



# Advies college van burgemeester en schepenen

<b>Referentie omgevingsloket:</b>	OMV_2020112615
<b>Referentie gemeente:</b>	2020/OVK/0009
<b>Projectnaam omgevingsloket:</b>	De Kaart Brasschaat - Van Roey Vastgoed NV
<b>Projectnaam gemeente:</b>	het verkavelen van gronden, het aanleggen van nieuwe wegen en het uitvoeren van de bijhorende stedenbouwkundige handelingen
<b>Administratieve ligging:</b>	Lage Kaart 266 en 270, Leeuwenstraat 48 en 50, Schoolstraat 2 en 4
<b>Kadastrale ligging:</b>	afdeling 3 sectie F nrs. 278K2, 339H2, 341W, 341T, 341S en 341V

Geachte,

Wij ontvangen uw vraag tot advies en/of vraag tot organiseren van een openbaar onderzoek naar aanleiding van bovenvermelde aanvraag.

Het advies van het college van burgemeester en schepenen is uitgebracht op 7 februari 2022.

Met vriendelijke groeten,  
De omgevingsambtenaar.

## Procesverloop

Op 14 juni 2021 werd een voorwaardelijke 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, afgeleverd door de gemeente Brasschaat.

Tegen dit besluit werd beroep aangetekend bij de deputatie van de provincie Antwerpen door:

- Mevrouw Lisa Buysse
- De heer Rudi Pauwels
- De heer Frederik Pieters
- Mevrouw Marleen Ryelandt, advocaat, namens:
  - Vzw De Kaart rond tafel
  - De heer Rafael Van Gestel
  - De heer Tom Himpe
  - De heer Stefaan Niemans
  - Mevrouw Myriam Van Bruggen
  - De heer Joris Rogmans
  - De heer Glenn Mertens
  - De heer Francis Van Deuren
  - De heer Jan Tiggelovend
  - Mevrouw Danielle Van Bruggen

De provinciale omgevingsambtenaar verleende op 3 november 2021 een ongunstig advies en stelde voor de aanvraag te weigeren.

Het voorstel van de POA luidde als volgt:

*Voorstel POA: weigering*

- In strijd met BPA nr. 36 Kaart 2:
- Afwijking 4.4.1.§1 VCRO niet mogelijk (afwijking op bestemming)
- Afwijking 4.4.9/1 VCRO mogelijk, MAAR niet opportuun, gelet op verdere beoordeling goede ruimtelijke ordening.
- In strijd met gemeentelijke parkeerverordening: afwijkingen op verordening zijn enkel mogelijk indien niet op de projectsite kan worden voldaan aan de parkeervereisten => projectsite = zeer ruim => tekort parkeerplaatsen komt niet voort uit situatie ter plekke, maar uit het dense bouwprogramma uit de aanvraag => geen afwijking mogelijk cfr. parkeerverordening.
- Niet i.o.m. met decreet grond- en pandenbeleid: onvoldoende garanties dat op de loten voor meergezinswoningen wordt voldaan aan het DGFB. Voorschriften nemen hier geen verplichtingen op.
- In strijd met goede ruimtelijke ordening:
- Te ver doorgedreven verdichting: er zijn wel voorzieningen aanwezig, maar = geen centrumgebied. Openbaar vervoer is in geringe mate aanwezig.
- Tot 4 bouwlagen onder plat dak in omgeving die voornamelijk bestaat uit 1 bouwlaag onder zadeldak of 2 bouwlagen onder zadeldak.
- Tuindieptes loten 6 (meergezinswoning – ca. 11,15 m t.o.v. 14 m hoogte en tuindieptes van 40 m voor achterliggende percelen); loten 7 t.e.m. 16 (gegroepeerde een- en meergezinswoningen – variërend tussen 2 tot 4,50 m)) en lot 19 (meergezinswoning – ca. 4 m t.o.v. 14 m hoogte) zijn ontoereikend en niet in verhouding tot toegelaten hoogte.
- Mobiliteit: MOBBER = gunstig met voorwaarden => een aantal functies zouden niet gelijktijdig benut kunnen worden => niet verankerd in voorschriften + niet mogelijk te verankeren in voorschriften als voorwaarde => er kan niet voldaan worden aan deze voorwaarde, dus moet mobiliteitsimpact als negatief worden beoordeeld.

Op 9 november 2021 werd door de vergunningsaanvrager een termijnverlenging conform artikel 66 §2/1 van het omgevingsvergunningendecreet aangevraagd om gewijzigde plannen te kunnen opmaken om tegemoet te komen aan een aantal opmerkingen in het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar.

Op 7 december 2021 werd een nieuwe projectinhoud opgeladen op het Omgevingsloket en verzocht

de vergunningsaanvrager om de wijzigingslus toe te passen. Op 8 december 2021 wordt de toepassing van de wijzigingslus aanvaard en de beslissingstermijn opnieuw verlengd op grond van artikel 66, §2 van het omgevingsvergunningendecreet.

De aanvrager heeft een overzicht van enerzijds de wijzigingen, maar ook een aantal toelichtingen, toegevoegd aan zijn gewijzigde aanvraag. Samengevat worden omtrent volgende onderdelen wijzigingen en toelichtingen toegevoegd:

- **Vermindering van het aantal bouwlagen** naar maximum 3 bouwlagen
- **Parkeren:** de parkeerverordening is niet van toepassing op verkavelingsvergunningen. Voor toekomstige aanvragen tot stedenbouwkundige handelingen (waarbij 1 parkeerplaats per woning wordt voorzien) kan een afwijking worden voorzien.
- **Mobiliteit:** de MOBBER werd geactualiseerd n.a.v. (1) vermindering van het aantal wooneenheden en (2) het uitsluiten van bovenlokaal gebruik van de sporthal en het paviljoen na schooltijd
- **Voortuinstraken:** inkorting van de zone voor bijgebouwen op lot 4 met 6 meter van de rooilijn + toelichting afwijkingen van voorschriften van het geldende BPA m.b.t. voortuinstraken.
- **Tuindieptes:** vergroting van alle tuinzones tot een diepte van 6 meter + schrappen van pad aan achterzijde en mogelijkheid bijgebouwen in de tuin die o.w.v. gemeenschappelijke fietsenstalling overbodig worden + samenvoegen van lot 18 en 19 in functie van één collectieve buitenruimte.
- **Hemelwaterverordening:** verduidelijking wadi's op grondplannen en snedes + verhouding infiltratiekrachten t.o.v. het hoogste waterpeil.
- **Bescheiden woonaanbod:** om te voldoen aan het DGPB moeten minstens 5 loten een oppervlakte hebben van ten hoogste 500m<sup>2</sup>. Loten 7 t.e.m. 16 voldoen aan deze voorwaarde.
- **Te behouden bomen:** integratie van de voorwaarde dat bomen die deel uitmaken van het parkbos moeten worden behouden in de verkavelingsvoorschriften.
- **Zone voor tijdelijk constructies:** correctie van de intekeningen van de zones voor tijdelijke constructies.

Aanvrager concludeert hieromtrent volgende:

*De aangevraagde wijzigingen komen tegemoet aan de opmerkingen in het verslag van de POA:*

*- Door het verminderen van het aantal bouwlagen in het projectgebied naar maximum 3 bouwlagen i.p.v. 4 is de aanvraag in overeenstemming met de schaal van de omgeving.*

*- Voor de toekomstige aanvragen voor stedenbouwkundige handelingen in deze verkaveling zijn afwijkingen mogelijk op de parkeerverordening. Deze toekomstige aanvragen vallen ook onder het toepassingsgebied van het belastingsreglement dat een vrijstelling voorziet voor grotere woningbouwprojecten die inzetten op alternatieve vervoersmodi. De aanvraag heeft geen negatieve impact op de mobiliteit.*

*- De mobiliteitsimpact van het project is aanvaardbaar. Er is voldoende parkeermogelijkheid in het projectgebied zelf.*

*- De afwijkingmogelijkheden voorzien in art. 4.4.9/1 VCRO kunnen toegepast worden. De afwijking op de zone voor voortuinen is voor lot 3 ruimtelijk aanvaardbaar. En de zone voor bijgebouwen op lot 4 wordt ingekort tot op 6m van de rooilijn zodat deze in overeenstemming is met het bestaande straatbeeld.*

*- De tuindiepte van de loten 7 t.e.m. 16 wordt vergroot tot een diepte van 6m. Door het voorzien van collectieve fietsenstallingen en het opnemen in de verkavelingsvoorschriften dat er voor deze loten geen bijgebouwen toegestaan worden in de privé tuinen, blijft er een voldoende ruime tuinzone gevrijwaard.*

*Lot 18 en 19 worden samengevoegd tot één lot 18 waardoor het gebruik van de centrale collectieve tuin door al de aangrenzende woonblokken gegarandeerd blijft.*

*- De aanvraag is in overeenstemming met het decreet grond- en pandenbeleid (DGPB), de huidige Vlaamse Codex Wonen. Er moeten geen bijkomende bepalingen in de verkavelingsvoorschriften worden opgenomen.*

Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 december 2021 tot en met 14 januari 2022. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 271 bezwaarschriften ingediend.

De inhoudelijke argumenten van deze bezwaren zijn gelijkaardig aan deze dewelke werden ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat werd gehouden in eerste aanleg in het kader van de verleende omgevingsvergunning en dat liep van 18 januari 2021 tot en met 16 februari 2021.

Er werden geen bezwaren ingediend die resulteren in een gewijzigde visie van de gemeente ten aanzien van het project. Het college van burgemeester en schepenen kan zijn eerder ingenomen standpunt ten aanzien van de verleende omgevingsvergunning handhaven en is van oordeel dat het gevraagde gewijzigde project voor omgevingsvergunning in aanmerking komt.

De ingediende bezwaren naar aanleiding van het gewijzigde project kunnen inhoudelijk als volgt worden beoordeeld.

### **Resultaten openbaar onderzoek**

Er dient vooreerst op gewezen dat talrijke bezwaarschriften, net als tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg, 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 omgevingsvergunningsprocedure.

Uit de bezwaarschriften naar aanleiding van het gewijzigde project kunnen volgende opmerkingen of bezwaren gedestilleerd en samengevat worden, met name:

1. Bezwaarindieners verwijzen naar het RUP herziening verbod meergezinswoningen.

#### Weerlegging:

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.

#### Weerlegging:

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 goedkeuring van de scopingsnota op 15 maart 2021 door het college. Vandaag gebeurt de afstemming met de MER-dienst en zal het studiebureau, samen met de gemeente, het voorontwerp-RUP opmaken. 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 kan in voormelde fase 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. Bovendien zou Brasschaat niet geselecteerd zijn als kleinstedelijk gebied

Weerlegging:

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: "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.

Weerlegging:

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. . In casu zijn er slechts twee hoofdfuncties: wonen en gemeenschapsvoorzieningen, zodat bezwaarlijk sprake is van een "veelheid aan functies".

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 woongelegenheden is op dit moment dus nog niet gekend, maar er kan op grond van de gegevens in het aanvraagdossier worden geschat dat, door het verminderen van het maximaal aantal bouwlagen, het aantal mogelijk te realiseren wooneenheden van 95 naar 80 wooneenheden vermindert. Uiteraard zullen de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen op hun beurt moeten worden beoordeeld op hun eigen merites.

In het addendum van de MOBER wordt rekening gehouden met een 80-tal woningen die uiteindelijk op de site zullen worden gerealiseerd.

*Het geactualiseerde programma omvat volgende wijzigingen ten opzichte van bovenstaand programma:*

- 80 wooneenheden, verdeeld over een mix van woningen, appartementen, co-housing en zorgwonen;
- Een verduidelijking omtrent het gebruik van het multifunctioneel paviljoen. Hierbij benadrukt de vergunningsaanvrager na overleg met de verschillende gebruikers, dat deze wordt gerealiseerd om de

*behoeften van de scholen in te vullen door het voorzien van een nieuwe refter, een multifunctionele zaal, enkele lokalen en een kleine bar/ cafetaria. Activiteiten na schooltijd zijn slechts mogelijk in samenspraak met de schooldirectie en zijn enkel gericht op de buurt en lokale verenigingen. Hierdoor zal het gebruik van het multifunctioneel paviljoen dan ook overeenkomen met het gebruik van de bestaande zaal Berkenhof, waar momenteel de refter en de multifunctionele zaal van school De Vlinder zijn gesitueerd;*

*- Een verduidelijking omtrent het gebruik van de sporthal, die wordt gerealiseerd om de behoeften van de 2 scholen in te vullen. Aanvullend hierop zal de sporthal na schooluren kunnen gebruikt worden door lokale sportverenigingen uit de buurt;*

*- 80 parkeerplaatsen ten behoeve van de residentiële ontwikkeling, 10 parkeerplaatsen voorbehouden voor autodelen, 4 parkeerplaatsen voor de crèche en 1 parkeerplaats voor de begeleider van de leefgroep begeleid wonen*

*Het initiële MOBER voorzag ook in de realisatie van een pocketparking ter hoogte van Middelkaart om het parkeren van de publieke functies (scholen, sporthal en paviljoen) op te vangen, met een capaciteit van 33 parkeerplaatsen. Deze parking blijft ook in de geactualiseerde programma behouden en wijzigt niet.*

De voorliggende aanvraag moet op die merites worden beoordeeld. De gemeente beoordeelde 95 woningen reeds aanvaardbaar in eerste aanleg. Door de wijzigingen van het project wordt tegemoetgekomen aan de bedenkingen van bezwaarindieners. Tachtig wooneenheden 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 woonkern. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

5. 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.*

#### Weerlegging:

Het project school Kaart werd op de Gecoro-zittingen van 20 februari 2020 en 21 januari 2021 toegelicht aan de Gecoro. Het wijzigingsdossier en een stand van zaken inzake de aanvraag van de verkavelingsvergunning werd bijkomend toegelicht op de Gecoro van 20 januari 2022. De bezwaarindiener verwijst naar het feit dat de Gecoro in het verleden steeds heeft gesteld dat de wijze waarop het project werd gegund, zeker niet aangewezen was. Dit behoort evenwel niet tot de adviesbevoegdheid van de Gecoro. Het bestuur heeft in alle transparantie een aanbesteding georganiseerd volgens de procedure van de concurrentiedialoog. Deze kritiek heeft geen stedenbouwkundige relevantie.

Het project werd na toewijzing diverse keren toegelicht aan de Gecoro in alle transparantie en openheid, naast de verschillende communicatie- en participatiemomenten die zijn georganiseerd. Een formeel advies is niet verplicht en werd niet gevraagd. Er werd evenmin een formeel advies gegeven op basis van het initiatiefrecht van de Gecoro.

Het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

6. Bezwaarindieners stellen dat de woondichtheid te hoog wordt opgedreven, dat de bouwhoogte (zelfs met herleiding naar 3 bouwlagen) 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.

#### Weerlegging:

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. Naar aanleiding van de wijzigingsaanvraag werd het gebouw gereduceerd tot maximum 3 bouwlagen. Eerder, naar aanleiding van de verleende omgevingsvergunning, werd door het college al geoordeeld dat de hogere gebouwen met 4 bouwlagen op ruime afstanden van de perceelsgrenzen werden voorzien en dat ze bezwaarlijk als hoogbouw konden worden aanzien. Naar aanleiding van huidige aanvraag wordt dit standpunt behouden vermits door het wijzigingsverzoek het aantal bouwlagen zelfs wordt gereduceerd naar 3 bouwlagen. Ten aanzien van de omliggende percelen worden geen buitenmaatse volumes of hoogtes voorzien.

De hogere volumes worden meer centraal voorzien om zo in de randen van het projectgebied aansluiting te vinden met de bestaande gebouwen in de omgeving. De POA onderschreef dit principe al in zijn verslag. Door de toelaatbare bouwlagen nog verder te reduceren tot maximaal 3 bouwlagen, past de aanvraag zich nog meer in de omgeving in.

Een V/T index vormt op zichzelf geen beoordelingsgrond binnen de stedenbouwkundige voorschriften. 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, die door de wijzigingen nog zelfs is vergroot op een aantal plaatsen.

Elke aanvraag moet afzonderlijk 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 weerspiegeld 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.

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

#### Weerlegging:

Bezwaarindieners tonen niet aan waarom een belemmering zou zijn qua zonlicht of uitzicht of waarom er een visuele verstoring zou zijn. Buitenmaatse privacyhinder of inkijk in tuinen wordt ten gevolge van de aanvraag niet verwacht. Ook inzake verstoring van enig uitzicht wordt het bezwaar niet bijgetreden, aangezien er in dit woongebied geen uitzicht te claimen valt. Er dient op gewezen dat de zogenaamde 45°-regel geen algemene regel is die overal toepasbaar is. In sommige bestemmingsplannen is een 45°-regel dwingend vastgelegd. Dit is evenwel niet het geval voor het huidige projectgebied. 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. Daarbij moet opnieuw worden benadrukt dat de aanvrager inspanningen heeft geleverd om de tuinen aan de rand van het projectgebied te verdiepen en vrij te houden van bebouwing, wat bijdraagt tot een hoger gebruiksgenot voor de toekomstige woningen zelf maar ook t.a.v. de bestaande bebouwing.

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.

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

Weerlegging:

Dit bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard.

9. 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.

Weerlegging:

De verwachte verkeersgeneratie en parkeerbehoefte werden door de aanvrager opnieuw en bijkomend onderzocht in het addendum dat naar aanleiding van het wijzigingsverzoek werd toegevoegd aan de MOBER. In de oorspronkelijke MOBER werd reeds aangegeven 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.

In het addendum wordt verduidelijkt dat de totale verkeersgeneratie ten gevolge van het geactualiseerde programma dus niet of tenminste niet fundamenteel wijzigt van wat in het initiële MOBER werd gerapporteerd. De gehanteerde confrontatie, waarbij de afwegingskaders 'bespeelbaarheid' en 'oversteekbaarheid' werden besproken zullen dan ook, niet wijzigen.

Voor de sensitiviteitstoets (zie hoofdstuk 8) zal deze van het geactualiseerde programma deze van het initiële MOBER niet overschrijden. De sensitiviteitstoets in het MOBER ging uit van een niet verduurzaamde modal split (cq. een relatieve stijging van de berekende verkeersgeneratie met ongeveer 15% (van 45% naar 53%)). Rekening houdende met het geactualiseerde programma waarvoor een modal split werd gehanteerd van 47% dient deze relatief te stijgen met 10%, waardoor deze binnen de resultaten van de sensitiviteitstoets van het initiële MOBER valt.

Weliswaar kan verwacht worden dat de wijzigingen een gunstig effect hebben, nu (1) het maximaal aantal mogelijk te realiseren woonegelegenheden daalt naar 80, (2) het gebruik van de sporthal wordt teruggebracht naar lokaal gebruik en (3) de interferentie van de sporthal en het paviljoen vergelijkbaar zijn met de bestaande toestand, gezien activiteiten enkel in samenspraak met de schoolbesturen kunnen worden ingevuld.

Los hiervan en buiten het bestek van voorliggende aanvraag, 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. De opmaak van het wijkcirculatieplan is sinds november 2021 afgerond (zie voor een folder

[https://www.brasschaat.be/sites/default/files/2021-10/mobiliteitsfolder\\_2021\\_wijk\\_kaart%20%281%29.pdf](https://www.brasschaat.be/sites/default/files/2021-10/mobiliteitsfolder_2021_wijk_kaart%20%281%29.pdf))

Dit wijkcirculatieplan bevat verschillende maatregelen die de verkeersdoorstroming en -veiligheid bijkomend ten goede zullen komen, o.m.:

- Middelkaart en Veldstraat worden een schoolstraat, met afsluiting aan begin en einde van de schooldagen;
- Kiss+Rides aan Lage Kaart en Hoge Kaart met vlotte wandelverbinding naar scholen;
- groene optische zebra's aan de schoolpoorten;
- fietsstraten in de omgeving van de school;
- betere structurering van parkeren in Hoge Kaart en Hendrick Luytenplein;
- enkelrichtingsverkeer in de Hoge Kaart (tussen Hoogboomsesteenweg en Leeuwenstraat);



- zone 30 voor de volledige wijk Kaart;
- ...

Nu het wijkcirculatieplan is goedgekeurd en de eerste maatregelen binnenkort al geïmplementeerd zullen worden, kan niet langer worden gesproken van een onzeker gegeven en kan wel degelijk rekening worden gehouden met dit beleid in de wijk Kaart.

Voor het project Kaart zelf 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. Meer parkeerplaatsen trekken immers meer verkeer aan. De verlaagde parkeernorm stimuleert dus 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 november 2019).

Het verkeersbureau Mint heeft, als expert verkeerskunde, in het MOBER en addendum uitvoerig en cijfermatig onderbouwd aangetoond waarom op vlak van de mobiliteit er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn ten gevolge van de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden (waarop de parkeerverordening in principe niet van toepassing is) en de toekomstige invulling ervan. Dit standpunt kan worden bijgetreden, te meer elke woning zal beschikken over één parkeerplaats. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

10. Uit de MOBER blijkt volgens de provinciaal omgevingsambtenaar dat er een aantal gebouwen niet tegelijk kunnen gebezigd worden en dat dit tegelijkertijd gebruik niet als voorwaarde kan opgelegd worden.

#### Weerlegging:

De sporthal en paviljoen worden niet gebruikt voor bovenlokale activiteiten. Dit werd in het wijzigingsverzoek verduidelijkt. Het gebruik wordt beperkt tot activiteiten die vandaag ook al aanwezig zijn op het terrein. Na de schooluren kan de sporthal van de scholen ingezet worden voor lokale sportverenigingen (acrogym,...). Na de schooluren kan het huidige programma van zaal Berkenhof doorgaan in de refter van de school Gilo/Giko. De lokalen van dit reftergebouw kunnen ter beschikking gesteld worden van lokale verenigingen en occasioneel kan de lokale toneelvereniging gebruik maken van het podium in de refter. Dit is een situatie die niet anders is dan bij de meeste scholen in Vlaanderen die hun faciliteiten ter beschikking stellen van lokale verenigingen.

Uit het addendum gevoegd aan de oorspronkelijk MOBER blijkt dat er conform de stedenbouwkundige verordening van Brasschaat voor de scholen 32 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden. Voor de berekening wordt verwezen naar het initiële MOBER. Na de schooluren, op het moment dat de scholen deze parkeercapaciteit niet nodig hebben, worden deze parkeerplaatsen gebruikt door gebruikers van de sporthalen de cafetariabar . Op dat moment zijn er volgens de stedenbouwkundige verordening van Brasschaat 33 parkeerplaatsen nodig. Voor het gebruik van de 4 lokalen in het paviljoen na schooluren, dienen er volgens de stedenbouwkundige verordening nog 4 bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden. De aanvraag voorziet ruimte voor 33 parkeerplaatsen in een pocketparking t.h.v Middelkaart en 4 bijkomende parkeerplaatsen t.h.v. speelplaats GILO.

Bijgevolg worden er op het terrein van de aanvraag, in functie van het parkeren voor de publieke functies, in afdoende parkeerplaatsen voorzien conform de parkeerverordening en dient er hiervoor géén gebruik gemaakt te worden van de afwijkingsmogelijkheid.

Wanneer het paviljoen als theaterzaal wordt gebruikt, dienen er volgens de stedenbouwkundige

verordening 14 parkeerplaatsen voorzien te worden. Voor de berekening wordt verwezen naar scenario D uit het initiële MOBER. In het geval de sporthal en het paviljoen, in zijn functie als theater, tegelijkertijd worden gebruikt, dan zijn er in principe 13 parkeerplaatsen te weinig. Hierbij moet benadrukt worden dat de bestaande zaal Berkenhof ook reeds in de huidige situatie slechts enkele keren per jaar gebruikt wordt als theaterzaal. Hierdoor is dus te motiveren dat er geen extra parkeerplaatsen worden voorzien aangezien dit gebruik slechts occasioneel voorkomt. Hier effectief parkeerplaatsen voor voorzien zou ruimtelijk gezien zelfs niet verantwoord en excessief zijn (er zou een overaanbod aan parkeerplaatsen zijn dan) en sluit aan bij zuinig ruimtegebruik. Meer nog, op dat moment kan ook gekeken worden of vb. een zone van de speelplaats tijdelijk en occasioneel gebruikt kan worden als parking (uiteraard buiten de schooluren), wat desgevallend niet vergunningsplichtig is of waarvoor een vrijstelling van omgevingsvergunning kan gelden.

Aan de parkeervraag opgelegd door de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Brasschaat wordt bijgevolg voldaan. Echter het hoofdstuk 7.3.2 uit het initiële MOBER geeft aan dat de parkeervraag van de sporthal, conform de te gebruiken kencijfers waarschijnlijk lager ligt dan berekend uit de parkeernormen. Uit de berekende vraag vanuit het verwachte mobiliteitsprofiel blijkt dat deze zich situeren rond 21 parkeerplaatsen, wat zowel overeenkomt met de Vlaamse als Nederlandse kencijfers. Bovendien heeft de gemeente aangegeven dat de sporthal enkel zal dienen voor lokale verenigingen uit de buurt. Hieruit blijkt dat de vraag van 21 parkeerplaatsen als realistisch kan worden ingeschat, en dat er dus volgens de berekeningen een overcapaciteit aanwezig is op de parkeerpocket van 12 parkeerplaatsen. In principe dus voldoende om ook de parkeervraag van de lokalen in het paviljoen op te vangen.

Het mobiliteitseffectenrapport of MOBER werd uitgewerkt door een onafhankelijk studiebureau met ervaring in het opmaken van mobiliteitseffectenrapporten. Hierbij werd de methodologie en de opbouw zoals beschreven in het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER versie 2018 (Vlaamse Overheid - Departement Mobiliteit en Openbare Werken) gevolgd. Dit MOBER +addendum geeft duidelijk aan dat de effecten op vlak van mobiliteit beperkt zijn, en het project de draagkracht van de omgeving niet overstijgt. Het bereikbaarheidsprofiel voor verschillende gebruikers werd onderzocht. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

11. Bezwaarindieners wijzen op mogelijke parkeerproblemen indien moet voldaan worden aan de parkeernorm. Volgens bezwaarindieners zijn er onvoldoende parkeerplaatsen voorzien. Verkavelingen vallen volgens bezwaarindieners wel degelijk onder de parkeerverordening.

#### Weerlegging:

Een gelijkaardig argument, nl. dat de aanvraag strijdig is met de parkeerverordening volgt ook uit het advies van de POA.

Hieromtrent dient vooreerst te worden opgemerkt dat er een verkavelingsvergunningsaanvraag voorligt en geen omgevingsvergunningsaanvraag. Betreffende verordening is enkel van toepassing op omgevingsvergunningsaanvraag. Dit volgt uit de parkeerverordening zelf:

#### Toepassingsgebied

*Deze verordening is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Brasschaat.*

*Bij conflicten primeren ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en verkavelingen.*

#### Verplichting aanleg benodigd aantal parkeerplaatsen

*Deze verordening is van toepassing op stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor het bouwen, herbouwen, verbouwen, vergroten en vergunningsplichtige functiewijzigingen.*

*De vergunninghouder is verplicht om het benodigde aantal parkeerplaatsen aan te leggen, zoals bepaald in deze verordening en dit bij onderstaande vergunningsplichtige werken:*

- het bouwen of herbouwen van een gebouw
- het uitbreiden van een gebouw
- het opsplitsen van een gebouw of het wijzigen van het aantal woongelegenheden, met uitzondering van zorgwonen
- het uitvoeren van vergunningsplichtige functiewijzigingen

*Indien het benodigde aantal parkeerplaatsen niet gerealiseerd kan worden, dient de reden gemotiveerd te worden en dient een compensatoire vergoeding betaald te worden aan het gemeentebestuur, zoals vastgelegd in het "Belastingreglement op het ontbreken van parkeerruimten"*

De verkavelingsaanvraag kan dan ook in géén geval geweigerd worden omwille van een vermeende strijdigheid met de gemeentelijke parkeerverordening aangezien deze in principe überhaupt niet van toepassing is. Het is niet omdat het begrip “groepsproject” wordt gedefinieerd, waarbij zijdelings wordt verwezen naar “verkavelaar”, dat de parkeerverordening ook van toepassing is. Het toepassingsgebied is duidelijk en helder omschreven en bevat geen aanvragen tot het verkavelen van gronden.

Uiteraard zal bij de navolgende beoordeling van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een beoordeling gebeuren op basis van de op dat moment geldende verordenende voorschriften zoals de parkeerverordening. De huidige aanvraag bevat een MOBER die echter al aantoonde dat een navolgende ontwikkeling wel degelijk kan voorzien worden van afdoende parkings en mobiliteitsoplossingen. De aanvraag tot verkaveling zelf kan echter niet beoordeeld worden op basis van de verordening.

Bovendien werd de parkeernood onderzocht naar aanleiding van de gewijzigde aanvraag. Aan de MOBER werd een geactualiseerd addendum toegevoegd op basis van dit gewijzigde programma. Het project Kaart voldoet aan alle voorwaarden zoals opgenomen worden in dit addendum. De MOBER + addendum geven duidelijk aan dat de effecten op vlak van mobiliteit beperkt zijn, en het project de draagkracht van de omgeving niet overstijgt. Door het verwijderen van het aantal bouwlagen vermindert het aantal mogelijk te realiseren wooneenheden van 95 naar 80 wooneenheden. Bijkomend wordt de parkeernorm in het project verhoogd tot 95 parkeerplaatsen voor de residentiële functies en 37 parkeerplaatsen voor het publiek gedeelte van het project.

De gemeente wil er in ondergeschikte orde ook op wijzen dat de gemeentelijke parkeerverordening momenteel herwerkt wordt. Gelet op de veranderende maatschappelijke noden omtrent beschikbare ruimte, parkeerdruk en mobiliteit, stelt de gemeente dan ook momenteel werkt de gemeente aan een gewijzigde parkeerverordening dat zal werken met een gedifferentieerde norm met duurzame principes rond mobiliteit.

In afwachting van een herziening van de huidige gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg, goedgekeurd op 22 december 2011 en latere wijzigingen, werd in 2020 beslist om het belastingreglement op het ontbreken van parkeerruimten om de aangehaalde redenen voor de aanslagjaren 2020-2025 aan te passen. Op die wijze kan nu reeds ingezet worden op een duurzamer mobiliteitsbeleid.

Het is bovendien net de insteek van de gemeente Brasschaat zelf en van de vergunningsaanvrager om in een vooruitziend en duurzaam mobiliteitsprogramma te voorzien én dit net in het licht van toekomstige klimaatdoelstellingen en hedendaagse ruimtelijke ambities. Men wenst het gebruik van de auto te minimaliseren en dit door te voorzien in verscheidene andere opties en omwille van het ruimtelijk concept van de ontwikkeling (veel voorzieningen dichtbij, enkel wegen voor zwakke weggebruikers, pocketparkings, deelmobiliteit, talrijke fietsenstallingen, ...). Het is nét door af te wijken van de verordening dat het project ruimtelijk gezien meer kwaliteit biedt en zeker gezien de huidige heersende visies op autogebruik (minder autogebruik).

De parkeerverordening voorziet de volgende afwijkingmogelijkheid:

*“Indien een of meerdere te realiseren parkeerplaats(en) niet worden voorzien kan een afwijking worden toegestaan mits betaling van een compensatievergoeding. Van deze afwijkingmogelijkheid kan slechts gebruik gemaakt worden als er duidelijk gemotiveerd kan worden dat het technisch onmogelijk is om de normen na te leven of dat de afwijking leidt 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. Financiële redenen worden niet aanvaard. Mogelijk redenen kunnen zijn:*

- specifieke perceelsconfiguratie die de inplanting van parkeerplaatsen niet toelaat of onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor een aanpalend perceel;*
- niet wenselijk of mogelijk om een toegang tot het openbaar domein te creëren (vb. ligging op een druk kruispunt);*
- het meervoudig gebruik van parkeerplaatsen (vb. parking school die buiten de schooluren gebruikt wordt voor een sportcomplex);”*

Artikel 7 van het belastingsreglement bepaalt daarnaast het volgende:

*'Voor grotere woningbouwprojecten kan aangenomen worden dat het praktisch en economisch realistisch is dat wordt ingezet op alternatieve vervoersmodi. De vrijstelling kan enkel gemotiveerd verleend worden voor zover cumulatief voldaan wordt aan volgende voorwaarden:*

- Het betreft gebouwen van minimaal 12 wooneenheden;*
- Minimum 50% van de in de stedenbouwkundige verordening te voorziene parkeerplaatsen werd effectief gerealiseerd;*
- Er werd cumulatief voorzien in volgende vormen van alternatieve- / deelmobiliteit die elkaar of een vergunde parkeerplaats niet overlappen."*

De gemeente Brasschaat werkte daarnaast samen met de bewoners, scholen en politie in een participatief proces een wijkcirculatieplan uit voor gans de wijk Kaart. Dit traject staat weliswaar los van het project school Kaart maar zal voor een algemene verbetering van de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid van de ganse wijk zorgen. 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. Wij verwijzen naar de weerlegging van bezwaar 9 voor een aantal voorbeelden van deze maatregelen. De eerste maatregelen zullen op korte termijn worden uitgevoerd. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

12. Bezwaarindieners wijzen erop dat mobiliteitsplan/ wijkcirculatieplan niet is goedgekeurd door Brasschaat en niet kan gezien worden als 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen'. Het is onduidelijk en onzeker wanneer dit wijkcirculatieplan en mobiliteitsplan effectief zal worden goedgekeurd, in welke vorm en wanneer dit ook door de gemeente en niet door de aanvrager zal worden uitgevoerd.

De vergunningverlener moet de verenigbaarheid van het project met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken. Hierbij kan de vergunningverlener ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengen. Wat hieronder kan worden begrepen, wordt nader bepaald in een beknopte leidraad uitgewerkt door de Vlaamse overheid. Dit alles is niet relevant om de simpele reden dat niet blijkt dat het mobiliteitsplan/wijkcirculatieplan wordt aangegrepen om een goede ruimtelijke ordening van de aanvraag te beoordelen. Dit blijkt alleszins niet uit het verslag van de POA. Het betreffende plan wordt informatief en in zijn algemeenheid vermeld als een voornemen van de gemeente om de mobiliteit in de ruimere omgeving te ordenen en opgenomen in onder andere de MOBER maar wordt zeker niet gebruikt als verordenend document. Dienaangaande moet overigens worden aangehaald dat het plan inmiddels werd gefinaliseerd in november 2021 en een samenvattende folder ervan kan worden geraadpleegd op de website van de gemeente Brasschaat.

In elk geval is het uiteindelijk de vergunningverlener die de aanvraag moet beoordelen en hierbij beschikt hij over een ruime discretionaire bevoegdheid waarbij eventueel elementen aan bod kunnen komen die zich in dezelfde sfeer bevinden als het mobiliteitsplan/wijkcirculatieplan. Hieraan kan door bezwaarindieners niet worden getornd. Het bezwaar is ongegrond en wordt niet weerhouden.

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

#### Weerlegging:

Geluidsoverlast aantasting van de luchtkwaliteit werd onderzocht en een afzonderlijke studie werd 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, dat door de gemeente wordt bijgetreden, wordt het bezwaar niet weerhouden.

14. 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 GILO 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. BPA is volgens bezwaarindiener een afwijking op het gewestplan en derhalve kan geen afwijking via artikel 4.4.9/1 VCRO worden verleend voor de aanvraag.

#### Weerlegging:

Dit bezwaar werd ingediend naar aanleiding van de originele aanvraag waarvoor reeds omgevingsvergunning werd verleend. Er werd toen volgende gesteld: de aanvraag werd, na het openbaar onderzoek in eerste aanleg, aangepast door middel van wijzigingsverzoek om tegemoet te komen aan het bezwaar. De wegenis wordt hierdoor aangepast zoals voorzien in het BPA nr.36 Kaart 2. Het BPA stelt dat er een zone van 5m voorzien wordt als openbaar domein Schoolstraat. De grenslijn werd aangeduid op het rooilijnplan. Overal blijft deze zone van 5m als openbaar domein behouden, hierop zijn geen afwijkingen. Deze zone werd door de aangestelde, beëdigde landmeter op het rooilijnplan geplaatst, dus wordt geacht correct te zijn.

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 hoofdruiter 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 niet 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. Bovendien worden in woongebied openbare nutsvoorzieningen en ook scholen niet uitgesloten waardoor het BPA geen afwijking op het gewestplan is, zoals bezwaarindieners verkeerdelijk stelt, maar een verfijning en aanvulling ervan. De POA bevestigt in zijn verslag ook de principiële mogelijkheid dat een beroep op artikel 4.4.9/1 VCRO mogelijk is omdat is voldaan aan de toepassingsvereisten. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

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

Weerlegging:

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

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

Weerlegging:

De gemeente Brasschaat werkte 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 en fietsstraten doorheen wijk Kaart en in de omgeving van de scholen.. Dit wijkcirculatieplan werd in november 2021 gefinaliseerd. De maatregelen zullen stapsgewijs worden uitgerold. De eerste maatregelen, waaronder de realisatie van de fietsstraten, zullen op korte termijn worden uitgevoerd.

Dit traject staat los van het project school Kaart, en zal voor een algemene verbetering van de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid van de ganse wijk zorgen.

Het project zelf 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. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

17. Bezwaarindieners vrezen stabiliteitsproblemen wegens ondergronds parking.

Weerlegging:

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

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

Weerlegging:

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.

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

Weerlegging:

Voorliggende aanvraag betreft de een beoordeling van de verkaveling. Bij de stedenbouwkundige aanvraag zal het aantal parkeerplaatsen ten gronde onderzocht worden. Volledigheidshalve, wordt in het addendum gevoegd bij de MOBER naar aanleiding van het wijzigingsverzoek inzake deelwagens volgende gesteld:

*“In het geactualiseerde programma worden 80 wooneenheden voorzien, 15 wooneenheden minder dan opgenomen in het initiële MOBER. Conform de verordening dienen hiervoor 120 parkeerplaatsen voorzien te worden. Het project voorziet in 80 parkeerplaatsen, 9 parkeerplaatsen meer dan voorzien in het initiële MOBER, wat overeenkomt met 1,00 parkeerplaats per woning, en worden er 10 voorbehouden parkeerplaatsen voorzien voor deelwagens. Elke woning zal dus kunnen beschikken over haar eigen privatieve parkeerplaats. De bewoners kunnen ook ten allen tijden gebruik maken van de deelmobiliteit.”*

*“Als milderende maatregel om deze duurzame parkeernorm na te streven, wordt op de site een deelwagensysteem voorzien. Een deel van de gemotoriseerde verplaatsingen die normaal door een eigen wagen worden uitgevoerd, zullen dan ook opgevangen worden door het deelwagensysteem.*

*Hierdoor werd de relatieve verduurzaming van 41% bijgesteld naar ongeveer 15%. De klassiek gebruikte modal split van 53% woongerelateerde autoverplaatsingen werd hierdoor bijgesteld naar 45%.”*

Naast de parkeerplaatsen voor de privéwoningen (1 voor elke woning) worden bovenop nog 10 parkeerplaatsen voor deelwagens voorzien. Dit is redelijkerwijs voldoende om de parkeerbehoefte van het project op te vangen, zoals ook blijkt uit de MOBER + addendum. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

20. Bezwaarindieners uiten argumenten die betrekking hebben op financiële aspecten

Weerlegging:

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

21. Een woonbehoeften analyse is er in de wijk nooit gebeurd.

Weerlegging:

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. (zie ook bezwaar nr. 3)

De vergunningverlener dient de voorliggende aanvraag op haar merites te beoordelen. Daarbij wordt geen rekening gehouden met eventuele andere voorgaande studies of voorstellen. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

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

Weerlegging:

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 verbindingsroutes. 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 volkstuintjes 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 Colurna (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, ook naar aanleiding van het wijzigingsverzoek. Het Agentschap heeft gesteld dat haar oorspronkelijk uitgebracht advies dat verleend werd naar aanleiding van de verleende omgevingsvergunning behouden blijft. Dit advies was gunstig onder voorwaarden en wordt nog steeds bijgetreden. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

23. Bezwaarindieners wijzen op beschermde diersoorten en biodiversiteit. Fauna en flora zouden achteruit kunnen gaan. Bezwaarindieners verwijzen hierbij naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 7 oktober 2021 met nummer RvVb-S-2122-0110, waarbij de betrokken verkavelingsvergunning niet kon worden verleend, zonder dat eerst op basis van wetenschappelijke vastgestelde gegevens duidelijkheid wordt verkregen over het gebruik van de rust- en/of voortplantingsplaatsen van de ruige dwergvleermuis op het aanvraagperceel. Het opleggen van voorwaarden die enige vrijheid laten aan de vergunninghouders tot het al dan niet naleven van de betrokken opgelegde voorwaarden kan in het licht van het bovenstaande, in elk opzicht, niet volstaan.

#### Weerlegging:

Het betrokken arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 7 oktober 2021 met nummer RvVb-S-2122-0110 handelt over een zeer specifieke situatie waarbij de bestreden aanvraag lag in de nabijheid van de speciale beschermingszone 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen'. De dichtstbijzijnde speciale beschermingszone bevond zich in dat geval op enkele meters afstand van het betrokken perceel. Belangrijk hierbij is dat de Raad stelde : 'De bestreden beslissing is op het eerste gezicht tegenstrijdig in de mate ze enerzijds stelt dat "de aanvraag in geen geval impact mag hebben op de ruige dwergvleermuis", maar anderzijds oordeelt dat de kans op "een negatieve impact door het verwijderen van vegetatie, kappen van bomen en rustverstoring op de beschermde soorten [...] zeer groot [is]". Uit bovenvermelde tegenstrijdige motivering blijkt dat de verwerende partij geen zekerheid heeft over het feit of het aangevraagde project geen betekenisvol effect heeft of kan hebben op beschermde vleermuizen. Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien niet of het aangevraagde project geen significant effect zal hebben op de rust- en/of voortplantingsplaatsen van de ruige dwergvleermuis of op hun foerageergebied.' De opgelegde voorwaarden in de geschorste beslissing waren zeer vrijblijvend geformuleerd en werden daarom door de Raad onvoldoende bevonden. De beschreven situatie is geenszins te vergelijken met de voorliggende aanvraag. 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, waarbij de voorwaarden op dwingende wijze zijn geformuleerd . Noch uit het advies van ANB, noch uit het onderzoek van Witteveen+ Bos blijkt dat er aanzienlijke negatieve milieueffecten verwacht worden ten aanzien van de discipline biodiversiteit. Bovendien is de site ook geenszins in de onmiddellijke omgeving van een speciale beschermingszone SBZ gelegen.

Gezien de beperkte oppervlakte die wordt ontbost en het gegeven dat vleermuizen wellicht niet voorkomen in het parkbos kan redelijkerwijze worden besloten dat eventuele verblijfplaatsen voor vleermuizen niet moeten worden beschouwd als rustplaatsen in de zin van het artikel 1, 7° van het Soortenbesluit, waaruit voortvloeit dat de verblijfplaats essentieel moet zijn voor het behoud van het dier of de groep van dieren.

Het agentschap heeft, zoals bij alle aanvragen, wel toegelicht dat men bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen, hoewel dit niet te verwachten valt, men toch dient na te gaan vóór de werken beginnen of er alsnog geen 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 zodat men de gepaste maatregelen alsnog kan nemen. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

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

Weerlegging:

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.

25. Bezwaarindieners menen dat er voor de biomassacentrale 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 CO<sub>2</sub> en NO<sub>x</sub>; dat een verwarming op biomassa niet werkt en veel defecten heeft en niet ecologisch verantwoord.

Weerlegging:

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 zelf geen biomassacentrale. Voor het exploiteren van een biomassainstallatie moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden die dan op haar merites zal moeten worden beoordeeld.

Weliswaar kan het college van burgemeester van burgemeester en schepenen wel reeds terugkomen op het principe van het gebruik van een biomassacentrale. De duurzaamheid van biomassacentrales wordt gegarandeerd door externe regelgeving zoals o.m. de duurzaamheidscriteria noodzakelijk voor het verkrijgen van groenestroomcertificaten (artikel 6.1.12/1 en 6.1.16 Energiebesluit). Ook de emissies en uitstoot van biomassacentrales worden strikt gereguleerd, waarbij ook steeds tegemoet wordt gekomen aan de best beschikbare technieken. Een biomassacentrale past bijgevolg wel degelijk in het duurzaam karakter van het project.

De voorliggende aanvraag betreft echter 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.

26. Bezwaarindieners vinden de schoolgebouwen te klein en te geconcentreerd.

Weerlegging:

De schoolgebouwen en speelplaatsen voldoen aan de ontwerprichtlijnen uit het Instrument Duurzame Scholenbouw, opgemaakt door Agion in samenwerking met het GO!. De benodigde oppervlakte van de lokalen, de overdekte en niet overdekte speelruimten werden berekend op de maximumcapaciteit van de scholen. De schoolruimtes kunnen voldoen aan de standaarden opgesteld door de Vlaamse overheid. Door de twee scholen maximaal te integreren en de ruimte efficiënter te gebruiken kan er met een beperktere oppervlakte worden gewerkt dan de ruimte die de scholen vandaag innemen. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

27. 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 GIKO / GILO ten koste van gaat van de speelplaats en dat de naschoolse opvang van Mariaburg naar scholen Kaart zou overkomen

Weerlegging:

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. De open ruimtes zijn voldoende groot, zodat ook voldoende zonlicht op de speelruimtes kan worden gegarandeerd. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

28. 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?

Weerlegging:

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 vormen wel een aandachtspunt in kader van het toekomstig beheer.

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

Weerlegging:

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.

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 bindende verkavelingsvoorschriften voorzien ook dat er in de schoolgebouwen na schooltijd lokale activiteiten mogen plaatsvinden. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

30. Bezwaarindieners menen dat er niet voldoende groen zal zijn en dat er te veel bomen gerooid worden.

Weerlegging:

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. In de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van 14 juni 2021 werden bijkomende voorwaarden opgenomen inzake het behoud van bomen op lot 2: zone voor parkbos en lot 3: zone voor parkbos en zone voor speelplaatsen. De aanvrager heeft dit verwerkt in zijn gewijzigde aanvraag en dit opgenomen in de gewijzigde verkavelingsvoorschriften:

*'Bomen die deel uitmaken van het parkbos dienen behouden te worden. Enkel de bomen vermeld op het kapplan mogen geveld worden. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is in deze zone niet toegelaten om constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.'*

Het project voorziet 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 heraanplant met een nieuwe koningslindendreef in 1988 en momenteel een beeldbepalende dreef is. Ook de berkenbomen van de Middelkaart werden vervangen door boomhazelaar 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.

Bovendien blijkt dat een aanzienlijk deel van het bos behouden blijft. De te ontbossen oppervlakte bedraagt 280 m<sup>2</sup>. Het boscompensatievoorstel hieromtrent werd aangepast en aanvaard door het Agentschap Natuur en Bos. De resterende bosoppervlakte van 3040 m<sup>2</sup> moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. De uitvoering van het boscompensatievoorstel wordt opgelegd als voorwaarde bij de omgevingsvergunning.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

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

#### Weerlegging:

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 voorliggende aanvraag omvat slechts de verkavelingsaanvraag. Later zullen nog omgevingsvergunningen moeten worden aangevraagd voor de gebouwen. Niet alle gebouwen zullen gelijktijdig worden gebouwd. De groenvoorzieningen volgen in de verschillende toekomstige aanvragen, zodat een snelle vergroening van de ganse site wordt bekomen. 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 solitaire voorzieningen 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.

32. Bezwaarindieners menen, zoals ook de POA aanhaalt, dat de aanvraag niet gelegen is in het centrum.

#### Weerlegging:

Het klopt dat de aanvraag niet gelegen is in het 'handelscentrum' (Bredabaan) van Brasschaat. Dit betekent evenwel niet dat men zondermeer kan besluiten dat de verkaveling hierdoor dient te worden geweigerd. De wijk Kaart en de site is gelegen in een woonkern van de gemeente. Dit blijkt trouwens ook uit het gemeentelijk structuurplan dat het gebied als 'woonkern' aanduidt en waarbij de gewenste nederzittingsstructuur (kaart 9 gewenste nederzittingsstructuur) de omgeving en de site in casu aanduidt ('Inbreiding en kernversterking'; of kaart 3 Gewenste structuur van de centrale woonzone). De wijk bevat alle noodzakelijke voorzieningen, wat verdichting mogelijk maakt. Naast de kaartgegevens van VITO aangebracht door de aanvrager, kan in dat verband ook worden verwezen naar de goede Mobiscore van de omgeving (7,7 t.h.v. Middelkaart en Lage Kaart en 7,6 t.h.v. Schoolstraat en Leeuwenstraat).

33. Bezwaarindieners menen dat het feit dat de huidige scholen en het Berkenhof reeds een grotere omvang hebben, geen aanleiding kan zijn om ook de woonstraten die zich errond bevinden, te gaan verdichten. Het gaat om openbare gebouwen, die de woondruk niet verhogen, wat wel zeker het geval is met meergezinswoningen.

Weerlegging:

De afweging van de 'goede ruimtelijke ordening' vereist dat er in eerste instantie wordt rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand (maar sluit verhoging van het ruimtelijk rendement niet noodzakelijk uit, integendeel). De in de omgeving bestaande toestand betekent dat men met alle aspecten rekening dient te houden, inclusief de toestand op de site zelf. De site maakt immers evenzeer deel uit van de 'omgeving' waarin de aanvraag zich situeert. Anders oordelen zou betekenen dat men zich bezondigt aan het zogenaamde 'cherry-picking' waarbij slechts enkele elementen worden aangegrepen zonder de totale omgeving in ogenschouw te nemen.

De 'woondruk' waarvan sprake wordt hierbij uit de context getrokken. Een ontwikkeling binnen een 'woonkern' kan niet zondermeer als 'woondruk' worden bestempeld. Uiteraard kan het wonen, evenals andere functies binnen een woonkern, bijvoorbeeld mobiliteitsbewegingen met zich meebrengen. Dit moet dan bekeken en beoordeeld worden vanuit de mobiliteitsproblematiek. Het 'wonen' op zich evenwel, met respect voor de duurzaamheidsgedachte om een al bebouwde gebied te benutten, zodat elders geen open ruimte dient te worden aangesneden om de woonbehoefte op te vangen, binnen een woonkern, kan niet als 'woondruk' worden beschouwd, laat staan dat deze als overmatig zou kunnen worden beschouwd. Meergezinswoningen kunnen hierbij een optimaler gebruik van een woonkern helpen ondersteunen en de woonbehoefte helpen opvangen binnen de al bebouwde kernen.

Het college treedt hierin het standpunt van de POA niet bij. Bovendien worden door de wijzigingen van de aanvraag tegemoet gekomen aan de vraag om de woningdichtheid te verminderen. Het te realiseren aantal woningen binnen de verkaveling bedraagt nu 80 woongelegenheden i.p.v. 95 (i.e. een vermindering met 16%). Het bezwaar wordt niet weerhouden.

34. Bezwaarindieners menen dat voorwaarden inzake uitbouw openbaar vervoer of inzake deelmobiliteit niet aan een omgevingsvergunning kunnen worden gekoppeld. De voorwaarden dienen door enig toedoen van de aanvrager te kunnen worden verwezenlijkt en de uitvoering van de vergunde handelingen mag niet afhankelijk gemaakt worden van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Weerlegging:

De aanvraag omvat een onderzoek naar de mobiliteitseffecten. Deelmobiliteit wordt hierbij onderzocht als een duurzamer alternatief. Het is de aanvrager zelf die dit vanuit zijn mobiliteitsonderzoek mee heeft onderzocht en voorstelt. Dit kan meespelen bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een aanvraag maar maakt geen 'voorwaarde' uit van de vergunning. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

35. Bezwaarindieners menen dat het feit dat de sporthal en het paviljoen niet tegelijkertijd zullen worden gebruikt of dat beiden geen bovenlokale functie mogen hebben, een voorwaarde is die niet kan opgelegd worden. Afspraken met schooldirecties en /of gemeente, zijn onzeker en schenden het rechtszekerheidsbeginsel. De sporthal wordt in afmetingen niet bijgestuurd en is dermate gedimensioneerd, dat een bovenlokale functie in de lijn van de verwachtingen ligt en niet kan worden verboden. Het feit dat eraan gedacht wordt om de speelplaats van de school als parking te gebruiken wijst er duidelijk op dat er te weinig parkeerplaats is, zeker bij een samengaan van gebruik.

Weerlegging:

De aanvrager heeft zijn aanvraag bijkomend verduidelijkt en toegelicht naar aanleiding van de toepassing van de wijzigingslus. Wat betreft de sporthal en het paviljoen worden beide gebouwen niet gebruikt voor bovenlokale activiteiten. Het gebruik wordt beperkt tot activiteiten die vandaag ook al aanwezig zijn op het terrein. Na de schooluren kan de sporthal van de scholen ingezet worden voor lokale sportverenigingen (acrogym,...) en kan het huidige programma van zaal Berkenhof doorgaan in de refter van de school Gilo/Giko. De lokalen van dit reftergebouw kunnen ter beschikking gesteld worden van lokale verenigingen en occasioneel kan de lokale toneelvereniging gebruik maken van het

podium in de referent. Dit is een situatie die niet anders is dan bij de meeste scholen in Vlaanderen die hun faciliteiten ter beschikking stellen van lokale verenigingen. Bezwaarindieners laten uitschijnen dat dit een bijzondere voorwaarde zou zijn die aan de vergunning wordt gekoppeld, wat niet zo is. De aanvrager beschrijft de feiten hoe ze zijn. Bijkomend, en ter verduidelijking, geeft de aanvrager aan dat de schooldirectie uiteraard deze naschoolse activiteiten moet aanvaarden binnen haar gebouwen. Deze toestemming is geen inherent onderdeel van de vergunbaarheid van het project. Dit wordt enkel verduidelijkt om aan te geven dat de veronderstelling van POA of omwonenden van buitenmaatse sport of culturele manifestaties geenszins aan de orde zijn.

Wat betreft de veronderstelling dat het occasioneel parkeren op de speelplaats erop wijst dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn, kan worden verwezen naar de weerlegging van bezwaar nr. 10. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

36. Bezwaarindieners verwijzen naar het ongunstig advies van de Dienst Integraal waterbeleid van de Provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu, die stelt dat er nog heel wat onduidelijkheden zijn, en verschillen tussen de plannen en nota's en er gezien de grootte van het project, er gevaar bestaat voor een permante drainage.

#### Weerlegging:

Naar aanleiding van het ongunstig advies van de Dienst Integraal Waterbeleid werd er door de aanvrager een verduidelijkende nota inzake de waterhuishouding opgeladen. Het betreft hier geen aangepaste plannen, maar bijkomende detailtekeningen en berekeningstabellen om het toegepaste stelsel met overstortende wadi's, achterwaartse opstuwing en lavakorrels te verduidelijken.

#### Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften

Met de toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften (planologische toets) wordt volgens artikel 1.1.2 van de VCRO het volgende bedoeld:

*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 vermeld, is de aanvraag niet gelegen binnen de contouren van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De gemeente Brasschaat beschikt wel over een gemeentelijk RUP 'verbod op meergezinsgebouwen', dat een eerste keer werd goedgekeurd op 26 april 2011. Dit contouren-RUP duidt voor het hele grondgebied de zones aan waar meergezinsgebouwen verboden zijn. Het projectgebied valt niet in een verboden zone. Op 25 januari 2021 werd een herziening van het RUP 'verbod op meergezinsgebouwen' definitief vastgesteld (bij versnelde procedure overeenkomstig art. 7.4.4/1 VCRO). Vermits het projectgebied 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 een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, namelijk het BPA nr. 36 Kaart 2, dat een aanvulling vormt op het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd op 30 september 1979. De percelen van het projectgebied zijn volgens het goedgekeurde bijzonder plan van aanleg gelegen in een zone bestemd voor openbare gebouwen en voor gebouwen met publieke bestemming. De volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn hier van toepassing:

#### 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 sierbepleistering 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 sierbepleistering 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 volledig aan de hogervermelde BPA-voorschriften. Zoals hierboven evenwel al aangetoond, voorziet de VCRO onder artikel 4.4.9/1 in afwijkingsmogelijkheden voor een BPA ouder dan 15 jaar. De aanvraag voldoet aan de toepassingsvoorwaarden zoals voorzien in artikel 4.4.9/1 van de VCRO.

- het BPA dateert van 13 december 2000 en is bijgevolg ouder dan 15 jaar;
- het BPA vormt een aanvulling op de gebiedsaanduiding 'woongebied' van het gewestplan Antwerpen;
- de aanvraag is in overeenstemming met de zones 'openbare weg' en vormt geen afwijking voor wat betreft openbaar groen en erfgoedwaarden;
- er werd een openbaar onderzoek gehouden.

Dit bevestigde de POA ook in zijn verslag. Verder kan ook worden verwezen naar het advies van de gemeente van 29 september 2021, waar uitvoerig wordt ingegaan op toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO. Het is daarom mogelijk om af te wijken van het BPA.

Overeenkomstig het gewestplan Antwerpen, waarop het BPA nr. 36 Kaart 2 een aanvulling vormt, ligt het projectgebied in de gebiedsaanduiding 'woongebied'. Het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt het volgende:

## 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.

De POA was van mening dat een toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO niet wenselijk was omdat hij van mening was dat de aanvraag niet verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. De thans voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden en stedenbouwkundige handelingen betreft een wijziging ten aanzien van de reeds voorwaardelijk verleende omgevingsvergunning. De wijzigingen werden doorgevoerd om tegemoet te komen aan de opmerkingen in het verslag van de POA. Concreet worden volgende zaken gewijzigd:

- **Vermindering van het aantal bouwlagen** naar maximum 3 bouwlagen
- **Parkeren:** de parkeerverordening is niet van toepassing op verkavelingsvergunningen. Voor toekomstige aanvragen tot stedenbouwkundige handelingen (waarbij 1 parkeerplaats per woning wordt voorzien) kan een afwijking worden voorzien.
- **Mobiliteit:** de MOBBER werd geactualiseerd n.a.v. (1) vermindering van het aantal woongelegenheden en (2) het uitsluiten van bovenlokaal gebruik van de sporthal en het paviljoen na schooltijd
- **Voortuinstraken:** inkorting van de zone voor bijgebouwen op lot 4 met 6 meter van de rooilijn + toelichting afwijkingen van voorschriften van het geldende BPA m.b.t. voortuinstraken.
- **Tuindieptes:** vergroting van alle tuinzones tot een diepte van 6 meter + schrappen van pad aan achterzijde en mogelijkheid bijgebouwen in de tuin die o.w.v. gemeenschappelijke fietsenstalling overbodig worden + samenvoegen van lot 18 en 19 in functie van één collectieve buitenruimte.
- **Hemelwaterverordening:** verduidelijking wadi's op grondplannen en snedes + verhouding infiltratiekratten t.o.v. het hoogste waterpeil.
- **Bescheiden woonaanbod:** om te voldoen aan het DGPB moeten minstens 5 loten een oppervlakte hebben van ten hoogste 500m<sup>2</sup>. Loten 7 t.e.m. 16 voldoen aan deze voorwaarde.
- **Te behouden bomen:** integratie van de voorwaarde dat bomen die deel uitmaken van het parkbos moeten worden behouden in de verkavelingsvoorschriften.
- **Zone voor tijdelijk constructies:** correctie van de intekeningen van de zones voor tijdelijke constructies.

De gemeente was van oordeel dat de oorspronkelijke aanvraag reeds verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen zorgen voor een verdere inpassing met de goede ruimtelijke ordening. De gewijzigde aanvraag is bovendien in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan Antwerpen. Er kan belsloten 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 stedenbouwkundige handelingen om de percelen van het projectgebied bouwrijp te maken. Dit 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 voorzien artikel 9 en 10 van de verordening dat ook toegangspaden tot constructies onder de verordening vallen. De gemeenschappelijke tuin (met toegangspaden) maakt evenwel geen deel uit van het openbaar domein, zodat dit aspect later zal moeten beoordeeld worden op niveau van de omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen. In ieder geval laten de aangevraagde verkavelingsplannen en -voorschriften toe dat de op te richten gebouwen kunnen voldoen aan de gewestelijke toegankelijkheidsverordening.



- Verordening hemelwater

De aanvraag voldoet aan de verordening hemelwater en voorziet zelfs grotere voorzieningen dan opgelegd door de verordening (een infiltratievoorziening met een inhoud van 655.880 l en een oppervlakte van 589,64 m<sup>2</sup> ten opzichte van de opgelegde infiltratievoorziening met een minimale inhoud van 113.975 l en een minimum oppervlakte van 182,4 m<sup>2</sup>).

Om tegemoet te komen aan de opmerking van de POA inzake de onvoldoende duidelijke aanduiding op de plannen, heeft vergunningsaanvrager de inplanting van de wadi's verduidelijkt op de grondplannen en de profielen van de wegenis. Ook de verhouding van de infiltratiekrachten t.o.v. het hoogste grondwaterpeil werd hierbij duidelijk aangegeven. De aanvraag voldoet aan de verordening.

- 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 toekomstige 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 omgevingsvergunningsaanvragen voor 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 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 omgevingsvergunningsaanvragen 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.

- 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 moet worden. Hier mogen geen parkeerplaatsen aangelegd worden.

Toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de stedenbouwkundige verordening voortuinstroken en verharde toegangen en in- en uitritten. Volgende artikels zijn 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.*

Bij de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen 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. De concrete toetsing zal gebeuren bij de latere omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen.

- Verordening schotelantennes

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden met stedenbouwkundige handelingen voorziet niet in plaatsen van schotelantennes. Deze stedenbouwkundige verordening blijft onverminderd van kracht.

- Verordening publiciteit

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden met stedenbouwkundige handelingen 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 minimumaantal parkeerplaatsen. Er dient steeds naar beneden afgerond te worden tot het volgende geheel getal:

- Ééngezinswoningen: 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 50m<sup>2</sup> BVO;
- Onderwijs: 1 per klaslokaal;
- Handelsgebouwen en -horeca: 1 per begonnen schijf van 50m<sup>2</sup> BVO;
- Verzorgingstehuizen: 1 per 4 bedden;
- Schouwburgen: 1 per 10 zitplaatsen.

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 november 2019)

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden met stedenbouwkundige handelingen valt niet onder het toepassingsgebied van de parkeerverordening. In de toekomst moeten nog omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen worden ingediend die betrekking hebben op het concreet voorzien van parkeerplaatsen. Deze latere omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen zullen worden getoetst aan de parkeerverordening. Bovendien zijn voor de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen afwijkingen mogelijk op de parkeerverordening.

Aanvrager heeft evenwel de potentiële parkeerbehoefte in de verkavelingsaanvraag onderzocht. Door het herleiden van het aantal bouwlagen tot maximum 3 bouwlagen, vermindert het aantal mogelijk te realiseren wooneenheden van 95 naar 80. Uit het geactualiseerde addendum gevoegd bij de MOBER blijkt nu het volgende:

*“Conform de stedenbouwkundige verordening van Brasschaat dienen er voor de scholen 32 parkeerplaatsen voorzien te worden. Voor de berekening wordt verwezen naar het initiële MOBER. Na de schooluren, op het moment dat de scholen deze parkeercapaciteit niet nodig hebben, worden deze parkeerplaatsen gebruikt door gebruikers van de sporthalen de cafetariabar. Op dat moment zijn er volgens de stedenbouwkundige verordening van Brasschaat 33 parkeerplaatsen nodig. Voor het gebruik van de 4 lokalen in het paviljoen na schooluren, dienen er volgens de stedenbouwkundige verordening nog 4 bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden. Bijgevolg worden er op het terrein van de aanvraag, in functie van het parkeren voor de publieke functies, in afdoende parkeerplaatsen voorzien conform de parkeerverordening en dient er hiervoor géén gebruik gemaakt te worden van de afwijkmogelijkheid.*

*Wanneer het paviljoen als theaterzaal wordt gebruikt, dienen er volgens de stedenbouwkundige verordening 14 parkeerplaatsen voorzien te worden. Voor de berekening wordt verwezen naar scenario D uit het initiële MOBER. In het geval de sporthal en het paviljoen, in zijn functie als theater, tegelijkertijd worden gebruikt, dan zijn er in principe 13 parkeerplaatsen te weinig. Hierbij moet benadrukt worden dat de bestaande zaal Berkenhof ook reeds in de huidige situatie enkele keren per jaar gebruikt wordt als theaterzaal. Hierdoor is dus te motiveren dat er geen extra parkeerplaatsen worden voorzien aangezien dit gebruik*

*slechts occasioneel voorkomt. Hier effectief parkeerplaatsen voor voorzien zou ruimtelijk gezien zelfs niet verantwoord zijn (er zou een overaanbod aan parkeerplaatsen zijn dan) en sluit aan bij zuinig ruimtegebruik. Meer nog, op dat moment kan ook gekeken worden of vb. een zone van de speelplaats tijdelijk en occasioneel gebruikt kan worden als parking. Aan de parkeervraag opgelegd door de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Brasschaat wordt bijgevolg voldaan. Echter het hoofdstuk 7.3.2 uit het initiële MOBER geeft aan dat de parkeervraag van de sporthal, conform de te gebruiken kencijfers waarschijnlijk lager ligt dan berekend uit de parkeernormen. Uit de berekende vraag vanuit het verwachte mobiliteitsprofiel blijkt dat deze zich situeren rond 21 parkeerplaatsen, wat zowel overeenkomt met de Vlaamse als Nederlandse kencijfers. Bovendien heeft de gemeente aangegeven dat de sporthal enkel zal dienen voor lokale verenigingen uit de buurt. Hieruit blijkt dat de vraag van 21 parkeerplaatsen als realistisch kan worden ingeschat, en dat er dus volgens de berekeningen een overcapaciteit aanwezig is op de parkeerpocket van 12 parkeerplaatsen. In principe dus voldoende om ook de parkeervraag van de lokalen in het paviljoen op te vangen.”*

Door het gevraagde wordt een hogere ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. Het is net de insteek van de gemeente Brasschaat zelf en van de vergunningsaanvrager om in een vooruitziend en duurzaam mobiliteitsprogramma te voorzien én dit net in het licht van toekomstige klimaatdoelstellingen en hedendaagse ruimtelijke ambities. Men wenst het gebruik van de auto te minimaliseren en dit door te voorzien in verscheidene andere opties en omwille van het ruimtelijk concept van de ontwikkeling (veel voorzieningen dichtbij, enkel wegen voor zwakke weggebruikers, pocketparkings, deelmobiliteit, talrijke fietsenstallingen, ...). Hierdoor biedt het project ruimtelijk gezien meer kwaliteit en dit zeker gezien de huidige heersende visies op autogebruik (minder autogebruik).

Verder kan ook nog worden verwezen naar de weerlegging van de bezwaren inzake parkeerbehoefte.

Er kan besloten worden dat de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden kan voldoen aan de geest van de bepalingen die voorzien worden in de parkeerverordening en kadert in een duurzame en kwalitatieve mobiliteitsafwikkeling.

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 bepaalt in artikel 4.3.1 het volgende:

*“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd:  
1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:  
(...)  
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.

*De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.*

BPA nr. 36 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. Het projectgebied 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 de gemeente 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 moet 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 huidige projectgebied voorziet verdichting in de bebouwingskern van de gemeente Brasschaat op een plek waar het voorzieningenniveau hoog is en is dus zeker verantwoord. Het verdichten van een reeds bestaand weefsel brengt heel wat voordelen met zich mee o.a. het gebruik van bestaande nutsvoorzieningen en de nabijheid van openbare vervoerstromen.

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 gevraagde wijzigingen veranderen niets aan de 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 in de omgeving in.

#### De mobiliteitsimpact

In het verslag van de POA wordt over de mobiliteit in het kader van de wijziging gesteld dat uit de

MOBER zou blijken dat een aantal functies op de projectsite niet gelijktijdig benut zouden kunnen worden. Dit zou echter niet verankerd zijn in de bijgebrachte voorschriften en dit zou ook niet mogelijk zijn omdat de loten afzonderlijk verkocht zouden kunnen worden. De verkeersveiligheid en -doorstroming zou bijgevolg onvoldoende gevrijwaard zijn. Ingevolge de opmerkingen van de POA, heeft de vergunningsaanvrager in samenspraak met de gemeente het buitenschoolse gebruik van de sporthal en het paviljoen thans sterk beperkt. Het is niét de bedoeling dat de sporthal wordt gebruikt voor bovenlokale sportactiviteiten en ook het paviljoen mag in géén geval meer worden gebruikt voor bovenlokale activiteiten. Het gebruik van de sporthal en het paviljoen worden beperkt tot uitsluitend activiteiten die vandaag de dag ook reeds aanwezig zijn op het terrein van de aanvraag. Middels de aanvraag wordt bijgevolg uitsluitend een lokaal gebruik van de publieke voorzieningen beoogd en er verandert in deze dan ook quasi niets t.o.v. de thans bestaande toestand.

Verder voldoet de omgevingsvergunningsaanvraag aan de geest van de gemeentelijke parkeerverordening. Overeenkomstig de gemeentelijke parkeerverordening zou men na de schooluren, indien de sporthal en het paviljoen gelijktijdig zou worden gebruikt, in totaal 37 parkeerplaatsen moeten voorzien. Hieraan wordt tegemoetgekomen, doordat in de parkeerpocket 33 plaatsen aanwezig zijn en daarnaast kunnen er nog 4 parkeerplaatsen worden voorzien langs de Schoolstraat op lot 4. Daarnaast kan in uitzonderlijke gevallen de speelplaats tijdelijk worden opengesteld om te parkeren, wat desgevallend niet vergunningsplichtig is of waarvoor een vrijstelling van omgevingsvergunning kan gelden. Gelet op voorgaande is er dus voldoende parkeermogelijkheid in het projectgebied zelf en is de mobiliteitsimpact van het project in ieder geval aanvaardbaar.

Door de aanvrager werd overigens een geactualiseerd addendum bij zijn mobiliteitseffectenrapport toegevoegd. De mobiliteitseffecten werden ook onderzocht binnen de toegevoegde project-m.e.r.-screening. Op basis van de geactualiseerde MOBER en de project-m.e.r.-screening kan besloten worden dat er zich geen aanzienlijke negatieve effecten op mobiliteitsvlak zullen voordoen. Ook niet naar aanleiding van de gewijzigde omgevingsvergunningsaanvraag. *In casu* wordt de vierde bouwlaag geschrapt, waardoor het aantal mogelijk te realiseren wooneenheden van oorspronkelijk 95 wordt gereduceerd tot nog slechts 80 wooneenheden. Gelet op de deze wijziging, zal voortaan elke woning dus kunnen beschikken over haar eigen private parkeerplaats. Het project voorziet namelijk in 80 parkeerplaatsen. Verder worden er nog 4 parkeerplaatsen voor de crèche voorzien en 1 parkeerplaats voor de begeleider van het begeleid wonen. In totaal worden voor het privaatieve gedeelte 85 parkeerplaatsen voorzien, ondersteund door 10 voorbehouden parkeerplaatsen voor het deelwagensysteem. Dit leidt tot een totaal van 95 parkeerplaatsen die op het projectgebied worden voorzien. Hierdoor zal er geen negatieve impact zijn op het mobiliteitsprofiel waarvan het college reeds van oordeel was dat dit aanvaardbaar was in het kader van de verleende vergunning.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening wat het aspect mobiliteit betreft.

#### De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

De gewijzigde schaal van de aanvraag waarbij 2 tot 3 bouwlagen worden voorzien, is vergelijkbaar met de schaal van de omgeving. De directe omgeving wordt niet enkel gekenmerkt door eengezinswoningen met een klein gabarit, doch tevens door meergezinswoningen tot 3 bouwlagen, eengezinswoningen met quasi 3 bouwlagen omwille van de zodanig grote dakkapellen dat het ruimtelijk de indruk geeft van 3 bouwlagen én door grote massieve gebouwen zoals de scholen en zaal Berkhof. Ook in de toekomstige situatie zullen deze prominente en beeldbepalende (hoewel in nieuwe vorm) gebouwen, behouden blijven op de site en aldus mee de inpasbaarheid bepalen van het residentieel programma.

De gewijzigde omgevingsvergunningsaanvraag omvat maximum 3 bouwlagen met een bouwhoogte van 3,5 meter per bouwlaag. De bouwhoogte van 3,5 meter per bouwlaag vloeit voort uit een typische 3 bouwlagen woning zoals in de omgeving quasi standaard aanwezig, maar dan rekening houdend met de hedendaagse duurzaamheidsdoelstellingen en regelgeving met betrekking tot energieprestatie zodat een hoogte van 3,5 meter de nieuwe standaard is. De volumes met 3 bouwlagen bevinden zich uitsluitend centraal in het projectgebied. De zijanten van het projectgebied worden uitsluitend gekenmerkt door eengezinswoningen met maximaal 2 bouwlagen zodat er maximaal aansluiting wordt gezocht met de in de omgeving bestaande toestand en de omgevingsvergunningsaanvraag ontgensprekelijk inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

De nieuwe gebouwen zijn op ruime afstand van de aanpalende percelen voorzien. Met de

aangebrachte planwijzigingen werden de loten 7 t.e.m. 16 aangepast, zodat elk lot thans over een voldoende vrije tuindiepte van ca. 6 meter beschikt. Het pad van 1,5 meter breed aan de achterzijde werd hiervoor verwijderd en de fietsstallingen op loten 7 en 16 werden gedraaid. In de verkavelingsvoorschriften werd opgenomen dat er in deze tuinen ook geen bijgebouwen mogen worden voorzien, zodat een effectieve vrije tuindiepte van ca. 6 meter steeds blijft gegarandeerd. In de omgeving bestaande toestand zijn er meerdere tuindieptes terug te vinden van ca. 6 meter, zodat de omgevingsvergunningaanvraag op dit punt ontegensprekelijk inpasbaar is in de omgeving.

Inzake lot 6 is het zo dat er thans van 4 bouwlagen naar maximum 3 bouwlagen wordt gegaan. Ingevolge het verminderen van het programma beschikt deze meergezinswoning over een afdoende vrije tuin(diepte) en wordt de impact van de woning op de omgeving gereduceerd tot wat vandaag de dag ook reeds in de omgeving voorkomt (een meergezinswoning met 3 bouwlagen). Ook op dit punt is de omgevingsvergunningaanvraag nu ontegensprekelijk inpasbaar in de omgeving. Hierdoor ontstaat geen hinder die uitzonderlijk zou zijn in dit gebied en het gangbare overschrijdt.

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. Op de site worden daarentegen generaties met elkaar verbonden in een ruimtelijk model waar meervoudig ruimtegebruik sterkt wordt gepromoot. De bouwvolumes worden onderling zodanig tegenover elkaar gepositioneerd dat er verschillende karaktervolle open ruimten ontstaan.

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 omgevingsvergunningaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen voor de concrete gebouwen zal ook nog een concretere toets van de inpasbaarheid moeten gebeuren. In afwachting daarvan kan inzake voorliggende omgevingsvergunningaanvraag voor het verkavelen van gronden en stedenbouwkundige handelingen 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

De voorschriften voorzien voldoende garanties wat betreft het visueel vormelijke aspect. De gebruikte materialen zijn gebruikelijke materialen die inpasbaar zijn in de omgeving en die modern, robuust en ecologisch zijn. De concrete beoordeling van de gebouwen zal echter gebeuren naar aanleiding van de omgevingsvergunningaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen.

#### Cultuurhistorische aspecten

Binnen het projectgebied bevinden zich geen beschermd gebouwen. Het projectgebied 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 nr. 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en stedenbouwkundige handelingen.

#### Het bodemreliëf

In functie van de aanleg van wadi's worden het reliëf en de aansluitingen aan de bestaande percelen aangepast. De 4 wadi's worden voorzien als waterberging voor infiltratie. Om deze te kunnen verwezenlijken zal een gedeelte van de grond afgegraven worden binnen de zone van openbare wegenis. De totale oppervlakte van deze wadi's bedraagt 303,41 m<sup>2</sup>. 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 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 verruiming

van de vrije tuindieptes naar ca. 6 meter door het verwijderen van het tuinpad achteraan, komt het gebruiksgenot en de woonkwaliteit van de woningen in elk geval ten goede. Verder wordt door het verminderen van de bouwhoogte van 4 naar maximaal 3 bouwlagen voor loten 6 en 18 ook de impact op het gebruiksgenot van de achterliggende woningen sterk beperkt. 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 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 het kader van de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden met stedenbouwkundige handelingen wordt geen significante impact verwacht inzake hinder, gezondheid, gebruiksgenot of veiligheid in het algemeen.

De meeste effecten van onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden met stedenbouwkundige handelingen die we kunnen identificeren zijn slechts tijdelijk van aard. De effecten op mobiliteit, geluidsoverlast, stof of emissies en trillingen die 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 het risico op verontreiniging omwille van de voorziene maatregelen zeer klein.

De werken kunnen een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit omwille van emissies van de aan- en afrijdende voertuigen en eventuele stofhinder. Uit de afzonderlijke studie van Witteveen + Bos blijkt dat er geen significante negatieve effecten op geluid en lucht te verwachten zijn. (zie hiervoor bezwaar 13).

Omwille van de conclusies uit het gewijzigde 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 is 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 gewijzigde aanvraag is gelegen aan 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. 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.

Uit de beschrijvende nota volgt:

*“Binnen de site wordt er maximaal ingezet op het werken volgens de ladder van Lansink. Zo wordt er gebruik gemaakt van groendaken, worden er hemelwaterputten voorzien die voor hergebruik zullen dienen, worden er wadi's met grindkoffers voorzien die voor infiltratie zullen dienen, en pas in laatste instantie zal het water afgevoerd worden. Gezien de grootte van het project, dient er voldaan te worden aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Deze legt een bufferwaarde van 250m<sup>3</sup>/ha en een infiltratievoorwaarde van 4m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> op. Hieruit blijkt dat er een minimale buffervoorziening van 114m<sup>3</sup> en een infiltratieoppervlakte van 182m<sup>2</sup> moet worden voorzien binnen het project. In het uiteindelijke ontwerp werd rekening gehouden met een buffervoorziening van 634,19m<sup>3</sup> en een infiltratieoppervlakte van 605m<sup>2</sup>. Dit zijn grotere voorzieningen dan opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening aangezien het verder ontwerp bestaat uit grotere gebouwen en complexen dan de wettelijke 80m<sup>2</sup> afstromende oppervlakte per perceel dat wordt opgelegd. Binnen de projectzone worden 4 wadi's voorzien om bovenstaande waterberging voor infiltratie te voorzien.*

*Om deze te kunnen verwezenlijken zal een gedeelte van de grond afgegraven worden binnen de zone van openbare wegenis. De totale oppervlakte van deze wadi's bedraagt 303,41m<sup>2</sup>.”*

De POA stelde wel in zijn verslag dat de inplanting van de voorziene wadi's en de verhouding van de infiltratiekrachten t.o.v. het hoogste grondwaterpeil onvoldoende zou zijn aangeduid op de plannen. Om tegemoet te komen aan deze opmerking van de POA heeft vergunningsaanvrager op de grondplannen en de profielen van de wegenis de inplanting van de wadi's aangeduid. Ook de verhouding van de infiltratiekrachten t.o.v. het hoogste grondwaterpeil werd hierbij aangegeven.

#### 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 gewijzigde aanvraag werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Natuur en Bos (ANB). Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft geteld dat haar vorig voorwaardelijke gunstig advies behouden blijft. Hieruit bleek een positieve natuurtoets.

#### Erfgoed-/archeologietoets

Het wijzigingsverzoek wijzigt niets aan de site. 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 werd 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. De voorwaarde dient tevens, in voorkomend geval, aan de omgevingsvergunning van het wijzigingsverzoek te worden gekoppeld.



### Decreet grond- en pandenbeleid

De voorliggende gewijzigde omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden omvat kavels voor woningbouw, maar ook kavels die een andere bestemming voorzien.

Artikel 4.2.1., tweede lid, 2° decreet Grond- en pandenbeleid (nieuw artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen 2021) bepaalt dat wanneer het een verkavelingsaanvraag betreft, een bescheiden woonaanbod moet worden voorzien wanneer de verkaveling minstens 10 loten voorziet of wanneer de grondoppervlakte groter is dan een halve hectare. Het te realiseren bescheiden woonaanbod moet in casu dan ook op niveau van de verkaveling worden bekeken (aantal loten) en niet op individueel niveau (per toekomstige meergezinswoning die in de toekomst kan gerealiseerd worden). Dit dient logischerwijze te gebeuren op het moment van de stedenbouwkundige aanvraag

Men dient vast te stellen dat er thans meer dan 40 % van de loten "bescheiden zijn", in die zin dat er 10 van de 12 loten over een oppervlakte beschikken van minder dan 500 m<sup>2</sup>.

### Besluit

Gunstig met voorwaarden.

### Voorwaarden

- 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 vermeld in de adviezen van de adviesverleners moeten nageleefd worden.
- De voorwaarden uit het advies van het agentschap Natuur en Bos afgeleverd op 9 februari 2021 en 17 december 2021 dienen te worden nageleefd:
  - 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 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
  - De resterende bosoppervlakte 3040 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.
- 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.
- De aandacht van de aanvrager wordt gevestigd op het volgende: Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest 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 via het algemeen e-mailadres van AVES.

#### 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.