankelijk van het engagement van de gemeente Brasschaat.

Dit is een schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

Beroepsindieners hebben in hun bezwaren gewezen op verschillende onduidelijkheden, leemten en zelfs tegenstrijdigheden in het MOBER van Mint, nl;

“De MOBER vertoont heel wat leemtes en onduidelijkheden, zelfs tegenstrijdigheden en onrealistische oplossingen, milderende en flankerende maatregelen, alsook conclusies.

Zo wordt er gesteld dat op Middelkaart de bovengrens mbt de verkeersleefbaarheid niet overschreden wordt, maar de restcapaciteit zeer beperkt is, met name tijdens de schoolspitsen.

Hierbij dient niet alleen rekening te worden gehouden met de schoolactiviteiten zelf, maar ook met de naschoolseactiviteiten, waarbij ouders en leerkrachten aanwezig kunnen zijn.

Bovendien betreft het een kleuterschool en klassen en een lagere school, waarbij het vervoer per bus en per fiets eerder beperkt is en waarbij de kinderen meestal met de auto worden afgezet. Daarnaast moet gerekend worden, 2 x verkeersbewegingen per dag, komen en gaan, voor meer dan 600 leerlingen en kleuters, is mogelijks 400 x 2, meer de leerkrachten en het ander onderhouds en administratief personeel.

Er dient gerekend te worde 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.

Daarnaast dient dan nog gerekend te worden op de functie van de bovenlokale sporthal, het multifunctionele paviljoen en het kinderdagverblijf.

Deze functies zullen soms parallel lopen en het is niet realistisch te stellen, dat beide functies niet kunnen worden gecombineerd, temeer er dan ook ee probleem ontstaat op het vlak van parkeercapaciteit.

De MOBER stelt immers op blz 68;

“Echter, wanneer het paviljoen wordt gebruikt als theater , dan voldoet de capaciteit op de parkeerpocket niet aan de vigerende normen, indien ook de sporthal is gebruik is. Vanuit de MOBER wordt dan ook gepleit om de sporthal niet te gebruiken, of maximaal slechts gedeeltelijk, indien het paviljoen als theater wordt gebruikt.”

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”, vertrekhypotheses, 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.

Hoe dan ook zal de bijkomende verkeersdruk, ook aanleiding geven tot meer geluidsoverlast in de omgeving en een aantasting van de luchtkwaliteit.

Omwille van de verhoogde verkeerdruk, zal ook de verkeersveiligheid, onder andere voor fietsers in belangrijke mate dalen. Op de huidige, omliggende straten is er nu geen enkel fietspad voorzien: Middelkaart, Hoge Kaart, Leeuwenstraat bevat geen afzonderlijk fietspad. “

Beroepsindieners vragen zich af hoe deelmobiliteit op een verplichte wijze aan de nieuwe bewoners zal kunnen opgelegd worden. Wil de gemeente zekerheid dat dit georganiseerd wordt, dan zal zij dit zelf dienen in te richten en niet overlaten aan derden.

De veelheid van functies op een beperkte oppervlakte, impliceert ook dat er voldoende openbare en private parkeerplaatsen dienen aanwezig te zijn.

Nopens een combinatie van functies, op hetzelfde moment, bijv paviljoen en sporthal, wordt door het bestreden besluit eigenlijk niet geantwoord. Hoogstens wordt er gesteld dat het paviljoen niet veel gebruikt wordt als theater. Doch dit is een loutere veronderstelling en kan moeilijk afgedwongen worden, tenzij door gemeentelijke gebruiksovereenkomsten.

Dit impliceert meteen het leggen van een hypotheek op openbaar infrastructuur en het beperken van de gebruiksmogelijkheden en het rendement.

Bovendien is het welslagen van het wijkcirculatieplan en het voorzien van voldoende parkeerplaatsen, uitsluitend afhankelijk van het engagement van de gemeente.

Zo wordt er bijv in het bestreden besluit gesteld dat “in het nieuwe wijkcirculatieplan de gemeente zich engageert om het aantal parkeerplaatsen op het Hendrik Luytenplein en de Lage Kaart te optimaliseren.”

Het welslagen van de flankerende maatregelen inzake parkeer- en mobiliteitsbeleid waaronder modal shift, verschuiven naar duurzamere modi en wijkcirculatieplan, is in hoofdzaak afhankelijk van het initiatief van de gemeente Brasschaat.

2.8. Tekort aan parkeerplaatsen

Er dienen volgens de studie van Mint 149 parkeerplaatsen te worden voorzien in het privaat gedeelte van het project.

Er wordt hier blijkbaar vanaf geweken, dit op basis van de “duurzame mobiliteitsvisie”.

Dit is en blijft wishfull thinking en uitgaande van aannames en hypothesen, waarbij een belangrijk deel van de realisatie ervan afhankelijk is van het engagement van de gemeente Brasschaat. Dit is een schending van het rechtszekerheidsbeginsel, temeer het organiseren van de deelmobiliteit en de modal shift, niet op bindende wijze in de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen.

Er wordt gesproken over een effectieve bundeling van ruimtelijke functies die complementair zijn om het aantal verplaatsingen te verminderen. In die zin wordt er verwezen naar 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 de wijk De Kaart.

Nogmaals dient erop gewezen te worden dat bij een samenloop van functies, bijv avondactiviteiten in het Paviljoen, de school en de Sporthal, er wel degelijk een parkeerprobleem zal zijn.

De samenloop van functies kan niet verhinderd worden, tenzij er een beheers en gebruiksreglement voor de sporthal en het paviljoen wordt gemaakt, waarbij de samenloop van activiteiten op bepaalde tijdstippen verboden wordt, wat leidt tot een onderbenutting en minder efficiënt aanwenden en een minder rendement van openbare gebouwen.

Bovendien is het ook zo dat de Sporthal een bovenlokale functie zal hebben, die op geregelde tijdstippen zal benut worden, niet alleen 's avonds, maar ook overdag en in de weekends.

De afwijking van de parkeernormen is dan ook niet aanvaardbaar en zal een aanzienlijke bijkomende parkeerdruk naar de omgeving veroorzaken.

Beroepers hebben in hun bezwaarschrift reeds gewezen op de incoherenties in de MOBERstudie van Mint.

Ten onrechte wordt gesteld dat bezwaarindieners/beroepers, niet zouden onderbouwen waarom de voorliggende aanvraag zou zorgen voor geluidsoverlast en/of aantasting van de luchtkwaliteit. Het is een feit dat meer verkeersbewegingen leiden tot meer uitstoot van CO₂ en NO_x en er ook meer geluidsoverlast zal zijn door meer verkeersbewegingen.

Er wordt opnieuw vertrokken vanuit de MOBER studie van Mint, doch beroepers dienen erop te wijzen dat de cijfers in deze studie uitgaan van nog niet gerealiseerde maatregelen of flankerende maatregelen die zeer onzeker zijn.

2.9.Mobiliteitseffecten werden niet afdoende onderzocht in de MOBER en derhalve is ook de MER screening onvolledig en niet afdoend

In de MOBER studie van MINT, wordt uitgegaan van veronderstellingen, niet van naakte cijfers.

Eerste dient het aantal mogelijke verplaatsingen en mobiliteitsbewegingen in kaart te worden gebracht en pas daarna kunnen milderende en flankerende maatregelen worden voorgesteld en genomen. Hier gebeurt het omgekeerde. Er wordt uitgegaan van een modal shift en een deelmobiliteit, om hiermee de cijfers voor bijkomende verplaatsingen te berekenen.

Niettemin, ondanks de aannames, zal er toch sprake zijn van een bijkomende te verwachten verkeersgeneratie van ongeveer 400 nieuwe gemotoriseerde verplaatsingen (per dag) , wat toch niet min is. De manier van werken in de MOBER kan niet aanvaard worden.

Er kan niet verwacht worden van beroepsindieners dat zij zelf een mobiliteitsstudie uitvoeren.

De gemeente moet erkennen dat er wel mobiliteitsproblemen te verwachten zijn, aangezien er een wijkcirculatieplan dient te worden uitgewerkt. Blijkbaar zijn de voorgestelde milderende maatregelen van deelmobiliteit en modal shift niet afdoende.

De kwestie van de deelmobiliteit behoort niet tot het onderdeel van de latere omgevingsvergunning, aangezien de deelmobiliteit in het kader van het MOBER en dus in het kader van de huidige verkavelingsvergunning aan bod komt, om de mobiliteit leefbaar te houden.

Er kan dan ook niet gesteld worden dat de effecten op het vlak van mobiliteit en parkeren, te verwaarlozen zijn. Er zullen ook pieken zijn. En bovendien dient rekening te worden gehouden met de combinatie en samenloop van verschillende functies.

2.10.Klimaattoets en natuurtoets

Door het project zal er meer verharding komen. Dit komt het klimaat niet ten goede . Bijkomende verharding impliceert een hogere afstroom van hemelwater en hittestress.

Ook de gemeente Brasschaat heeft een burgemeestersconvenant 2030 ondertekend.

400 nieuwe gemotoriseerde verplaatsingen, impliceert meer uitstoot van CO2 en is derhalve niet klimaatconform.

Beroepsindieners verwijzen naar de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, die de aftoetsing aan een gemeentelijk burgemeestersconvenant als bindend vooropsteld, zie arrest dd. 22 april 2021, nummer RvVb-S-2021-0923 in de zaak met rolnummer 2021-RvVb-0233-SA.

Een burgemeestersconvenant kan een reden zijn tot weigering van een omgevingsvergunning. In die zin dient verwezen te worden naar het arrest van de RvVb dd. 22 april 2021, waarbij een omgevingsvergunning werd geweigerd, door te verwijzen naar het bindend karakter van een burgemeestersconvenant, waarbij de gemeente zich op bindende wijze heeft geengageerd voor het bereiken van de klimaatdoelstellingen, waaronder reductie van CO2

Bijkomende verharding en meer verkeer, met tot gevolg een grotere kans op ontstaan van hitteeilanden en uitstoot van luchtmissies, gaan in tegen het burgemeestersconvenant en de erin opgenomen klimaatdoelstellingen.

De wijze van energievoorziening, dmv van een biomassacentrale is weinig duurzaam , gezien het gaat over de verbranding van hout, dewelke meer uitstoot voor CO2 en NOX veroorzaakt.

Het is niet omdat er geen VEN gebied, of habitat en Vogelrichtlijngebied in de omgeving zich bevindt, dat er geen sprake is van biologisch waardevolle elementen in de omgeving.

Uit de Geokaart, Biologische waarderingskaart, zijn er in de omgeving wel degelijk grote stukken biologisch waardevolle natuurelementen aanwezig, wat maakt dat er ook voor fauna een mate van fouragering aanwezig is.

Hoogstammige bomen worden geveld in het parkbos en langs de wegen (of zijn reeds geveld) en bij nieuwe aanplant, zal het jaren duren vooraleer de bomen opnieuw tot volle wasdom komen en hun volledige ecologische biodiversiteitswaarde zullen hebben.

In het bestreden besluit moet er ook toegegeven worden dat er zich in de buurt het Fort van Brasschaat bevindt en de Oude Gracht, die wel een pleisterplaats zijn voor vleermuizen.

Het is niet omdat het projectgebied een “blinde vlek” is op de vleermuizenkaart, dat er geen aanwezigheid van vleermuizen zou zijn, die holtes van oude bomen verkiezen. Dat de aanplant van de nieuwe dreef zeer interessant kan zijn als fourageergebied voor vleermuizen, kan wel zijn, maar dit zal pas na een lange periode zijn, aangezien, zoals reeds gezegd, vleermuizen holtes in oude bomen verkiezen als verblijf- en nestplaats.

In die zin dienen beroepsindieners te verwijzen naar de studies die reeds werden gemaakt nopens het belang van oude bomen in dreven , belangrijk voor de populaties vleermuizen, dewelke een Rode Lijstsoort zijn. (gelijkaardige zaak Vleermuisscan van de te kappen bomen in de dreef langs de Holleweg te Boechout) zie stukken 30.

Het betalen van een boscompensatiebedrag levert geen meerwaarde voor de natuur op.

Er is derhalve sprake van onherstelbare en vermijdbare schade aan de natuur. (art; 14 en 16 van het natuurdecreet)

2.11.Watertoets

In acht genomen het feit dat er meer verharding zal zijn en ook de bouw van een aanzienlijke ondergrondse garage, zullen er effecten zijn op de

afstroom van hemelwater en ook op de ondergrondse watervoerende lagen.

Er is blijkbaar ook sprake van wadi's, die toch qua locatie en inplanting reeds duidelijk dienen te worden voorzien in de vergunning tot verkavelen zelf.

De watertoets kan in ieder geval niet doorgeschoven worden naar het vergunningsniveau.

De project site ligt volgens de Geokaart wel in roze gebied, van nature overstroombare gebieden.

Hiermee werd in de watertoets geen rekening gehouden.

2.12.Aftoetsing aan de goede ruimtelijke ordening, art. 4.3.1. en art. 1.1.4. VCRO

Verdichten op een plaats waar het niet wenselijk is, is geen goede ruimtelijke ordening.

Er zijn trouwens negatieve effecten, nl mobiliteit, parkeren, inkijk, schaduwvorming, geluidshinder, luchtmissies, enz.

Dit wordt ook vooral veroorzaakt door een veelheid van functies op een te beperkte oppervlakte. De woningdichtheid zal ook te hoog liggen. De inplanting van gebouwen met 4 bouwlagen, midden een woonwijk met kleine landeigendommen, is niet aanvaardbaar.

Het project gaat derhalve in tegen de goede ruimtelijke ordening.

Beroepsindieners wensen met hun raadsman gehoord te worden op een hoorzitting.

De omgevingsvergunning (verkavelingsvergunning) dient derhalve te worden geweigerd.

Met bijzondere hoogachting,

Marleen RYELANDT

INVENTARIS DER STUKKEN

1. Bestreden besluit CBS Brasschaat dd. 14.06.2021 OMV_2020112615 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, 4, 48, 50, 52, 54, 60, Schoolstraat 2 en 4
2. Algemene voorschriften bij de evrkavelingsvergunning
3. Verslag van Omgevingsambtenaar dd. 11 juni 2021 met beantwoording van bezwaren en weergave van standpunt van College van Burgemeester en Schepenen van Brasschaat
4. Afprint van het Omgevingsloket
5. Verantwoordingsnota Omgevingsvergunningsaanvraag Witteveen en Bos
6. Bijlage E Effecten op de Omgeving, Witteveen-Bos
7. Plan BPA nr 36 Kaart 2
8. Afprint van de biologische waarderingskaart Geokaart
9. Beplantingsplan te vellen bomen
10. Advies ANB d. 8.02.2021
11. Boscecompensatievoorstel
12. Betalingsbewijs beroep VZW De Kaart Rond Tafel
13. Betalingsbewijs beroep Van Gestel Rafael
14. Betalingsbewijs beroep Himpe Tom
15. Betalingsbewijs beroep Niemans Stefaan
16. Betalingsbewijs beroep Van Bruggen Myriam
17. Betalingsbewijs beroep Rogmans Joris
18. Betalingsbewijs beroep Mertens Glenn
19. Betalingsbewijs beroep Van Deuren Francis
20. Betalingsbewijs beroep Tiggelovend Jan
21. Betalingsbewijs beroep Van Bruggen Danielle
22. Oprichtingsakte VZW De Kaart Rond Tafel
23. Publicatie Belgisch staatsblad Statuten VZW De Kaart Rond Tafel
24. Afprint internet Afwijken van stedenbouwkundige voorschriften van BPA's ouden dan 15 jaar
25. Verslag GECORO Brasschaat dd. 20.02.2020
26. Verslag GECORO Brasschaat dd. 21.01.2021
27. Aangetekende brief aan NV Vastgoed VAN ROEY met kopie van beroepsschrift dd.28.07.2021
28. Aangetekende brief aan CBS Brasschaat met kopie van beroepsschrift dd. 28.07.2021
29. Besluit van de Raad van Bestuur van de VZW De Kaart Rond Tafel, tot instellen van beroep
30. studies aanwezigheid van vleermuizen in oude bomen in dreven (Vleermuisscan bomen te Boechout)