



Gemeenteraad van 28 augustus 2023

Aanwezig : R. Frans (Burgemeester), L. Bardyn (Schepen), L. Reyntjens (Schepen), V. Nonneman (Schepen), S. Demartelaere (Schepen), H. Jongenelen (Schepen), K. Dorikens (Gemeenteraadslid), V. Dieltjens (Gemeenteraadslid), V. Kwick (Gemeenteraadslid), D. Logiest (Gemeenteraadslid), J. Kauwenberghs (Gemeenteraadslid), C. Van Haute (Gemeenteraadslid), L. Verschueren (Gemeenteraadslid), M. Elst (Gemeenteraadslid), R. Bastiaenssens (Gemeenteraadslid), J. Schouwaerts (Gemeenteraadslid - Voorzitter), A. Sorée (Gemeenteraadslid), P. Kloeck (Gemeenteraadslid), O. Maes (Gemeenteraadslid), F. Clee (Gemeenteraadslid), I. Wouters (Gemeenteraadslid), T. Eysackers (Gemeenteraadslid), K. Van Gansen (Gemeenteraadslid), S. Denis (Algemeen Directeur)

Verontschuldigd : M. Wouters (Gemeenteraadslid), E. Beniest (Gemeenteraadslid)

Volgnummer: 01
OPENBARE ZITTING

Volgnummer: 01.01
Verslag vorige zitting.

Secretariaat - M. Van Damme
R. Frans

Samenvatting

De vorige vergadering van de gemeenteraad had plaats op 26 juni 2023. De raad keurde de notulen en het zittingsverslag goed.

Feiten en doelstelling

De vorige vergadering van de gemeenteraad had plaats op 26 juni 2023. Aan de raad wordt gevraagd om de notulen en het zittingsverslag goed te keuren.

Adviezen

n.v.t.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Toepasselijke regelgeving

DLB art. 40-41

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Interne communicatie: nvt
- Externe communicatie: publicatie website Stabroek

Besluit

De gemeenteraad keurt de notulen en het verslag van de vorige zitting op 26 juni 2023 goed.

De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- *21 stemmen voor: Rik Frans, Liesbeth Bardyn, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Herman Jongenelen, Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Ludo Verschueren, Manuel Elst, Rune Bastiaenssens, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Odette Maes, Fred Clee, Thomas Eysackers, Koen Van Gansen*
- *2 onthoudingen: Chris Van Haute, Isabella Wouters*

Volgnummer: 01.02

Jaarrekening en jaarverslag 2022 van de sportregio “Antwerpse Kempen” ILV.

Sportdienst - L. Ipermans

L. Bardyn

Samenvatting

De gemeente maakt deel uit van de sportregio “Antwerpse Kempen” ILV. De gemeente ontving de jaarrekening en het jaarverslag 2022 van de sportregio. De raad keurde deze goed.

Feiten en doelstelling

De gemeente maakt deel uit van de sportregio “Antwerpse Kempen” ILV, een bovenlokaal samenwerkingsverband tussen de gemeenten Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wuustwezel, Brasschaat, Brecht. De gemeente ontving de jaarrekening en het jaarverslag 2022 van de sportregio. Volgens de samenwerkingsovereenkomst dienen deze jaarlijks ter goedkeuring aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Toepasselijke regelgeving

DLB art. 40-41

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Interne communicatie: n.v.t.
- Externe communicatie: Besluit wordt aan ILV Sportregio Antwerpse Kempen gemeld.

Besluit

De raad besluit goedkeuring te verlenen aan de jaarrekening en het werkingsverslag 2022 van de sportregio “Antwerpse Kempen” ILV.

De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- 23 stemmen voor: Rik Frans, Liesbeth Bardyn, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Herman Jongenelen, Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Chris Van Haute, Ludo Verschueren, Manuel Elst, Rune Bastiaenssens, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Odette Maes, Fred Clee, Isabella Wouters, Thomas Eysackers, Koen Van Gansen

Volgnummer: 01.03

Hernieuwing beheeroverdracht gemeentelijke eigendom Elsenbos.

Milieu en duurzaamheid - R. Daelemans

L. Reyntjens

Samenvatting

Het Elsenbos is grotendeels eigendom van het Agentschap Natuur en Bos. Ook de gemeente Stabroek is eigenaar van enkele percelen in het Elsenbos. In 2004 keurde de gemeenteraad de beheeroverdracht van de gemeentelijk percelen in het Elsenbos aan het Agentschap Natuur en Bos goed. Een hernieuwing van de beheeroverdracht ligt nu voor. De gemeenteraad keurde de hernieuwing goed.

Feiten en doelstelling

Het Elsenbos is grotendeels eigendom van het Agentschap Natuur en Bos. Ook de gemeente Stabroek is eigenaar van enkele percelen in het Elsenbos.

In 2004 keurde de gemeenteraad de beheeroverdracht van de gemeentelijk percelen in het Elsenbos aan het Agentschap Natuur en Bos goed.

Omwille van de omzetting van het bosbeheerplan naar het natuurbeheerplan en de uitbreiding van de begraafplaats is een hernieuwing van de beheeroverdracht aangewezen.

Inhoudelijk wijzigt er niets aan de beheeroverdracht. De percelen en afspraken die toen in de beheeroverdracht opgenomen waren blijven dezelfde in de nieuwe beheeroverdracht.

Adviezen

n.v.t.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Toepasselijke regelgeving

DLB art. 40-41

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Interne communicatie: -
- Externe communicatie: Het besluit wordt overgemaakt aan het Agentschap Natuur en Bos

Besluit

De gemeenteraad keurt de hernieuwing beheeroverdracht gemeentelijke eigendom Elsenbos als volgt goed:

Volledige beheeroverdracht van een openbaar domein naar het Agentschap Natuur en Bos.

Tussen

- ➔ Lokaal bestuur gemeente Stabroek, met zetel Dorpsstraat 99, 2940 Stabroek, alhier vertegenwoordigd door Jan Schouwaerts, Voorzitter gemeenteraad en Sandra Denis, Algemeen directeur, hierna genoemd 'de eigenaar',

En

Het Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door zijn regering, bij delegatie vertegenwoordigd door Mevrouw Goedele Van der Spiegel, administrateur-generaal van het Agentschap voor Natuur en Bos, met zetel in het Herman Teirlinck-gebouw te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 75, hierna genoemd de 'Het Agentschap',

Wordt overeengekomen wat volgt:

Artikel 1. Voorafgaande bepaling

Alle partijen verbinden zowel zichzelf als hun eventuele rechtverkrijgenden en/of hun rechtsopvolgers.

Artikel 2. Voorwerp van de overeenkomst

Onderhavige overeenkomst regelt het beheer van onroerende goederen gelegen te Stabroek, bij het kadaster gekend of gekend geweest met volgende perceelinformatie:

Gemeente Stabroek, Afdeling 1, Sectie B, percelen

Nr.	Opp. (ha)	Eigenaar
167H <u>deel</u> Valt niet onder de overeenkomst: A) Begraafplaats, Urnebos en toegangsweg (2,1300 ha) Valt onder de overeenkomst maar is op korte termijn opzegbaar voor invulling bestemming: B) Zone gereserveerd voor uitbreiding begraafplaats vanaf ingebruikname (0,9720 ha)	11,8762	Gemeente Stabroek
170B <u>deel</u> Valt niet onder de overeenkomst: A) VELT-tuin (0,9600 ha) B) Parking (0,1950 ha)	3,2176	Gemeente Stabroek
256 B <u>deel</u> Valt niet onder de overeenkomst: Parking (0,1950 ha)	1,9552	Gemeente Stabroek

Alle deelgebieden, hierna samen genoemd "het terrein" zijn op datum van het afsluiten van deze overeenkomst eigendom van de eerste comparant.

Het doel van de beheeroverdracht is de uitvoering van het beheer zoals vastgelegd in het natuurbeheerplan (en geïntegreerd beheerplan) NBP-AN-21-0146 Elsenbos

De partijen erkennen de staat van het terrein bij de aanvang van deze overeenkomst. Er wordt geen inventaris opgemaakt.

Indien de eerste comparant percelen wenst toe te voegen aan het terrein zal zij dat met een aangetekend schrijven kenbaar maken aan Het Agentschap. Het Agentschap zal zijn akkoord of niet-akkoord binnen de maand na voormeld schrijven aan de eerste comparant betekenen. In geval van akkoord, of van het uitblijven van een antwoord binnen de maand, maken de nieuw voorgestelde percelen integraal mee deel uit van het voorwerp van onderhavige overeenkomst.

Artikel 3. Inhoud van het beheer

Het betrokken terrein wordt een natuurdomein waardoor alle wettelijke bepalingen uit het natuurdecreet inzake natuurdomeinen van toepassing worden op het terrein.

Het beheer omvat:

- De juridische, financiële en logistieke verantwoordelijkheid over het terrein, en over de daden die betrekking hebben op het in stand houden en de optimalisatie van beheer en het gebruik van het terrein;*
- Alle onderhoudswerken en alle investeringen in natuur- en bosbestanden (aanplantingen, kappingen, maaien, veiligheidsonderhoud, exotenbestrijding ...)*
- Onderhoud en investeringen in infrastructuur eigen aan het terrein (boswegen, onverharde paden, brand- en exploitatiewegen, grachten, slagbomen, info- en toegankelijkheidsborden, bewegwijzering, wandelpaden, ...), de openbare gemeentewegen maken hier geen deel van uit,*
- Het dagelijks toezicht op de uitvoering van de voormelde maatregelen of ingrepen.*

Het beheer van het terrein kadert in de uitvoering van een natuurbeheerplan als vermeld in hoofdstuk IV, afdeling 2 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (bosbeheerplan “ ” met registratienummer xx zal conform de wettelijke bepalingen omgezet worden naar een natuurbeheerplan).

De toegankelijkheid is vastgelegd in een goedgekeurd Toegankelijkheidsreglement dd. XXX.

Artikel 4. Duur van de overeenkomst

Onderhavige gebruiksovereenkomst treedt in werking op de datum van de ondertekening van deze overeenkomst en loopt gedurende een aaneengesloten termijn van 20 jaar.

Na afloop van deze termijn en behoudens opzegging door één van de partijen zal de overeenkomst stilzwijgend verlengd worden met periodes van telkens 5 jaar.

Onderhavige gebruiksovereenkomst is voor het eerst opzegbaar na 20 jaar, en vervolgens na elke termijn van 5 jaar.

Artikel 5. Bodemverontreiniging

De eerste comparant verklaart dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is op het terrein.

Het Agentschap verwijdert steeds alle vreemde voorwerpen of afval van het terrein, ongeacht hun oorsprong.

Artikel 6. Jachtrecht

Het jachtrecht is niet verpacht. De eerste comparant geeft de volmacht aan het Agentschap om de jachtverpachting te organiseren in overeenstemming met art 11 Jachtdecreet indien één van de partijen jachtverpachting noodzakelijk acht.

Artikel 7. Gebruik door derden

Het Agentschap kan de uitvoering van een deel van het beheer aan derden toevertrouwen of op hun medewerking beroep doen, onder de uitdrukkelijke en ontbindende voorwaarde dat deze derden geen pachtrechten verkrijgen en dat de duur van de overeenkomst tussen het Agentschap en de derden de duur van onderhavige overeenkomst niet overschrijdt.

Werken die door derden uitgevoerd worden onder de vorm van een aannemingsovereenkomst vallen hier niet onder.

Artikel 8. Vergoedingen

De beheeroverdracht is gratis.

Alle uitgaven en inkomsten met betrekking tot het beheer zoals beschreven in artikel 3 komen toe aan de het Agentschap.

De eerst comparant verklaart hierbij vanaf de beheeroverdracht geen subsidies te zullen aanvragen voor het beheer van het terrein.

Artikel 9. Communicatie en overleg

Partijen engageren zich ertoe elkaar te informeren en consulteren over materies die betrekking hebben op het beheer. In hun communicatie met derden en het publiek verwijzen zij, waar relevant, op gepaste wijze naar het bestaan van deze overeenkomst.

Overleg in verband met of in het kader van deze overeenkomst gebeurt in eerste lijn tussen de ter plaatse bevoegde regiobeheerder van het ANB en de gemeente.

Daarnaast wordt een formeel beheeroverleg geïnstalleerd, dat minstens één keer per jaar plaats heeft en verder telkens één van de partijen erom verzoekt. De vaste kern van het beheeroverleg bestaat uit de ter plaatse bevoegde regiobeheerder en boswachters van Natuur en Bos en voor het lokaal bestuur de deskundige milieu of groenbeheer en een afgevaardigde van het Schepencollege. Het ANB staat in voor de organisatie van het overleg. De vaste leden van het beheeroverleg kunnen verdere afspraken maken over de werking van dit overleg.

In het beheeroverleg kunnen de volgende materies aan bod komen:

- Feedback vanuit het ANB over planning, vordering en resultaten van het beheer, evenwel zonder dat dit aanleiding kan geven tot wijzigingen aan de natuurdoelen, de natuurstreefbeelden of de aard en planning van de beheermaatregelen opgenomen in het natuurbeheerplan.*
- Overleg en inhoudelijke input ter gelegenheid van de opmaak of wijziging van een natuurbeheerplan of een toegankelijkheidsregeling.*
- Overleg over communicatie-initiatieven over het terrein.*
- Indien gewenst, afstemming over aanvragen waarvoor op grond van de bos- en natuurwetgeving of een toegankelijkheidsregeling, een toelating van de terreinbeheerder noodzakelijk is.*

- Overleg over materies die een impact kunnen hebben op het eigendom of het beheer ervan, maar die niet het voorwerp vormen van het natuurbeheerplan of het beheer omschreven onder artikel 3 van deze overeenkomst, zoals het vestigen van erfdienstbaarheden of opstallen voor openbare wegen, nutsleidingen of rioleringen, de vervreemding van delen van het terrein of het uitbreiden van de overeenkomst tot andere terreinen, de ordehandhaving op het terrein, en milieu- en omgevingsvergunningsaanvragen voor inrichtingen of inrichtingsmaatregelen in of in de onmiddellijke omgeving van het terrein.

Artikel 10. Keuze van woonplaats

Met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op het bovenstaande adres. Alle briefwisseling in verband met deze overeenkomst dient naar dit adres gestuurd te worden, tenzij anders bedongen.

Elke adreswijziging zal aan de andere partij per aangetekend schrijven medegedeeld worden. Niet medegedeelde adreswijzigingen zijn niet tegenstelbaar aan de andere partijen.

Artikel 11. Geldigheid

Indien een bepaling van deze overeenkomst ongeldig zou zijn, zal dit geen invloed hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de overeenkomst. Enkel de ongeldige bepaling zal geen rechtskracht hebben. De overige bepalingen van de overeenkomst blijven onverkort van toepassing.

Artikel 12. Geschillen

Alle conflicten en geschillen die uit de toepassing of de interpretatie van deze overeenkomst zouden kunnen voortspuiten, zullen bij voorrang bij consensus beslecht worden.

Bij gebreke daaraan vallen eventuele conflicten en geschillen uitsluitend onder de bevoegdheden van de bevoegde rechtbank.

Artikel 13. Registratiekosten

De zegel- en registratiekosten, verbonden aan onderhavige overeenkomst, zijn ten laste van het ANB.

Artikel 14. Bijzondere bepalingen

Geen

Bijlagen:

1. Situering van het terrein
2. Topografische kaart met weergave van de betreffende percelen

Opgemaakt te Brussel op xxxx., in twee exemplaren, waarvan elk van de partijen verklaart één te hebben ontvangen,

Voor de gemeente

Jan Schouwaerts

Voorzitter gemeenteraad.

Sandra Denis

Algemeen directeur

Voor het Agentschap Natuur en Bos

Goedele Van der Spiegel

Administrateur-generaal

De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- 23 stemmen voor: Rik Frans, Liesbeth Bardyn, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Herman Jongenelen, Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Chris Van Haute, Ludo Verschueren, Manuel Elst, Rune Bastiaenssens, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Odette Maes, Fred Clee, Isabella Wouters, Thomas Eysackers, Koen Van Gansen

Volgnummer: 01.04

Subsidiereglement vergroenen speelplaatsen.

Milieu en duurzaamheid - R. Daelemans

V. Nonneman

Samenvatting

De gemeente Stabroek wil de Stabroekse scholen aanmoedigen en ondersteunen om hun buitenruimte op een groene manier (her)in te richten. Voorstel om inhoudelijke en financiële ondersteuning aan scholen te voorzien. In samenwerking met MOS-Vlaanderen werd een subsidiereglement opgesteld. De gemeenteraad keurde het subsidiereglement vergroenen speelplaatsen goed.

Feiten en doelstelling

De gemeente Stabroek wil de Stabroekse scholen aanmoedigen en ondersteunen om hun buitenruimte op een groene manier (her)in te richten. Een groene buitenruimte is gevarieerder en biedt meer uitdaging en avontuur voor de leerlingen. Daarnaast kan een vergroende speelplaats als buffer dienen om wateroverlast te vermijden en droogte tegen te gaan. We krijgen immers steeds vaker te maken met langere droogteperiodes en overvloedige regenval.

Voorstel om inhoudelijke en financiële ondersteuning (€ 4000 per jaar) aan scholen te voorzien, om van hun schoolspeelplaatsen een kwalitatieve en groene speelruimte te maken. Deze financiële ondersteuning kan vanaf het schooljaar van 2022 - 2023 aangevraagd worden en loopt tot het schooljaar van 2025 - 2026.

Elk (school)jaar kan één school aanspraak maken op dit subsidiebedrag.

Voor de uitkering van dit bedrag heeft de dienst milieu en duurzaamheid in samenwerking met MOS-Vlaanderen een subsidiereglement opgesteld. Voordat een subsidie verleend wordt dient de aanvrager de stappen van het subsidiereglement op te volgen.

Adviezen

De milieuraad gaf een positief advies op 13 februari 2023.

Financiële weerslag

De uitgave werd voorzien AC000167 -- Omdat Stabroek in de toekomst meer zal te maken krijgen met overvloedige regenval worden maatregelen -- DZH -- RA000800 -- Subsidies aan scholen om het aan te zetten tot het verduurzamen van hun speelplaatsen. Jaarlijks 1 s -- € 4.000,00 -- € 4.000,00 -- 2023/64900210/2/0879/

Toepasselijke regelgeving

DLB art. 40-41

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Interne communicatie: Een kopie van het subsidiereglement wordt bezorgd aan de dienst flankerend onderwijsbeleid.
- Externe communicatie: Het subsidiereglement wordt via officiële kanalen aan de Stabroekse scholen verspreid.

Bespreking

- Kim Dorikens, raadslid Vooruit-Groen: De subsidie is 4.000 euro per jaar? Maar er mag maar 1 school per jaar meedoen? Werden hierover afspraken gemaakt met de scholen? Kunnen ze meerdere keren meedoen voor bijvoorbeeld verschillende speelplaatsen? Waarom zo beperkt?
- Ludo Reyntjens, schepen: De gemeente steunt elke school 1 jaar. Ook bij de provincie kunnen ze een extra subsidie aanvragen.

Besluit

De gemeenteraad keurt het subsidiereglement vergroenen speelplaatsen als volgt goed:

Subsidiereglement - Vergroening van de schoolspeelplaatsen.

Art. 1 – Doel

De gemeente Stabroek wil scholen stimuleren om hun schooldomein te vergroenen en te ontharden. Hiervoor voorziet de gemeente een financiële steun wanneer er voldaan wordt aan dit subsidiereglement.

Onder meer betontegels die wijken voor een groene, uitdagende en avontuurlijke speelruimte biedt een tal van voordelen. Zo prikkelt een groene speelruimte de verschillende zintuigen van kinderen. Het zorgt voor een grootte variatie in spel: klauteren en klimmen, lopen, springen, maar ook fantasie- en rollenspel of rust in geborgen hoekjes.

Verder zorgt een groene speelplaats voor de aanraking met een stukje natuur, de veranderende seizoenen, planten en dieren. Daarnaast kunnen leerkrachten aanknopingspunten vinden tussen hun leerstof en de groene omgeving waarin ze nu de mogelijkheid krijgen tot lesgeven. We merken ook dat de leerlingen trouwens over het algemeen rustiger zijn na een groene speelpauze.

Art. 2 – Begunstigden

De begunstigden van de subsidie is een school (kleuter- of basis onderwijs) gevestigd op Stabroeks grondgebied. De School moet ook kunnen geïdentificeerd worden aan de hand van een schoolnummer toegekend door het Ministerie van onderwijs.

Art. 3 – Subsidie

De subsidie bedraagt maximaal 4.000 euro en kan op basis van een duidelijke aanvraag met bijhorende raming, jaarlijks aan één school (kleuter- of basis onderwijs) in Stabroek worden uitgekeerd.

Het totale subsidiebedrag kan niet meer bedragen dan de totale kostprijs van het project.

Om te beslissen aan welke school de subsidie zal toegekend worden, zal het First in First out principe, samen met een positief advies van de milieu- en duurzaamheidsdienst toegepast worden. Scholen kunnen meerdere keren een subsidie aanvragen voor verschillende projecten.

De gemeenteschool (GBS De Rekke) komt niet in aanmerking voor een gemeentelijke subsidie vergroening van de schoolspeelplaatsen.

Art. 4 – Toekenningsvoorwaarden:

De Gemeente Stabroek kent de toelage toe onder de volgende voorwaarden:

- *De investering verhoogt de biodiversiteit (meer natuur / inheemse natuur)*
- *De investering zal het leren in, van en met de natuur stimuleren.*
- *Voorleggen van aantoonbare plannen voor participatie van de betrokkenen (kind, ouders, leerkracht,...)*
- *De school maakt een meerjarenplan op voor nazorg (beheer) van de vergroende speelplaats.*
- *Er mogen geen uitheemse of giftige planten gebruikt worden.*

Art. 5 – Aanvraagprocedure

Vanaf 2023 kan er jaarlijks aan één school een subsidie worden toegekend voor het verwezenlijken van een vergroende speelplaats, bij voorkeur met het wegnemen van onder meer betontegels.

Voordat een school aanspraak kan maken op de subsidie wordt er aan de scholen gevraagd om een voortraject te starten onder begeleiding van het MOS-Vlaanderen (<https://www.mosvlaanderen.be/>). Dit engagement met MOS-Vlaanderen dient bij de aanvraag worden toegevoegd.

Het dossier kan pas als volledig beschouwd worden nadat de school een nota, een grondplan en een raming heeft ingediend.

Elke school die een subsidieaanvraag wil indienen, dient volgende documenten in te dienen:

- *Een volledig ingevuld aanvraagformulier. Dit formulier is terug te vinden op de gemeentelijke website of kan opgevraagd worden bij de milieu-duurzaamheidsdienst .*
- *Intentieverklaring:*
 - *De school maakt de intentie om in te stappen in het project ‘Vergroen je speelplaats’ kenbaar en engageert zich om onder begeleiding van MOS een vergroeningstraject uit te stippelen en het vergroeningsproject na realisatie minstens 5 jaar in de staat te onderhouden die nodig is om de meerwaarde op het vlak van biodiversiteit en educatie te vrijwaren.*
- *De school richt een werkgroep op en duidt één verantwoordelijke aan voor het project in de school.*
- *Een beknopte schriftelijke toelichting bij hun visie en doelstellingen.*
- *Een plattegrond en foto's van de huidige en toekomstige situatie.*
- *Een lijst van de beplanting*
- *Raming / offerte van de kosten*

Art. 6 – Beoordeling van de aanvraag

§1. Elke aanvraag wordt aan de criteria van het subsidiereglement getoetst.

§2. Voor de aanvragen die voldoen aan de criteria zullen de betrokken leerkrachten, vertegenwoordigers van de ouderraad en/of directie worden uitgenodigd om hun visie en ideeën mondeling toe te lichten aan de hiervoor samengestelde commissie (dienst milieu en duurzaamheid, schepen van milieu en duurzaamheid, schepen onderwijs, directeur grondgebondenzaken, verantwoordelijke groendienst).

§3. De dienst milieu en duurzaamheid beoordeelt de subsidieaanvraag voor de vergroening van de speelplaats op basis van de voorgenoemde criteria en beoordeling van de commissie.

§4. Het college van burgemeester en schepenen kent de subsidie toe op basis van het advies van de dienst milieu en duurzaamheid.

§5. De beslissing van het college wordt schriftelijk meegedeeld aan de aanvrager.

- *Bij een positief besluit zal het subsidiebedrag worden uitgekeerd op het rekeningnummer vermeld in het aanvraagformulier.*
- *Bij een negatief besluit zal er geen subsidiedossier worden opgestart. De school krijgt wel een motivatie van het besluit, om een volgende aanvraag te verbeteren.*

Art. 7 – Cumulatie van subsidies

Cumulatie met andere subsidies is toegestaan, op voorwaarde dat het totale subsidiebedrag niet meer bedraagt dan de totale kostprijs van het project. De aanvrager is ertoe gehouden andere subsidies te vermelden bij de projectaanvraag. Bij onrechtmatig bekomen van deze gemeentelijke subsidie, houdt de gemeente Stabroek haar het recht toe om de verleende subsidie (gedeeltelijk) terug te vorderen wanneer blijkt dat het totale subsidiebedrag (lees alle toegekende subsidies voor eenzelfde project) meer bedragen dan de totale kostprijs van het project.

Art. 8 – Betalingsmodaliteiten

De uitbetaling wordt uitgevoerd na goedkeuring van de subsidieaanvraag door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 9 – Nazorg

De aanvrager verbindt zich ertoe om de aangelegde infrastructuur gedurende minstens 5 jaar in stand te houden, te rekenen vanaf het beëindigen van de werken.

Art. 10 – Rapportering

§1. De begunstigde dient ten laatste binnen de zes maanden na realisatie van het project een inhoudelijk eindverslag en een financieel eindrapport in bij het departement.

§2. Het inhoudelijke eindverslag bevat minstens volgende gegevens:

- *een volledige weergave van de bereikte resultaten, vergeleken met de beoogde resultaten, vermeld in de goedgekeurde aanvraag;*
- *een beknopte beschrijving van de activiteiten in het kader van het project inclusief de communicatieactiviteiten;*
- *foto's van het eindresultaat van het project.*

§3. Het financiële eindrapport bevat minstens volgende gegevens:

- *een gedetailleerde financiële eindafrekening houdende een staat van alle inkomsten en uitgaven van het project via een door het departement voorzien sjabloon;*

- *in voorkomend geval de gegevens over andere subsidies of toelagen die goedgekeurd zijn of waarvan de aanvraag nog loopt voor de in deze aanvraag vermelde werken en activiteiten.*

Art. 11 – Verantwoordingsprocedure

§1. De subsidie wordt aangewend voor het doel waarvoor ze werd toegekend.

Dit wordt gestaafd doormiddel van de eindfactuur betreffende de aanleg en foto's van de aanleg.

§2. De begunstigde geeft aan de gemeente Stabroek toegang tot de infrastructuur en inzage in alle relevante stukken om ter plaatse de correcte aanwending van de toegekende subsidie te kunnen controleren.

Art. 12 – Sancties

§1. De subsidie wordt voorwaardelijk toegekend.

§2. Het college van burgemeester en schepenen kan de onder paragraaf 3 vermelde sancties opleggen indien de aanvrager:

- *één of meerdere bepalingen van dit reglement niet naleeft;*
- *onjuiste of onvolledige gegevens aan de gemeente Stabroek meedeelt.*

§3. De volgende sancties kunnen afzonderlijk of cumulatief worden uitgevaardigd:

- *de gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitbetaalde subsidie;*
- *de stopzetting van de procedure tot uitbetaling van de toegekende subsidie;*
- *de uitsluiting van de aanvrager voor verdere betoelaging in het kader van dit reglement.*

De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- *23 stemmen voor: Rik Frans, Liesbeth Bardyn, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Herman Jongenelen, Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Chris Van Haute, Ludo Verschueren, Manuel Elst, Rune Bastiaenssens, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Odette Maes, Fred Clee, Isabella Wouters, Thomas Eysackers, Koen Van Gansen*

Volgnummer: 01.05

Convenant Dorpsdag tussen gemeente Stabroek en Stay events vzw.

Socio culturele zaken - K. Pyl

L. Bardyn

Samenvatting

De gemeente ondersteunt de organisatie van de jaarlijkse Dorpsdag in Stabroek door Stay Events vzw. Een convenant werd opgemaakt om de vaak mondelinge en versnipperde afspraken te verzamelen en te bestendigen. De raad keurde deze convenant goed.

Feiten en doelstelling

In het meerjarenplan 2020-2025 staat opgenomen dat we als lokaal bestuur inzetten op een vrijetijdsaanbod waarbij we het vrijetijdsaanbod door derden ondersteunen (actieplan 17). Zo ondersteunt het bestuur o.m. Stay Events vzw in de organisatie van de jaarlijkse Dorpsdag in Stabroek.

De samenwerking tussen gemeente en Stay Events vzw voor de Dorpsdag groeide doorheen de jaren wat leidde tot vaak mondelinge en versnipperde afspraken. Om deze te verzamelen werd een convenant opgemaakt. De convenant omvat alle afspraken en engagementen tussen beide partners. Zo vermeldt de convenant onder meer de vrijstelling van retributie die Stay Events geniet voor plaatsrechten, het gebruik van materialen en lokalen voor Stay Events vzw en de personele inzet door de gemeente. Met de convenant worden de afspraken tussen het gemeentebestuur en Stay Events vzw voor minstens 3 jaar bestendig.

Dankzij deze convenant kunnen toekomstige uitdagingen die ons door hogere overheden of die uit de evaluatie van het evenementen blijken verder samen aangepakt worden binnen een duidelijk kader.

De convenant werd opgemaakt door de dienst vrijetijd. Volgende diensten werden betrokken: de juridisch consulent, de dienst mobiliteit, de informatiedienst, het magazijn, de milieudienst, de dienst evenementen. Er was ook overleg met Stay Events vzw.

Adviezen

n.v.t.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Toepasselijke regelgeving

GR: DLB art. 40-41

Retributiereglement plaatsrechten voor evenementen, markten en kermissen – gemeenteraad 27 april 2020

Retributiereglement lokalen en uitleendienst – gemeenteraad 25 januari 2021

Meerjarenplan gemeente en OCMW Stabroek 2020-2025:

Beleidsdoelstelling 3: Lokaal bestuur Stabroek zet in op een geïntegreerd vrijetijdsaanbod waarbij iedereen zich naar zijn behoeften maximaal kan ontplooien.

Actieplan 17: We promoten een warme en sociale gemeente die samenwerking tussen inwoners ziet als maatschappijversterkend en ondersteunen daarom het vrijetijdsaanbod door derden.

Actie 73: Lokaal bestuur Stabroek ondersteunt evenementen die gemeenschapsvormend zijn en cultuurparticipatie in de hand werken, een bovenlokale uitstraling bezitten of op een originele manier bijdragen tot de realisatie van beleidsdoelstellingen en toegankelijk zijn voor een ruim publiek.

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Interne communicatie: Juriste, diensten mobiliteit, milieu, magazijn, communicatie/informatiedienst, vrije tijd
- Externe communicatie: Stay Events vzw

Besluit

De gemeenteraad keurt de convenant Dorpsdag tussen gemeente Stabroek en Stay Events vzw als volgt goed:

<u>Convenant Gemeente Stabroek en Stay Events vzw organisatie Dorpsdag</u>	
<i>Inhoud</i>	
<u>Artikel 1. Doel en voorwerp van dit convenant</u>	15
<u>Artikel 2. Verbintenissen in hoofde van Stay Events</u>	16
<u>2.1. Jaarlijkse organisatie</u>	16
<u>2.2. Volledige verantwoordelijkheid</u>	16
<u>2.3. Inschrijvingen, standgeld en plaatstoewijzing</u>	17
<u>§ 1. Oproep standhouders</u>	17
<u>§ 2. Inschrijvingen</u>	17
<u>§ 3. Standgeld</u>	17
<u>§ 4. Plaatstoewijzing</u>	17
<u>§ 5. Standplaatsen voor gemeentehuis</u>	17
<u>2.4 Randanimatie</u>	18
<u>2.5 Afval</u>	18
<u>2.6 Promotie</u>	18
<u>§ 1. Stay Events</u>	18
<u>§ 4. Communicatiedragers</u>	18
<u>2.7. Verwijdering standhouders</u>	18
<u>Artikel 3. Verbintenissen in hoofde van de gemeente</u>	18
<u>3.1. Organisatierecht</u>	18
<u>3.2 Kermis</u>	18
<u>3.3 Ondersteuning</u>	19
<u>3.3.1. Financiële ondersteuning</u>	19
<u>3.3.2. Ter beschikking stelling lokalen</u>	19
<u>3.3.3. Logistieke en praktische ondersteuning</u>	19
<u>§ 1. Medewerkers</u>	19
<u>§ 2. Gemeentelijke materialen</u>	19
<u>§ 2.1. Afval en netheid</u>	19
<u>§ 2.2. Sanitair</u>	20
<u>§ 2.3. Nadarbarelen</u>	20
<u>§ 2.4. fietsenstallingen</u>	20
<u>§ 2.5. Elektriciteit</u>	20

<u>3.3.4. Wegomleidingen</u>	20
<u>3.3.5. Administratieve ondersteuning</u>	20
<u>3.3.6. Ondersteuning bij de promotie</u>	20
<u>Artikel 4. Samenwerking en communicatie Dorpsdag</u>	20
<u>Artikel 5. Evaluatie</u>	21
<u>Artikel 6. Duur en einde van het convenant</u>	21
<u>§ 1. Duur</u>	21
<u>§ 2. Evaluatie en wijziging convenant</u>	21
<u>§ 3. Einde</u>	21
<u>Artikel 7. Geheimhouding en beveiliging</u>	21
<u>Artikel 8. Aansprakelijkheid</u>	21

Dit convenant wordt afgesloten tussen:

Gemeente Stabroek, zijnde:

Vertegenwoordigd door de heer Rik Frans, burgemeester en mevrouw Sandra Denis, algemeen directeur, handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van 28 augustus 2023.

Verder genoemd ‘de gemeente’;

En partnerorganisatie Stay Events vzw, Olmenlaan 2, 2940 Stabroek

Vertegenwoordigd door bestuurders Pierre Bels en Marijke Van Dessel

met btw-nummer BE 0537.443.940

Verder genoemd ‘stay events’;

*Samen verder “**de partijen**” genoemd.*

Tussen partijen wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Doel en voorwerp van dit convenant

§ 1. *Dit convenant werd opgemaakt en ondertekend in functie van de organisatie van de Dorpsdag te Stabroek. Deze feestelijke jaarmarkt vindt plaats op de laatste zondag van september en wordt georganiseerd in de Dorpsstraat en omgeving. Elk jaar nemen standhouders deel aan de jaarmarkt. Verschillende Stabroekse verenigingen, diensten en organisaties presenteren er hun werking en voeren er promotie voor hun jaarwerking. Ook lokale handelaars en ondernemingen zien de Dorpsdag als een unieke gelegenheid voor bekendmaking en klantenbinding. Individuele burgers kunnen ervoor kiezen om rommelmarkstanden in te richten op het parcours. De Dorpsdag wordt al jarenlang georganiseerd en de organisatie van dit evenement is in handen van Stay Events. De gemeente verleent logistieke, infrastructurele en praktische ondersteuning.*

Deze convenant legt de afspraken tussen beide partijen in het kader van de organisatie van de Dorpsdag vast.

§ 2. *Deze overeenkomst kadert in het gemeenschappelijk meerjarenplan van gemeente en OCMW Stabroek 2020-2025:*

Beleidsdoelstelling 3: Lokaal bestuur Stabroek zet in op een geïntegreerd vrijetijdsaanbod waarbij iedereen zich naar zijn behoeften maximaal kan ontplooiën.

Actieplan 17: We promoten een warme en sociale gemeente die samenwerking tussen inwoners ziet als maatschappijversterkend en ondersteunen daarom het vrijetijdsaanbod door derden.
Actie 73: Lokaal bestuur Stabroek ondersteunt evenementen die gemeenschapsvormend zijn en cultuurparticipatie in de hand werken, een bovenlokale uitstraling bezitten of op een originele manier bijdragen tot de realisatie van beleidsdoelstellingen en toegankelijk zijn voor een ruim publiek.

Voor de gemeente is Stay Events een partner om deze doelstelling, dit actieplan en deze actie mee te realiseren. De Dorpsdag is een gemeenschapsvormend initiatief dat bijdraagt aan een warme en sociale gemeente.

§ 3 De gemeente draagt waarden als klantgerichtheid, gelijkheid, transparantie, non-discriminatie, gendergelijkheid, duurzaamheid, communicatie en onderling overleg hoog in het vaandel. Ze verwacht van haar samenwerkingspartners dezelfde ingesteldheid.

Artikel 2. Verbintenissen in hoofde van Stay Events

2.1. Jaarlijkse organisatie

Jaarlijks op de laatste zondag van september organiseert Stay Events de Dorpsdag in de omgeving van de Dorpsstraat in Stabroek.

2.2. Volledige verantwoordelijkheid

§ 1. De organisatie van het evenement valt onder de volledige verantwoordelijkheid van Stay Events, geheel ter vrijwaring van de gemeente Stabroek. Stay Events is verantwoordelijk voor:

- de logistieke en technische voorbereidingen op basis van contractuele voorwaarden met ondersteuning van de gemeente*
- de organisatie van de catering van publiek, medewerkers en artiesten (afspraken met handelaars, standhouders, leveranciers, brouwers, cateraars,...)*
- het voorzien van voldoende vrijwillige medewerkers die ervoor zorgen dat de Dorpsdag op een kwaliteitsvolle manier georganiseerd kan worden. Hiervoor dienen ook vrijwilligers gezocht, aangestuurd en bedankt (gewaardeerd) te worden door Stay Events.*

§ 2. Stay Events dient tijdig een evenementenaanvraag aan. Principiële goedkeuring kan maximaal 1 jaar op voorhand toegekend worden. Definitieve goedkeuring kan worden ontvangen minstens 3 maanden op voorhand mits aan alle verplichtingen is voldaan.

§ 3. Stay Events stelt elk jaar een veiligheidsplan op overeenkomstig de adviezen en de onderrichtingen van de overheden. Dit plan maakt deel uit van het evenementendossier op basis waarvan het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleent.

§ 4. Stay Events houdt zich aan de wettelijke verplichtingen en informeert zijn standhouders over:

- De heersende vrijwilligerswetgeving (Vrijwilligerswet 2005 – KB 20/12/2018). Een verzekering lichamelijke ongevallen voor alle vrijwilligers van Stay Events wordt afgesloten door Stay Events.*
- De wetgeving op de auteursrechten. De standhouders dienen zelf in te staan voor de nodige aanvragen bij auteursrechtenverenigingen sabam, billijke vergoeding, unisono,...*
- De wetgeving inzake de besluitwet van 14 november 1939 betreffende de beteugeling van dronkenschap en het verbod op de verkoop van alcohol aan jongeren;*
- De wetgeving rond herbruikbare cateringmaterialen (1 januari 2020 – wetgeving herbruikbare cateringmaterialen) (van toepassing bij het aanbieden van dranken en etenswaren)*

- De wetgeving op geluidsnormen (Vlarem – geluidsnormen voor muziekactiviteiten 1 januari 2013). Het geluidsniveau van de randactiviteiten mag niet hoger zijn dan 85dB(a), tenzij hierop een uitzondering werd aangevraagd.
- Stay Events verbiedt aan haar standhouders om reclamefolders, pamfletten of brochures ‘in de hand’ te verspreiden aan de bezoekers.
- De algemene dierenwelzijnswet van 14 augustus 1986. Stay Events verbiedt aan haar standhouders om dieren te plaatsen in gevangenschap en tentoon te stellen.

2.3. Inschrijvingen, standgeld en plaatstoewijzing

§ 1. Oproep standhouders

Stay Events doet voor de invulling van de standen een zo ruim mogelijke oproep bij de erkende Stabroekse verenigingen alsook de lokale handelaars.

§ 2. Inschrijvingen

Stay Events organiseert de inschrijvingen. De inschrijving is pas definitief nadat de deelnemende standhouder zich akkoord heeft verklaard met het Dorpsreglement en het standgeld heeft betaald. Het Dorpsdagreglement wordt in bijlage bij deze convenant gevoegd en jaarlijks ter kennisgeving aan het schepencollege aangeboden.

§ 3. Standgeld

Stay Events ontvangt standgeld van de deelnemende standhouders, overeenkomstig hun reglement. Dit standgeld is volledig voor rekening van Stay Events.

De volgende principes worden gehanteerd ifv het standgeld

- De diensten en adviesraden van de gemeente Stabroek zijn vrijgesteld van alle retributies.
- Stabroekse handelaars en gewone marktkramers betalen het reguliere standgeld
- Verenigingen betalen 20% van het reguliere standgeld
- Rommelmarktstanden betalen 50% van het reguliere standgeld

Het retributiereglement Dorpsdag wordt in bijlage bij deze convenant toegevoegd en jaarlijks ter kennisgeving aan het schepencollege aangeboden.

Stay Events int eveneens een elektriciteitsvergoeding van de standhouders voor het gebruik van elektriciteit. Deze elektriciteitsvergoeding wordt integraal doorgestort aan de gemeente indien deze werden aangesloten op elektrische installaties van de gemeente (zie artikel 3.3 §2.5)

§ 4. Plaatstoewijzing

Stay Events wijst de plaatsen toe, rekening houdend met:

- de voorrangsregels: plaatselijke handelaars genieten voorrang voor hun eigen pand indien de inschrijving jaarlijks gebeurt uiterlijk op 15 juli.
- Herhaaldelijke deelname: herhaaldelijke deelnemers worden indien mogelijk dezelfde plaatsen toegewezen als de vorige edities.
- Veiligheidsregels: o.a. vrije doorgang en afstand tussen standen. Stay Events houdt rekening met de adviezen van de hulpdiensten en de Lokale Politie.

§ 5. Standplaatsen voor gemeentehuis

De zone voor het gemeentehuis (te Dorpsstraat 99) wordt vrij gehouden voor de gemeentelijke diensten, tenzij de gemeente hier voor uiterlijk 15 juli van afziet.

2.4 Randanimatie

Stay Events is verantwoordelijk voor de creatieve invulling van de Dorpsdag. Indien zij zouden overgaan tot de organisatie van betalende randanimatie, erkennen zij de regels inzake UITPASpartner te respecteren.

2.5 Afval

Stay Events tracht zoveel mogelijk afval te vermijden.

Stay Events vraagt aan de standhouders om het eigen afval en dat in de direct omgeving van de stand te verzamelen. Stay Events voorziet hiervoor in gratis vuilzakken voor de standhouders die zij achterlaten op het parcours.

2.6 Promotie

§ 1. Stay Events

- *zorgt voor de promotie voor het evenement volgens eigen ontwerp: affiches, folders, verspreiding in alle bussen van Stabroek, persbericht, sociale media,...*
- *voert de activiteit na principiële goedkeuring toe aan de UiT-databank zodat deze mee kan worden genomen in de UiT-rubriek in de gemeentelijke informatiemagazines en het periodieke UiT-magazine, alsook op onze Stabroekse vrijetijdskalender www.uitinstabroek.be*
- *verspreidt een flyer onder alle bussen van Stabroek met daarin een situatieschets met aanduiding van de verkeersmaatregelen (afsluiten Dorpsstraat met tijdsbestek), hulpdiensten en de randactiviteiten tijdens de Dorpsdag*

§ 4. Communicatiedragers

Op alle communicatiedragers ter promotie van de Dorpsdag staat vermeld dat de organisatie in samenwerking is met de gemeente en/of het logo. Via sociale media tagt zij de gemeente in al zijn communicatie.

Stay Events levert tijdig beeldmateriaal aan de gemeente aan om te verspreiden via de gemeentelijke lichtkranten en een artikel in het gemeentelijke informatiemagazine.

2.7. Verwijdering standhouders

Stay Events informeert en sensibiliseert de standhouders dat zij uiterlijk op zondagavond om 20.00uur de gewestweg Dorpsstraat dienen te verlaten.

Artikel 3. Verbintenissen in hoofde van de gemeente.

3.1. Organisatierecht

De gemeente onthoudt zich, zolang dit convenant loopt, om zelf of via een andere organisatie een identiek evenement te organiseren in Stabroek – Centrum.

Als een organisator een evenement op de Dorpsdag wenst te organiseren zal de gemeente hier - via een evenementenaanvraag - enkel toelating toe verlenen mits een start na 18u00.

3.2 Kermis

De gemeente organiseert samen met de Dorpsdag een jaarlijkse kermis in de nabijheid van de Dorpsdag. Deze jaarlijkse kermis wordt overeenkomstig het markt- en kermisreglement van de gemeente georganiseerd en is volledig onafhankelijk van de organisatie van de Dorpsdag door Stay Events. De organisatie van de kermis valt geheel buiten dit convenant.

3.3. Kinderdorp

De gemeente organiseert tijdens de Dorpsdag een kinderdorp in de voortuin van het gemeentehuis. Dit kinderdorp is in handen van de vrijetijdsdienst van de gemeente en is volledig onafhankelijk van de organisatie van de Dorpsdag door Stay Events.

3.3 Ondersteuning

De gemeente voorziet in:

3.3.1. Financiële ondersteuning

De gemeente voorziet in financiële ondersteuning in de vorm van een vrijstelling van alle retributieverplichtingen die normaliter samenhangt met het organiseren van een soortgelijk evenement (zie “retributiereglement plaatsrechten voor evenementen, markten en kermissen” alsook “retributiereglement lokalen en uitleendienst”). Een aparte subsidie wordt om deze reden niet toegekend.

3.3.2. Ter beschikking stelling lokalen

De gemeente stelt op de dag van het evenement een lokaal ter beschikking aan de Dorpsstraat waar kan voorzien worden in water, koffie en thee voor de organisatie. Dit gebouw dient voor de organisatie als uitvalsbasis voor de Dorpsdag (opslag persoonlijke spullen). Enkel bestuursleden en vrijwilligers van Stay Events hebben toegang tot dit gebouw.

1x per jaar kan Stay Events gratis gebruik maken van een ontspanningslokaal ten behoeve van een overlegmoment met de standhouders in functie van de organisatie van de Dorpsdag.

3.3.3. Logistieke en praktische ondersteuning

Deze ondersteuning dient elk jaar gedetailleerd aangevraagd te worden in het evenementendossier (zie artikel 2).

§ 1. Medewerkers

Voorafgaand, tijdens en na de Dorpsdag zullen personeelsleden van de gemeente ingezet worden in de voorbereiding van het evenement (verkeersploeg, technische ondersteuning, logistieke ondersteuning, ...), opvolging en opkuis van het evenement.

§ 2. Gemeentelijke materialen

Volgende materialen worden ter beschikking gesteld met vrijstelling van retributie:

- 20 vuilbakken voor zwerfvuil, met plaatsen, ophalen op het parcours en afvoer van afval;
- 2 WC-wagens, voorzien van water en afvoer op het traject (de eigen WC-wagen van de gemeente + een tweede ter beschikking gesteld door een buurgemeente of gehuurd);
- Nadarbarelen (om de veiligheid van de bezoekers te verbeteren);
- Fietsenstallingen;
- Gemeentelijke elektriciteitskasten (zie hieronder)

§ 2.1. Afval en netheid

- *De gemeente plaatst (20) vuilbakken op het traject om zwerfvuil tegen te gaan. Stay Events monitort gedurende de dag of de vuilbakken niet overvol geraken en signaleert dit anders aan de gemeente.*
- *Plaatsen, ophaling en afvoer afval is voorzien door de gemeente.*
- *Na afloop van de Dorpsdag maakt de gemeente, samen met Stay Events, de straten en fietspaden terug proper waarna de Dorpsstraat, in afstemming met de politiezone Noord, terug kan worden opengesteld voor verkeer.*

§ 2.2. Sanitair

De gemeente plaatst de 2 WC-wagens op het traject, ter hoogte van Hoeve Brouwers en Aldi, voorzien van water en afvoer.

Stay Events zorgt voor de uitbating en reiniging achteraf.

§ 2.3. Nadarbarelen

§ 2.4. Fietsenstallingen

De gemeente richt een fietsenstallingen van 240m² in ter hoogte van de Lassenhoflaan. Stay Events zorgt voor de opvolging hiervan maar er is geen verplichting om toezichters te plaatsen bij de fietsenstalling. Verder ziet Stay Events er op toe dat de fietsen die elders worden gestald de veiligheid niet verhinderen en signaleert in dat geval de politie.

§ 2.5. Elektriciteit

Op minimaal 3 plaatsen op het parcours (mogelijkheden: treasure pot, t.h.v. huisnummer 72, t.h.v. huisnummer 40/42, Hoeve Brouwers (voorrangsgebruik ifv kermis) en thv huisnummer 128) wordt toegang verleend tot stroomafname, waar standhouders op kunnen aansluiten, mits voorafgaandelijke aanvraag bij inschrijving bij Stay Events. Indien er extra elektriciteitsaansluitingen nodig zijn op het parcours zorgt Stay Events daar zelf voor.

De gemeente verleent vrijstelling van retributie voor gebruik van de elektriciteit. Stay Events stort de ontvangen bijdrage voor elektriciteit door aan de gemeente.

3.3.4. Wegomleidingen

§ 1. De gemeente stelt een tijdelijke politieverordening op, op basis van een inplantingsplan met vermelding van af te sluiten straten, parkeerverboden en fietsenstalling, jaarlijks afgeleverd door Stay Events bij aanvraag van het evenementendossier.

§ 2. Stay Events levert volgende gegevens aan in functie van de aanvraag bij het Agentschap Wegen en Verkeer voor het afsluiten van de Dorpsstraat: omschrijving van de activiteit, contactpersoon, datum van inname, starttijd van de opbouw – de manifestatie, eindtijd van de inname van de openbare weg en het openbaar domein, inplantingsschets van de inname en de omgeving, omleidingsweg uitgeschreven en op kaart, verwacht aantal bezoekers, aanduiding bewegwijzering of spandoeken buiten de ingenomen Dorpsstraat aangeduid op plan.

§ 3. De gemeente zorgt voor de nodige signalisatie en omleidingen overeenkomstig advies politiezone Noord en de tijdelijke politieverordening.

3.3.5. Administratieve ondersteuning

§ 1. De gemeente zorgt voor de toelatingen van betrokken overheden.

§ 2. De gemeente vraagt de nodige adviezen op: Politiezone Noord, Brandweer Zone Rand, Federaal Gezondheidsinspecteur voor de Provincie Antwerpen PRIMA.

3.3.6. Ondersteuning bij de promotie

De gemeente verspreidt via haar gemeentelijke infoblad, UiT-magazine, sociale mediakanalen en nieuwsbrieven informatie over de Dorpsdag aan zijn burgers.

De gemeente maakt publiciteit voor de Dorpsdag via de elektronische informatieborden.

Artikel 4. Samenwerking en communicatie Dorpsdag

§ 1. Voorafgaand en tijdens de Dorpsdag zal een medewerker van de dienst vrije tijd worden aangesteld als SPOC (Single Point Of Contact) in functie van de interne communicatie en communicatie met veiligheidspartners.

§ 2. Jaarlijks vindt er minstens 1 maal en ten laatste 1 maand voorafgaand aan de Dorpsdag een overleg plaats waarbij alle betrokken actoren rond veiligheid en de praktische/logistieke operatie van de Dorpsdag worden uitgenodigd.

Op vraag van zowel Stay Events als de gemeente kan er een extra overlegmoment worden georganiseerd.

Artikel 5. Evaluatie

De organisatie bezorgt jaarlijks voor 1 december een evaluatieverslag aan het bestuur met daarin minstens omschreven het aantal standhouders, omschrijving van de randactiviteiten, aantal lopende meter standen, positieve en negatieve evaluatiepunten, financiële evaluatie,...

Artikel 6. Duur en einde van het convenant

§ 1. Duur

Het convenant kent haar aanvang in de zomer van 2023 en wordt afgesloten voor onbepaalde duur.

§ 2. Evaluatie en wijziging convenant

Dit convenant wordt minstens om de 3 jaar in een gezamenlijk overleg geëvalueerd. Het convenant kan aangepast worden bij onderling schriftelijk akkoord van partijen. Elke wijziging dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

§ 3. Einde

Dit convenant neemt een einde, hetzij bij onderlinge overeenkomst tussen partijen, hetzij door opzegging door één van hen indien een partij voormelde afspraken niet nakomt. Door de betrokken partijen kan de overeenkomst eenzijdig opgezegd worden met een opzegperiode van 3 maanden.

De opzegging van het convenant door één der partijen, zelfs eenzijdig, kan geen aanleiding geven tot de betaling van een vergoeding. De gemeente kan niet aansprakelijk gesteld worden voor de schade die geleden wordt naar aanleiding van de stopzetting van de samenwerking.

Artikel 7. Geheimhouding en beveiliging

De partijen nemen ieder adequate, technische en organisatorische maatregelen om informatie te beschermen tegen verlies of onrechtmatige verwerking (van persoonsgegevens).

Artikel 8. Aansprakelijkheid

§ 1. De gemeente kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van het evenement, de Dorpsdag, georganiseerd door Stay Events.

§ 2. Stay Events zal zelf instaan voor de voldoening aan alle wettelijke verplichtingen (zie artikel 2.2 §4) en de noodzakelijke en verplichte verzekeringen af te sluiten ten einde hun aansprakelijkheid in te dekken, dit geheel ter vrijwaring van de gemeente.

Opgemaakt in twee originele exemplaren te Stabroek op , waarvan elke partij een exemplaar ontvangt.

Namens gemeente Stabroek

Sandra Denis

Algemeen directeur

Rik Frans

Burgemeester

Namens Stay Events vzw

Pierre Bels

Bestuurder

Marijke Van Dessel

Bestuurder

De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- 23 stemmen voor: Rik Frans, Liesbeth Bardyn, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Herman Jongenelen, Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Chris Van Haute, Ludo Verschueren, Manuel Elst, Rune Bastiaenssens, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Odette Maes, Fred Clee, Isabella Wouters, Thomas Eysackers, Koen Van Gansen

Volgnummer: 01.06

Gebruiksovereenkomsten lokalen 't Heuveltje.

Socio culturele zaken - K. Pyl

L. Bardyn

Samenvatting

Academie Noord, Jeugdatelier en Scouts Sint Hubertus maken voor hun activiteiten gebruik van lokalen in 't Heuveltje, Waterstraat 39 in Stabroek. Tot nu is dit gebruik niet vastgelegd in een overeenkomst wat onzekerheid en onduidelijkheid geeft voor de werking. Om dit te verhelpen werd voor elk van de gebruikers een gebruiksovereenkomst opgemaakt. De gemeenteraad keurde de gebruiksovereenkomsten met Academie Noord, Jeugdatelier en Scouts Sint Hubertus goed.

Feiten en doelstelling

Academie Noord, Jeugdatelier en Scouts Sint Hubertus maken voor hun activiteiten gebruik van lokalen in 't Heuveltje, Waterstraat 39 in Stabroek. Dit gebruik werd tot nu niet vastgelegd in een overeenkomst.

Om een zo goed mogelijk functionerend en leefbaar gebruik van de lokalen van 't Heuveltje te bevorderen werd een gebruiksovereenkomst voor elk van de gebruikers opgesteld:

- Academie Noord, vertegenwoordigd door directeur Koen De Roovere waarbij noch een vergoeding noch de lasten worden gefactureerd.
- Jeugdatelier, vertegenwoordigd door bestuurders Christ van Bouwel en Willy Apers waarbij geen vergoeding maar wel de lasten aan gas & elektriciteit forfaitair worden gefactureerd aan 25 euro per maand (250 euro per jaar)
- Scouts Sint Hubertus, vertegenwoordigd door groepsleiding Eva De Bruyn en Kyran Corvers waarbij geen vergoeding maar wel de lasten aan gas & elektriciteit worden gefactureerd op basis van de meterstanden (waarbij de kosten tijdens de zomer voor de eigen gemeentelijke speelpleinwerking worden verrekend), alsook de kost van 160 euro per jaar voor wifi.

Bijkomend werden praktische regelingen vastgelegd in een huishoudelijk reglement, zie bijlage.

De overeenkomsten werden door en in overleg met de betrokken interne diensten (vrijetijd, magazijn, patrimonium, milieudienst, poetsdienst, secretariaat en financiële dienst) en met de gebruikers opgesteld.

Adviezen

n.v.t.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Toepasselijke regelgeving

DLB art. 40-41

Kindreflex

De gebruikers van 't Heuveltje hebben een aanbod dat zich richt naar kinderen en jongeren.

- Jeugdatelier: creatieve werking voor kinderen en tieners vanaf 10 jaar.
- Scouts: scoutswerking voor kinderen vanaf 6 jaar.
- Academie: werking van het deeltijds kunstonderwijs in de beeldende kunsten voor lagereschoolkinderen.

Met de overeenkomsten wordt het gebruik vastgelegd wat zekerheid en duidelijkheid geeft voor hun werking.

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Interne communicatie: diensten vrijetijd en grondgebonden zaken, financiële dienst, juriste.
- Externe communicatie: Academie Noord, jeugdatelier, scouts Sint Hubertus. Er zal een overleg georganiseerd worden in september 2023 met alle partijen en jaarlijks herhaald.

Besluit

De gemeenteraad keurt de gebruiksovereenkomsten met Academie Noord, Jeugdatelier en Scouts Sint Hubertus voor het gebruik van lokalen in 't Heuveltje als volgt goed:

Gebruiksovereenkomst 't Heuveltje

Tussen

Gemeente Stabroek

*Alhier vertegenwoordigd door Sandra Denis, Algemeen Directeur en Rik Frans, burgemeester,
Hierna genoemd "gemeente"*

En

*Academie Noord vertegenwoordigd door Koen De Roovere (directeur)
Hierna genoemd "de academie"*

Wordt overeengekomen wat volgt:

Art. 1: Voorwerp van de overeenkomst

De gemeente verleent hierbij met ingang van 1 september 2023 aan de academie een precair en exclusief gebruiksrecht, voor de volgende lokalen gelegen in het gebouw 't Heuveltje te 2940 Stabroek, Waterstraat 39: Academie: Lokalen gelegen aan de kant van de Waterstraat, kant oprit.

Hierna verder genoemd "de lokalen" en wordt hierna afgebakend op bijgevoegd plan.

Deze overeenkomst wordt tussen partijen afgesloten voor onbepaalde duur, onder voorbehoud van de terbeschikkingstelling van het gebouw door de eigenaar aan de gemeente.

Art. 2: Bestemming

De academie zal de lokalen uitsluitend gebruiken voor hun werking van het deeltijds kunstonderwijs in de beeldende kunsten voor lagereschoolkinderen.

De academie mag de lokalen niet gebruiken

- voor kleinhandel of voor bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek of
- als hoofdverblijfplaats.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit gebruik niet valt onder de bescherming van de handelshuurwet, pachtwet, woninghuurwet, doch alleen een precair gebruiksrecht inhoudt.

De academie zal de lokalen gebruiken overeenkomstig voormelde bestemming en zoals het een voorzichtig en redelijk persoon betaamt.

Art. 3: Gebruiksvergoeding

Voor het gebruik van de lokalen wordt geen vergoeding betaald, noch zullen er lasten worden doorgerekend aan de academie.

Art. 4: Gebruik internet

Voor de bepalingen inzake het gebruik van het draadloos netwerk (ter voorziening van internet in het lokaal) wordt verwezen naar het huishoudelijk reglement.

Art. 5: Poets

De gemeente voorziet voor het poetsen van de lokalen die ter beschikking gesteld zijn aan de academie een wekelijkse schoonmaak tijdens de schoolperiodes. De academie dient hiervoor elk jaar een jaarplanning in zodat de poetsdienst zich hierop kan organiseren.

Art. 6: Plaatsbeschrijving

Partijen zullen bij aanvang van het gebruiksrecht een plaatsbeschrijving op tegenspraak (laten) opmaken door beide partijen ondertekend. Voornoemde plaatsbeschrijving wordt aan de huidige gebruikersovereenkomst gehecht.

De academie dient de lokalen op het einde van het gebruiksrecht in dezelfde staat terug te geven, met uitzondering van hetgeen door ouderdom, normale slijtage of overmacht is tenietgegaan of beschadigd.

Eventuele aanpassingen aan de lokalen, uitgevoerd conform het huishoudelijk reglement, zullen op het einde van het gebruiksrecht aan de gemeente toekomen, zonder dat hiervoor enige vergoeding verschuldigd zal zijn.

Het is de academie niet toegestaan om zulke aanpassingen terug te verwijderen, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de gemeente.

Art. 7: Waarborg

Voor het gebruiksrecht van de lokalen wordt geen waarborg gevraagd.

Echter zal er een waarborg worden aangerekend voor het verkrijgen van een sleutel, overeenkomstig het huishoudelijk reglement, dat onverkort van toepassing is.

Art. 8: Overdracht gebruiksrecht

De academie kan haar gebruiksrecht slechts (geheel of gedeeltelijk) overdragen mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente houdt haar het recht voor om de overdracht van dit gebruiksrecht te weigeren, zonder verplicht te zijn deze weigering te motiveren.

De gebruiker dient echter haar lokalen ter beschikking te stellen voor de gemeentelijke werking. Partijen maken hier verder onderlinge afspraken over.

Art. 9: Einde gebruiksrecht

De partijen komen tevens overeen dat dit gebruiksrecht door zowel de gemeente als de academie te allen tijde kan worden beëindigd, mits een opzegtermijn van 6 maanden, ingaande de maand volgend op de datum van kennisname van de per aangetekend schrijven kenbaar gemaakte opzeg.

Geen der partijen kan bij het einde van het gebruiksrecht enige vergoeding aanrekenen aan de andere partij indien voormelde opzegtermijn werd gerespecteerd.

Ingeval de academie het de lokalen niet tijdig heeft ontruimd of niet in overeenstemming met de plaatsbeschrijving, zal er een vergoeding van €100,00 per dag worden aangerekend wegens tekortkoming, behoudend het recht tot eventuele vergoeding ten gevolge van de toerekenbare schade.

Art. 10: Geschillen

Indien er een geschil optreedt tussen partijen, zal dit aanhangig gemaakt worden bij de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen.

Art. 11: Huishoudelijk reglement

Alle bepalingen van het huishoudelijk reglement, waarvan in onderhavige overeenkomst niet van wordt afgeweken, blijven onverkort van toepassing.

Bij strijdigheid van de gebruiksovereenkomst en het huishoudelijk reglement prevaleert de gebruiksovereenkomst.

Opgemaakt in twee originele exemplaren te Stabroek op xxx , waarvan elke partij een exemplaar ontvangt.

Namens gemeente Stabroek

Namens Academie Noord

*Sandra Denis
Algemeen directeur*

*Rik Frans
Burgemeester*

*Koen De Roovere
Directeur*

Bijlagen:

- 1) Huishoudelijk reglement*
- 2) Plaatsbeschrijving op tegenspraak*
- 3) Plan lokaal gebruiksrecht*

Gebruiksovereenkomst 't Heuveltje

Tussen

Gemeente Stabroek

*Alhier vertegenwoordigd door Sandra Denis, Algemeen Directeur en Rik Frans, burgemeester,
Hierna genoemd "gemeente"*

En

*Jeugdatelier vertegenwoordigd door Christ Van Bouwel (bestuurslid) en Willy Apers (bestuurslid)
Hierna genoemd "het jeugdatelier"*

Wordt overeengekomen wat volgt:

Art. 1: Voorwerp van de overeenkomst

De gemeente verleent hierbij met ingang van 1 september 2023 aan het jeugdatelier een precair en exclusief gebruiksrecht, voor het volgende lokaal gelegen in het gebouw 't Heuveltje te 2940 Stabroek, Waterstraat 39: gelegen aan de kant van de Waterstraat, kant van de oprit. Hierna verder genoemd "het lokaal" en wordt hierna afgebakend op bijgevoegd plan.

Deze overeenkomst wordt tussen partijen afgesloten voor onbepaalde duur, onder voorbehoud van de terbeschikkingstelling van het gebouw door de eigenaar aan de gemeente.

Art. 2: Bestemming

De jeugdatelier zal het lokaal uitsluitend gebruiken voor creatieve werking voor kinderen en tieners vanaf 10 jaar.

De vereniging mag het lokaal niet gebruiken

- *voor kleinhandel of voor bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek of*
- *als hoofdverblijfplaats.*

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit gebruik niet valt onder de bescherming van de handelshuurwet, pachtwet, woninghuurwet, doch alleen een precair gebruiksrecht inhoudt.

De vereniging zal het lokaal gebruiken overeenkomstig voormelde bestemming en zoals het een voorzichtig en redelijk persoon betaamt.

Art. 3: Gebruiksvergoeding

3.1 Vergoeding

Voor het gebruik van het lokaal wordt geen vergoeding betaald, met uitzondering van de hierna vermelde lasten.

3.2. Lasten

Gas en elektriciteit zullen forfaitair gefactureerd worden aan het jeugdatelier aan 25 euro per maand (250 euro per jaar – 10 maanden gebruik)

Water: kosteloos ter beschikking gesteld voor alle gebruikers.

3.2 Facturatie

De gemeente zal jaarlijks een factuur bezorgen aan het jeugdatelier ter voldoening van deze lasten. Een niet tijdige betaling van de gebruiksvergoeding zal, conform de betalingsmodaliteiten vermeld op de factuur, van rechtswege leiden tot een ingebrekestelling waarna een deurwaarder zal worden ingeschakeld.

Art. 4: Gebruik internet

Voor de bepalingen inzake het gebruik van het draadloos netwerk (ter voorziening van internet in het lokaal) wordt verwezen naar het huishoudelijk reglement.

Art. 5: Plaatsbeschrijving

Partijen zullen bij aanvang van het gebruiksrecht een plaatsbeschrijving op tegenspraak (laten) opmaken door beide partijen ondertekend. Voornoemde plaatsbeschrijving wordt aan de huidige gebruikersovereenkomst gehecht.

De vereniging dient het lokaal op het einde van het gebruiksrecht in dezelfde staat terug te geven, met uitzondering van hetgeen door ouderdom, normale slijtage of overmacht is tenietgegaan of beschadigd.

Eventuele aanpassingen aan het lokaal, uitgevoerd conform het huishoudelijk reglement, zullen op het einde van het gebruiksrecht aan de gemeente toekomen, zonder dat hiervoor enige vergoeding verschuldigd zal zijn.

Het is de vereniging niet toegestaan om zulke aanpassingen terug te verwijderen, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de gemeente.

Art. 6: Waarborg

Voor het gebruiksrecht van het lokaal wordt geen waarborg gevraagd.

Echter zal er een waarborg worden aangerekend voor het verkrijgen van een sleutel, overeenkomstig het huishoudelijk reglement, dat onverkort van toepassing is.

Art. 7: Overdracht gebruiksrecht

De vereniging kan haar gebruiksrecht slechts (geheel of gedeeltelijk) overdragen mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente houdt haar het recht voor om de overdracht van dit gebruiksrecht te weigeren, zonder verplicht te zijn deze weigering te motiveren.

De gebruiker dient echter haar lokaal ter beschikking te stellen voor de gemeentelijke werking (o.a. speelpleinen). Partijen maken hier verder onderlinge afspraken over.

Art. 8: Einde gebruiksrecht

De partijen komen tevens overeen dat dit gebruiksrecht door zowel de gemeente als het jeugdatelier te allen tijde kan worden beëindigd, mits een opzegtermijn van 6 maanden, ingaande de maand volgend op de datum van kennisname van de per aangetekend schrijven kenbaar gemaakte opzeg.

Geen der partijen kan bij het einde van het gebruiksrecht enige vergoeding aanrekenen aan de andere partij indien voormelde opzegtermijn werd gerespecteerd.

Ingeval de vereniging het lokaal niet tijdig heeft ontruimd of niet in overeenstemming met de plaatsbeschrijving, zal er een vergoeding van €100,00 per dag worden aangerekend wegens tekortkoming, behoudend het recht tot eventuele vergoeding ten gevolge van de toerekenbare schade.

Art. 11: Geschillen

Indien er een geschil optreedt tussen partijen, zal dit aanhangig gemaakt worden bij de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen.

Art. 12: Huishoudelijk reglement

Alle bepalingen van het huishoudelijk reglement, waarvan in onderhavige overeenkomst niet van wordt afgeweken, blijven onverkort van toepassing.

Bij strijdigheid van de gebruiksovereenkomst en het huishoudelijk reglement prevaleert de gebruiks-overeenkomst.

Opgemaakt in twee originele exemplaren te Stabroek op xxx waarvan elke partij een exemplaar ontvangt.

Namens gemeente Stabroek

Namens Jeugdatelier

Sandra Denis
Algemeen directeur

Rik Frans
Burgemeester

Christ Van Bouwel
Bestuurslid

Willy Apers
Bestuurslid

Bijlagen:

- 4) Huishoudelijk reglement
- 5) Plaatsbeschrijving op tegenspraak
- 6) Plan lokaal gebruiksrecht

Gebruiksovereenkomst 't Heuveltje

Tussen

Gemeente Stabroek

Alhier vertegenwoordigd door Sandra Denis, Algemeen Directeur en Rik Frans, burgemeester,
Hierna genoemd "gemeente"

En

Scouts Sint Hubertus Hoevenen vertegenwoordigd door Eva De Bruyn (groepsleiding) en Kyran Corvers (groepsleiding)

Hierna genoemd "de scouts"

Wordt overeengekomen wat volgt:

Art. 1: Voorwerp van de overeenkomst

De gemeente verleent hierbij met ingang van 1 september 2023 aan de scouts een precair en exclusief gebruiksrecht, voor de volgende lokalen gelegen in het gebouw 't Heuveltje te 2940 Stabroek, Waterstraat 39: Lokalen gelegen aan de kant van het terrein, aansluitend aan de keuken.
Hierna verder genoemd "de lokalen" en wordt hierna afgebakend op bijgevoegd plan.

Deze overeenkomst wordt tussen partijen afgesloten voor onbepaalde duur, onder voorbehoud van de terbeschikkingstelling van het gebouw door de eigenaar aan de gemeente.

Art. 2: Bestemming

De vereniging zal de lokalen uitsluitend gebruiken voor scoutswerking voor kinderen vanaf 6 jaar.

De vereniging mag de lokalen niet gebruiken

- voor kleinhandel of voor bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek of
- als hoofdverblijfplaats.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit gebruik niet valt onder de bescherming van de handelshuurwet, pachtwet, woninghuurwet, doch alleen een precair gebruiksrecht inhoudt.

De vereniging zal de lokalen gebruiken overeenkomstig voormelde bestemming en zoals het een voorzichtig en redelijk persoon betaamt.

Art. 3: Gebruiksvergoeding

3.1 Vergoeding

Voor het gebruik van de lokalen wordt geen vergoeding betaald, met uitzondering van de hierna vermelde lasten.

3.2. Lasten

Water: kosteloos ter beschikking gesteld voor alle gebruikers.

Elektriciteit:

- Aparte meter – facturatie juni ifv voorgaand kalenderjaar.
- Tijdens de JESwerking zal de meterstand worden genoteerd en de onkosten hieraan verbonden afgetrokken van het totaal verschuldigde bedrag.

Gas:

- Aparte meter – facturatie juni ifv voorgaand kalenderjaar.
- Tijdens de JESwerking zal de meterstand worden genoteerd en de onkosten hieraan verbonden afgetrokken van het totaal verschuldigde bedrag.

Wifi: 160 euro per jaar

Afval: sluiten zelf een contract af met IGEAN voor de afvalophaling van hun restfractie en voorzien zelf in zakken voor hun PMD-afval.

3.2 Facturatie

De gemeente zal jaarlijks een factuur bezorgen aan de scouts ter voldoening van deze lasten.

Een niet tijdige betaling van de gebruiksvergoeding zal, conform de betalingsmodaliteiten vermeld op de factuur, van rechtswege leiden tot een ingebrekestelling waarna een deurwaarder zal worden ingeschakeld.

Art. 4: Gebruik internet

Voor de bepalingen inzake het gebruik van het draadloos netwerk (ter voorziening van internet in het lokaal), wordt verwezen naar het huishoudelijk reglement.

Art. 5: Plaatsbeschrijving

Partijen zullen bij aanvang van het gebruiksrecht een plaatsbeschrijving op tegenspraak (laten) opmaken door beide partijen ondertekend. Voornoemde plaatsbeschrijving wordt aan de huidige gebruikersovereenkomst gehecht.

De vereniging dient de lokalen op het einde van het gebruiksrecht in dezelfde staat terug te geven, met uitzondering van hetgeen door ouderdom, normale slijtage of overmacht is tenietgegaan of beschadigd.

Eventuele aanpassingen aan de lokalen, uitgevoerd conform het huishoudelijk reglement, zullen op het einde van het gebruiksrecht aan de gemeente toekomen, zonder dat hiervoor enige vergoeding verschuldigd zal zijn.

Het is de vereniging niet toegestaan om zulke aanpassingen terug te verwijderen, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de gemeente.

Art. 6: Waarborg

Voor het gebruiksrecht van de lokalen wordt geen waarborg gevraagd.

Echter zal er een waarborg worden aangerekend voor het verkrijgen van een sleutel, overeenkomstig het huishoudelijk reglement, dat onverkort van toepassing is.

Art. 7: Overdracht gebruiksrecht

De vereniging kan haar gebruiksrecht slechts (geheel of gedeeltelijk) overdragen mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente houdt haar het recht voor om de overdracht van dit gebruiksrecht te weigeren, zonder verplicht te zijn deze weigering te motiveren.

De gebruiker dient echter haar lokalen ter beschikking te stellen voor de gemeentelijke werking (o.a. speelpleinen). Partijen maken hier verder onderlinge afspraken over.

Art. 8: Einde gebruiksrecht

De partijen komen tevens overeen dat dit gebruiksrecht door zowel de gemeente als de scouts te allen tijde kan worden beëindigd, mits een opzegtermijn van 6 maanden, ingaande de maand volgend op de datum van kennisname van de per aangetekend schrijven kenbaar gemaakte opzeg.

Geen der partijen kan bij het einde van het gebruiksrecht enige vergoeding aanrekenen aan de andere partij indien voormelde opzegtermijn werd gerespecteerd.

Ingeval de vereniging het lokaal niet tijdig heeft ontruimd of niet in overeenstemming met de plaatsbeschrijving, zal er een vergoeding van €100,00 per dag worden aangerekend wegens tekortkoming, behoudend het recht tot eventuele vergoeding ten gevolge van de toerekenbare schade.

Art. 09: Geschillen

Indien er een geschil optreedt tussen partijen, zal dit aanhangig gemaakt worden bij de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen.

Art. 10: Huishoudelijk reglement

Alle bepalingen van het huishoudelijk reglement, waarvan in onderhavige overeenkomst niet van wordt afgeweken, blijven onverkort van toepassing.

Bij strijdigheid van de gebruiksovereenkomst en het huishoudelijk reglement prevaleert de gebruiks-overeenkomst.

Opgemaakt in twee originele exemplaren te Stabroek op xxx, waarvan elke partij een exemplaar ontvangt.

Namens gemeente Stabroek

Namens Scouts Sint Hubertus

Sandra Denis
Algemeen directeur

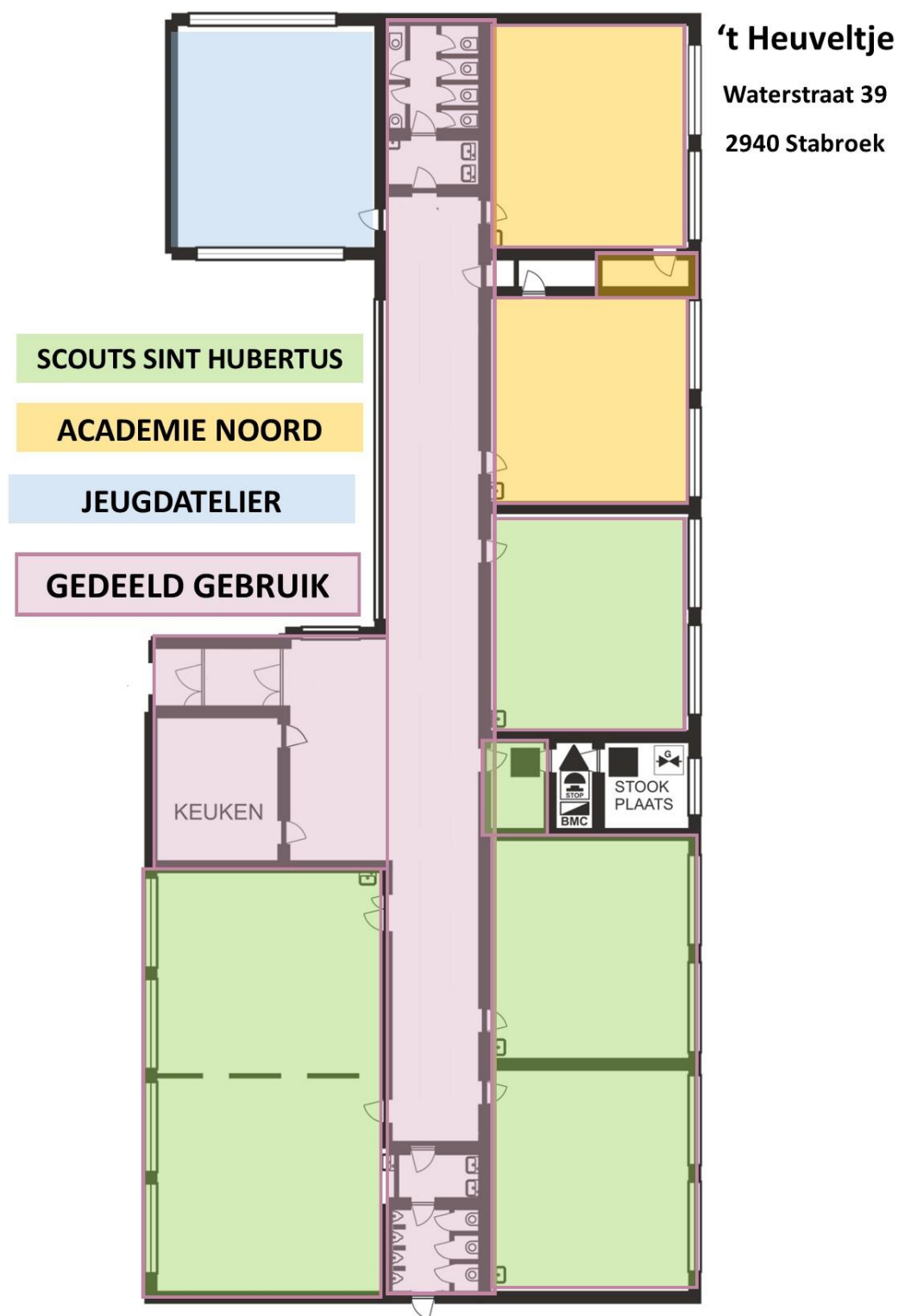
Rik Frans
Burgemeester

Eva De Bruyn
groepsleiding

Kyran Corvers
groepsleiding

Bijlagen:

- 1) Huishoudelijk reglement
- 2) Plaatsbeschrijving op tegenspraak
- 3) Plan lokaal gebruiksrecht



De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- 23 stemmen voor: Rik Frans, Liesbeth Bardyn, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Herman Jongenelen, Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Chris Van Haute, Ludo Verschueren, Manuel Elst, Rune Bastiaenssens, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Odette Maes, Fred Clee, Isabella Wouters, Thomas Eysackers, Koen Van Gansen

Volgnummer: 01.07**Huishoudelijk reglement 't Heuveltje.**

Secretariaat - M. Van Damme
V. Nonneman

Samenvatting

Academie Noord, Jeugdatelier en Scouts Sint Hubertus maken voor hun activiteiten gebruik van lokalen in 't Heuveltje, Waterstraat 39 in Stabroek. Om een zo goed mogelijk functionerend en leefbaar gebruik van de lokalen te bevorderen werd een huishoudelijk reglement opgemaakt met een aantal praktische afspraken m.b.t. het gebruik van de ruimten. De gemeenteraad keurde het huishoudelijk reglement goed.

Feiten en doelstelling

Academie Noord, Jeugdatelier en Scouts Sint Hubertus maken voor hun activiteiten gebruik van de lokalen in 't Heuveltje, Waterstraat 39 te Stabroek.

Reeds jarenlang zijn er frustraties naar aanleiding van verschillende incidenten tussen de verschillende gebruikers. Het doel van het huishoudelijk reglement is het bevorderen van een zo goed mogelijk functionerend en leefbaar gebruik van de lokalen van 't Heuveltje. Het reglement bevat een aantal afspraken waar de gebruiker zich aan dient te houden m.b.t. het gebruik van de gebruiksr ruimten en gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen evenals de consequenties bij vaststelling van een inbreuk op dit reglement.

Adviezen

n.v.t.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Toepasselijke regelgeving

DLB art. 40-41

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Interne communicatie: grondgebonden zaken, financiële dienst, jurist.
- Externe communicatie: Academie Noord, Scouts Sint Hubertus, Jeugdatelier.

Besluit

De gemeenteraad keurt het huishoudelijk reglement 't Heuveltje als volgt goed:

Huishoudelijk reglement 't Heuveltje

1. Doel reglement

Het doel van dit reglement is het bevorderen van een zo goed mogelijk functionerend en leefbaar gebruik van de lokalen van 't Heuveltje. Het reglement bevat een aantal afspraken waar de gebruiker zich aan dient te houden m.b.t. het gebruik van de gebruiksruidten, alsmede met betrekking tot het gebruik van gemeenschappelijke ruidten en (internet-) voorzieningen. Het reglement kan, indien nodig, te allen tijde door de gemeente worden uitgebreid, gewijzigd en / of geactualiseerd. De gebruiker zal van elke wijziging per mail op de hoogte worden gebracht.

2. Administratieve bepalingen

2.1 Definities:

Gemeente Stabroek – beheerder van het gebouw

Locatie: Waterstraat 39, 2940 Stabroek

Gemeenschappelijke ruidten: De delen die door meerdere gebruikers gebruikt worden.

Eigen gebruiksruidte: de ruidten die exclusief toegewezen zijn aan 1 van de gebruikers.

Gebruiker: de (bestuurs)leden, cursisten, leerlingen, docenten, leerkrachten, leveranciers, bezoekers en iedereen die anderszins vanwege de gebruikers in het gebouw aanwezig is.

Draadloos netwerk: De voorziening die de mogelijkheid biedt om toegang te krijgen tot internet (wifi).

2.2 Gebruikersvoorschriften:

§ 1 - Algemeen

Dit huishoudelijk reglement maakt integraal deel uit van alle aangegane individuele gebruiksovereenkomsten behorende bij alle ruidten, deel uitmakende van 't Heuveltje gelegen te Waterstraat 39, 2940 Stabroek, en vormt hierbij één geheel.

Huidig reglement heeft betrekking op alle ruidten van 't Heuveltje, zowel de gemeenschappelijke, als de door de verenigingen eigen gebruiksruidte.

Door ondertekening van de individuele gebruiksovereenkomsten verklaart de gebruiker een exemplaar van dit huishoudelijk reglement te hebben ontvangen en zich akkoord met de inhoud hiervan.

De gebruiker dient te handelen zoals een voorzichtig en redelijk persoon en conform onderliggend reglement. Inzonderheid wordt gewezen op de "Politieverordening houdende maatregelen tot het voorkomen en bestrijden van brand in publiek toegankelijke inrichtingen".

§ 2 - Hinder

De gebruiker onthoudt zich van handelingen wat de staat en het aanzien van de locatie 't Heuveltje kan schaden en verbindt zich ertoe de (andere) gebruikers en bezoekers geen last of hinder te bezorgen.

Het voortbrengen van geluiden, trillingen, elektronische versterkte muziek (>85dB(a) LAeq, 15min4) en stank die hinder veroorzaken bij de medegebruikers en omwonenden is niet geoorloofd.

§ 3 - Evaluatie

Overleg tussen gebruiker(s) en de gemeente zal zo vaak als noodzakelijk plaatsvinden, op vraag van één van de gebruikers, doch minstens één keer per jaar.

HOOFDSTUK 1: GEBRUIK VAN LOKALEN

1. Toegang

1.1 Algemeen

De gebruiker heeft te allen tijde toegang tot de locatie en ontvangt hiervoor een sleutel van de buitendeur van 't Heuveltje.

De gebruiker is volledig aansprakelijk voor de gevolgen van het toegang verlenen aan personen die niet verbonden zijn aan de activiteiten van de gebruiker.

De gebruiker draagt tevens de verantwoordelijkheid om derden, waar zij toelating aan heeft gegeven tot het goed, zich te laten gedragen zoals een voorzichtig en redelijk persoon en conform dit huishoudelijk reglement en de individuele gebruiksovereenkomst.

1.2 Sleutel en waarborg

1.2.1. Sleutel

Elke gebruiker heeft bij ondertekening van de individuele gebruiksovereenkomst aan de gemeente opgegeven over welke sleutels hij beschikt, wie de sleutels beheert en tot welke delen deze toegang geven.

De sleutel mag onder geen beding door de gebruiker zelf worden bijgemaakt en kunnen enkel aangevraagd worden via de gemeente Stabroek.

Ingeval de gebruiker zelf een sleutel dupliceert, zal dit gezien worden als grond tot onmiddellijke stopzetting van de gebruiksovereenkomst.

1.2.2. Waarborg

Voor elke sleutel zal de gebruiker tekenen voor ontvangst en zal er een waarborg van € 50 aangerekend worden. Deze waarborg zal na inlevering door de gebruiker worden terugbetaald. De gebruiker verliest het recht op terugbetaling indien deze een sleutel verliest.

2. Gemeenschappelijke ruimten

Onder de gemeenschappelijke ruimten worden verstaan: alle ruimten die toegankelijk zijn voor meerdere gebruikers en waarvoor geen individuele gebruiksovereenkomst werd afgesloten. De gemeenschappelijke ruimten zijn de inkomhal, de gang, het sanitair, de keuken, de buitenruimte (deels) zoals is aangeduid op de aan deze gehechte plattegrond (zie bijlage)

2.1 Sanitair

Het sanitair, zowel aan de zijde van de Waterstraat als aan de zijde van het terrein, is voor gemeenschappelijk gebruik. De gebruikers stellen na gebruik van het sanitair deze terug in oorspronkelijke staat.

2.2 Keuken

De keuken kan gebruikt worden door alle gebruikers. Deze dient na de werking altijd in nette staat achtergelaten te worden door:

- *Alle afval te verwijderen uit de keuken*
- *Alle producten in de ijskast te controleren op vervaldatum en verwijderen indien nodig*
- *Alle oppervlakten dienen gereinigd te zijn van zowel het aanrecht als de vuren en het werkblad*
- *De elektrische toestellen dienen gereinigd te worden na gebruik*
- *De grond dient veegschoon te zijn achtergelaten alsook de grootste vlekken verwijderd*

2.3 Decoratie en materiaal(-opslag)

2.3.1 Decoratie en materiaal

Het is de gebruikers toegestaan materiaal en decoratie aan te brengen in de gemeenschappelijke ruimten, voor zover dit geen:

- Schade veroorzaakt aan de muren of plafond
- Hinder veroorzaakt aan de vlotte doorgang in het gebouw
- Belemmering vormt voor de veiligheid in en rond het gebouw
- Uit niet gemakkelijk brandbaar materiaal vervaardigd te is.

De gebruiker stelt hiervan de medegebruikers in kennis. De medegebruikers respecteren deze decoratie en materiaal door deze met voorzichtigheid te behandelen.

2.3.2 Materiaalopslag

De opslag buiten de eigen gebruikruimte van goederen–of andere materialen is toegestaan, doch enkel op voorwaarde dat deze opslag:

- *Beperkt is in tijd, nl. 14 dagen*
- *De doorgang niet hindert*
- *De veiligheid niet in het gedrang brengt*
- *Geen (geur)overlast veroorzaakt of in het algemeen schade aan, in of rond het gebouw.*

De centrale hal en een deel van de gang, zoals aangeduid op bijgevoegde plattegrond, dienen ten allen tijde volledig vrij en toegankelijk te zijn. Bij overbelasting of versperring heeft de gemeente het recht de desbetreffende goederen voor risico en kosten van de ontvanger op te slaan of af te voeren.

Alsook zal tijdens de periode dat deze hal en gang ingenomen worden door goederen of andere materialen niet ge poetst worden.

2.3.3 Presentatie, promo en reclame

De gebruiker draagt steeds zorg voor een behoorlijke presentatie en uitstraling van de eigen gebruikruimte alsook de gemeenschappelijke delen.

Het is de gebruiker niet toegestaan om aan de buitenzijde van het gebouw 't Heuveltje, aan de gevels, daken en het buitenterrein een permanente reclame, vlaggen, naamaanduidingen of bewegwijzering aan te brengen.

Bij opendeurdagen of speciale gelegenheid ter presentatie van de werking van de gebruikers is het, na overleg met de andere gebruikers, toegestaan om aanduidingen en decoratie van de andere gebruikers te verwijderen uit de gemeenschappelijke delen.

3. Onderhoud

3.1 Schoonmaak

Gebruiker is gehouden de gemeenschappelijke ruimten, zowel binnen als buiten, schoon te houden. Indien er dermate grote vervuiling wordt vastgesteld zal de gebruiker die daar verantwoordelijk voor is de kosten moeten dragen voor de extra poets- en onderhoudskosten die hieruit voortvloeien. De gemeente zal buiten de schoolvakanties minstens één keer per week zorgen voor het poetsen van de gemeenschappelijke ruimten.

In de schoolvakanties is het poetsregime afhankelijk van de werking van de gebruikers. Daarvoor dienen de gebruikers hun jaarplanning in september voor het daaropvolgende academiejaar over te maken aan de gemeente.

Dit ontslaat de gebruiker echter niet van de plicht om voor een nette ruimte zorg te dragen.

3.2 Afvalverwijdering

Iedere gebruiker dient het dagelijks afval na elk gebruik te deponeren in de daartoe bestemde afvalcontainers, conform de sorteervoorschriften en afvalophalingsregeling.

- *Restafval:*
 - *Jeugdatelier sluit een aparte overeenkomst af met IGEAN voor de afvalophaling van deze fractie.*
 - *Scouts sluit een aparte overeenkomst af met IGEAN voor de afvalophaling van deze fractie.*
 - *Academie: Gemeente sluit een overeenkomst af met IGEAN en draagt de kost voor afvalophaling van deze fractie.*
- *PMD:*
 - *Jeugdatelier voorziet zelf in PMD zakken voor het aanbieden van deze fractie.*
 - *Scouts voorziet zelf in PMD zakken voor het aanbieden van deze fractie.*
 - *Academie: Gemeente voorziet in PMD zakken voor het aanbieden van deze fractie.*
- *Oud papier: containers worden gefaciliteerd en de kosten betaald voor alle gebruikers van 't Heuveltje door de gemeente.*
- *Glas, chemisch en groot afval dient afzonderlijk en op eigen initiatief en/of eigen verantwoordelijkheid te worden afgevoerd door de gebruiker.*

Het is onder geen omstandigheden toegelaten om:

- *afval of verpakkingsmateriaal buiten het gebouw op te slaan anders dan in de containers;*
- *de afvalcontainer(s) op een andere plaats neer te zetten.*

4. Rook – en drugsbeleid

In en rond het gebouw van 't Heuveltje geldt een algeheel rookverbod.

Het is strikt verboden enigerlei activiteiten te ontplooiën die het doel hebben drugs te produceren of te gebruiken. Inbreuken hierop zullen gezien worden als grond tot onmiddellijke stopzetting van de individuele gebruiksovereenkomst.

5. Huisdieren

Het is niet toegestaan huisdieren en/of andere dieren naar 't Heuveltje mee te nemen en/of daar te houden.

6. Aansprakelijkheid en verzekering

De gebruiker is aansprakelijk voor alle schade die door zichzelf of een derde die zich met toelating van de gebruiker in het goed bevond, werd veroorzaakt.

De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die de gebruiker lijdt, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan de gebruiker, als gevolg van het gebruik of gebreken aan het gebouw, met uitzondering van de onzichtbare verborgen gebreken waarvan de gemeente het bestaan kende en de gebruiker hier niet van op de hoogte heeft gesteld.

Het gebouw is door de gemeente verzekerd tegen brand-, glas- en waterschade in hoedanigheid als beheerder van het gebouw.

Schade aan het gebouw, de materialen en lokalen dient zo snel mogelijk gemeld te worden aan de gemeente.

De gebruiker staat zelf in voor eventuele verzekeringen als gebruiker voor goederen die eigendom zijn van de gebruiker zelf. De gemeente zal geen enkele verantwoordelijkheid dragen indien de gebruiker geen verzekering als gebruiker heeft aangegaan. Eventuele verliezen bij diefstal, brand-, glas- en/of waterschade kunnen niet verhaald worden op de gemeente.

7. Technische ruimten- en voorzieningen

De technische ruimten dienen te allen tijde toegankelijk te zijn voor medewerkers van of in opdracht van de gemeente. De gebruiker mag zelf geen werkzaamheden verrichten aan de technische installaties, zijnde de verwarmingsinstallatie, warmwaterinstallatie en elektrische installatie.

Een eventuele uitbreiding van installaties dient eerst aangevraagd en goedgekeurd te worden door de gemeente, alvorens de gebruiker enige vorm van wijzigingen / uitbreiding mag (laten) uitvoeren. Voornoemde aanpassingen (uitbreidingen en wijzigingen) dienen te gebeuren (na goedkeuring) in samenspraak met de gemeente en uitgevoerd door erkende installateurs of personen aangesteld door de gemeente.

Indien er een technische interventie nodig is vanwege oneigenlijk gebruik van de technische installaties zal deze gefactureerd worden aan de gebruiker die deze veroorzaakt heeft aan tarief van 100 euro alsook de effectieve kost voor de interventie inclusief de werkkost voor de inzet door gemeentelijke diensten volgens de onkostennota's van de bevoegde dienst.

8. Bouwkundige en overige aanpassingen

Het is de gebruiker niet toegestaan om bouwkundige wijzigingen aan te brengen in de eigen lokalen, noch in de gemeenschappelijke ruimten. Schilderwerken aan wanden, plafonds en deuren, het aanbrengen van buitenzonwering vallen hier ook onder.

Beschadigingen als gevolg van het ondeskundig aanbrengen van voorwerpen en zonder voorafgaandelijke toestemming van de gemeente, worden bij de beëindiging van het gebruik hersteld en de kosten hiervoor worden verhaald op de gebruiker.

9. Verhuizingen en transport

Verhuizingen die beslag leggen op de gemeenschappelijke ruimten moeten steeds voorafgaandelijk de geplande datum met de gemeente besproken worden, om overlast voor de overige gebruikers tot een minimum te kunnen beperken.

Schade als gevolg van verhuizingen en transporten, toegebracht aan het gebouw of daartoe behorende zaken zijn voor rekening van betreffende gebruiker. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade aan materialen of materieel ontstaan tijdens het door de gebruiker georganiseerd transport in of aan het gebouw.

Als door schuld of nalatigheid van de gebruiker of zijn aangestelden schade wordt toegebracht aan de eigendommen van de gebruiker of één van de overige gebruikers van de locatie, dient de gebruiker dit onmiddellijk te melden aan de gemeente. De kosten voor het herstel en gevolgschade zullen door de gemeente op de gebruiker worden verhaald.

HOOFDSTUK 2: GEBRUIK INTERNET

1. Toegang

1.1 Algemeen

Voor zover de gebruiker opteert voor het gebruik van de internetvoorzieningen, zullen de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort van toepassing zijn. Indien de gebruiker voor deze mogelijkheid kiest, maken de bepalingen uit dit hoofdstuk integraal deel uit van de individuele gebruiksovereenkomst. Deze afspraken omvatten het gebruik van het (draadloze) netwerk in de lokalen van 't Heuveltje en wordt ter beschikking gesteld door de gemeente aan de gebruikers van de lokalen.

1.2 Kostprijs

De kosten voor deze ter beschikkingstelling van het (draadloze) netwerk bedraagt 160 euro per jaar. De gebruiker ontvangt hiervoor jaarlijks een factuur met betalingsverzoek en vermelding van rekeningnummer van de gemeente.

1.3 Voorzieningen

De gemeente voorziet enkel een toegang tot het draadloze netwerk en biedt geen apparatuur in bruikleen aan. De gebruiker zal bijgevolg steeds zelf dienen te voorzien in zijn eigen apparatuur.

De gemeente biedt geen technische ondersteuning voor het gebruik van het (draadloze) netwerk en/of het configureren van de (draadloze) internetverbinding van de gebruiker.

2. Gebruikersvoorschriften i.f.v. internetgebruik

2.1 Verantwoordelijkheid, vrijwaring, aansprakelijkheid

De gebruiker blijft steeds zelf volledig verantwoordelijk voor alle inhoud die hij verspreidt, opent of bekijkt wanneer hij met het (draadloze) netwerk verbonden is. De gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het beveiligen van zijn eigen systemen, apparatuur en bestanden, en het gebruik van eventuele encryptietechnieken bij het verzenden van e-mail en het downloaden van databestanden.

De gemeente kan in geen geval verantwoordelijk worden gesteld voor de daden van de gebruiker aan het (draadloze) netwerk in de lokalen van de gemeente. De gebruiker vrijwaart de gemeente in dat verband van schade, verliezen, (juridische) kosten, aanspraken, en van alle overige uitgaven, alsook tegen vorderingen van derden als gevolg van of in verband met het gebruik van het (draadloze) netwerk en/of de niet-nakoming van een bepaling in deze overeenkomst.

De gemeente is in geen geval aansprakelijk voor schade van welke aard dan ook voortvloeiend uit of verband houdend met het gebruik van het (draadloze) netwerk, met inbegrip van maar niet beperkt tot (systeem)fouten, vertraagde diensten, verwijderde bestanden, virussen, diefstal. Tekortkomingen van andere systemen en aanbieders waarmee het draadloze netwerk van de gemeente direct of indirect is/wordt verbonden, zijn niet aan de gemeente toerekenbaar. De gemeente kan geen garanties geven met betrekking tot de snelheid van de internetverbinding. De gemeente verbindt zich ertoe haar netwerk up-to-date te houden en technische of andere storingen tot een minimum te beperken, maar kan nooit verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele uitval van het netwerk.

2.2 Minderjarigen

Indien het draadloze netwerk gebruikt wordt door minderjarigen, verklaart de gebruiker ermee akkoord te gaan om:

- (1) Toezicht uit te oefenen op het gebruik door de minderjarige van het draadloze netwerk;*
- (2) Alle risico's te aanvaarden die zijn verbonden aan het feit dat de minderjarige inhoud bekijkt die hij heeft ontvangen door het gebruik van de draadloze internetdiensten, en alle risico's te aanvaarden die zijn verbonden met het feit dat de minderjarige inhoud of informatie naar anderen verzendt via het internet;*
- (3) Alle aansprakelijkheid te aanvaarden voor het gebruik door de minderjarige van het (draadloze) netwerk van de gemeente, met inbegrip van alle financiële verplichtingen.*

3. Gebruikersbeperkingen

De volgende handelingen zijn niet toegestaan:

- a) Een andere modem aansluiten;*
- b) Gebruik van wifi-repeaters en/of -versterkers;*
- c) Toegang zoeken tot kwetsende of aanstootgevende sites die pornografisch of ander aanstootgevend materiaal bevatten, of die aanzetten tot haat en discriminatie;*
- d) Spam of grote hoeveelheden e-mails verzenden;*
- e) Kwetsende, aanstootgevende of bedreigende berichten of spam posten of verzenden;*
- f) Virussen of andere schadelijke items posten of verzenden;*
- g) Het zonder toestemming verzenden, delen of uploaden van auteursrechtelijk beschermd materiaal van welke aard dan ook;*
- h) Iedere poging tot inbreuk op de beveiliging van welk computernetwerk dan ook;*
- i) Zich inlaten met onwettige en onrechtmatige activiteiten.*

4. Geheimhouding en vertrouwelijkheid

Informatie die via het draadloze netwerk van de gemeente wordt verzonden (en via het internet in het algemeen) is niet vertrouwelijk. De privacy en beveiliging van de gebruiker kan niet gegarandeerd worden door de gemeente. De gemeente behoudt zich het recht voor gegevensoverdracht van de gebruikers te bewaken indien zij dit noodzakelijk acht voor het bieden van adequate diensten en/of om haar rechten en eigendommen te beschermen.

De gemeente behoudt zich tevens het recht om het internetgebruik van de gebruiker te controleren met het oog op de naleving van het huishoudelijk reglement.

HOOFDSTUK 3: SLOTBEPALINGEN

Storing of schade

Storingen en/of schade aan het gebouw of zijn installaties en/of vragen of klachten in het algemeen, dienen aan de dienst patrimonium (patrimonium@stabroek.be) te worden gemeld die voor afhandeling zorg draagt.

Storingen en/of problemen met betrekking tot het gebruik van internet dienen aan de dienst systeembeheer (systeembeheer@stabroek.be) te worden gemeld die voor de afhandeling zorg draagt.

Informeren en communiceren tussen gebruikers onderling

De gebruikers zullen een jaarkalender opmaken met de wekelijks en jaarlijks terugkerende activiteiten.

Alle gebruikers dienen elke mede-gebruiker van locatie 't Heuveltje tijdig te informeren indien zij activiteiten laten plaatsvinden die de normale werking overstijgt, zoals leefweek, opendeurdag, toonmoment, ... De activiteiten mogen echter de werking van de andere gebruikers niet in het gedrang brengen.

Communicatie rond deze planning dient afgestemd te worden met de dienst vrije tijd (vrijetijd@stabroek.be)

Inbreuken op het huishoudelijk reglement

Bij vaststelling van inbreuk op het huishoudelijk reglement zal de gebruiker hiervan in kennis worden gesteld per mail met de vraag de situatie recht te zetten binnen de termijn van 7 dagen. Per dag dat de gebruiker de inbreuk op het huishoudelijk reglement niet heeft rechtgezet na afloop van de gestelde termijn van 7 dagen zal er een boete van 100 euro per dag worden gefactureerd alsook de effectieve vervangings-, herstellings-, reinigings- of afvoerkost alsook de werkkost voor de inzet door gemeentelijke diensten volgens de onkostennota's van de bevoegde dienst.

Indien de gebruiker of diens bezoekers, na herhaalde waarschuwingen, zich niet houden aan dit huishoudelijk reglement, zal de gemeente zich het recht voorhouden om de gebruiker of diens bezoeker onmiddellijk te verzoeken 't Heuveltje te verlaten en kan de individuele gebruiksovereenkomst door de gemeente eenzijdig worden stopgezet, onverminderd de gehoudenheid van de gebruiker tot betaling van een eventuele schadevergoeding. De gemeente zal de gebruiker hiervan per aangetekend schrijven tevens in kennis stellen.

Bij strijdigheid van de gebruiksovereenkomst en het huishoudelijk reglement prevaleert de gebruiks-overeenkomst.

Contactgegevens

Gemeente Stabroek

- Vrije tijd: opvolging overeenkomst en calamiteiten vrijetijd@stabroek.be 03 210 11 60
- JESwerking: ifv speelpleinwerking JES@stabroek.be
- Noodnummer voor technische interventies 0476 27 94 07
- Systeembeheer (wifi) systeembeheer@stabroek.be
- Patrimoniumbeheer patrimonium@stabroek.be

Scouts Sint Hubertus Groepsleiding

groepsleiding@sint-hubertus.be

Academie Noord Directeur Koen De Roovere

info@academie-noord.be

Jeugdatelier Bestuurder Christ van Bouwel Bestuurder Willy Apers

info@jeugdatelier.be

De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- 23 stemmen voor: Rik Frans, Liesbeth Bardyn, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Herman Jongenelen, Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Chris Van Haute, Ludo Verschueren, Manuel Elst, Rune Bastiaenssens, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Odette Maes, Fred Clee, Isabella Wouters, Thomas Eysackers, Koen Van Gansen

Volgnummer: 01.08

Rooilijnplan en wegentracé in omgevingsvergunningsaanvraag 2022/00149, Dorpsstraat - Parklaan, site Polderpark.

Urbanisatiedienst - A. Huybrechts
R. Frans

Samenvatting

Een aanvraag tot omgevingsvergunning (2022/00149) voor het slopen van bestaande bebouwing, het oprichten van 10 urban villa's (191 woonentiteiten), met ondergrondse garages en het uitvoeren van infrastructuurwerken, te Dorpsstraat - Parklaan, site Polderpark, is ingediend. De gemeenteraad keurde het rooilijnplan en het tracé der wegen in deze omgevingsvergunningaanvraag goed.

Feiten en doelstelling

De gemeente ontving op 1 december 2022 van Van Wellen Group NV en HOSTA NV, te Antwerpen, een aanvraag tot omgevingsvergunning. De aanvraag betreft het slopen van de bestaande bebouwing, het oprichten van 10 urban villa's (191 woonentiteiten), met ondergrondse garages en het uitvoeren van infrastructuurwerken, te Dorpsstraat - Parklaan, Site Polderpark, kadastraal gekend als afdeling 1, sectie E, nrs. 389L, 391C, 391K, 371 en 370A/deel.

Overeenkomstig de regelgeving ter zake dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over het rooilijnplan en het tracé der wegen. In de zitting van 7 augustus 2023 verwees het college van burgemeester en schepenen het rooilijnplan en het tracé der wegen in dit groepswooningbouwproject ter goedkeuring naar de gemeenteraad.

De gemeente heeft de aanvraag onderzocht, rekening houdende met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van toepassing vanaf 1 september 2009 en de uitvoeringsbesluiten.

De gemeenteraad heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 9 mei 2023.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

- Beschrijving stedenbouwkundige handelingen

Het eigendom betreft een gebied met een totale oppervlakte van ruim 36.400m². Behalve twee stallen en een schuur (totale oppervlakte 780m²) en aanwezige verharding (totale oppervlakte 3.614m²), is het merendeel van de projectsite onbebouwd.

De aanvraag beoogt het slopen van alle bestaande bebouwing, het oprichten van een groepswooningbouwproject met 10 meergezinswoningen, ondergrondse parkeergarages, het gedeeltelijk verbreden van de Sportweg, het aanleggen van een centrale wegenis vanuit de Sportweg, doorheen het project en het aanleggen van een nieuwe fiets- en wandelverbinding vanuit de Dorpsstraat naar de Antitankgracht en vanuit de Parklaan naar de Sportweg.

De projectsite bevindt zich binnen het woonuitbreidingsgebied en is op ruim 60m uit de rooilijn met de Dorpsstraat gelegen ter hoogte van Dorpsstraat 91 en op ruim 64m uit de rooilijn met de Dorpsstraat, ter hoogte van Dorpsstraat 73. Achteraan reikt de site tot de tuinzone van de woning gelegen Lijsterbeslaan 12.

Op de projectsite worden 10 volumes met 4 bouwlagen opgericht waarvan de footprint varieert van 548,2m² tot 562m². De maximale oppervlakte van de bovenste twee bouwlagen is kleiner dan de onderliggende bouwlagen.

De woongebouwen worden opgericht binnen eenzelfde samenhangend architecturaal concept. Er wordt niet gewerkt met voor- en achtergevels, maar de gebouwen worden rondom rond als volwaardige kopgevel uitgewerkt.

Door verticale insnijdingen in de gevelvlakken en de teruggesprongen bouwlagen variëren de kroonlijsthoogtes van 7,45m naar 9,70m, tot 13,65m binnen hetzelfde bouwblok. De 2 bovenste bouwlagen springen in sommige gevelvlakken terug ten opzichte van de 2 onderste bouwlagen, in andere gevelvlakken binnen hetzelfde bouwblok springt enkel de bovenste bouwlagen terug ten opzichte van de 3 onderliggende bouwlagen.

De 10 bouwvolumes beschikken telkens over een verschillende mix aan 1-, 2- en 3-slaapkamerappartementen. Elk volume krijgt een verticale (centrale) circulatiezone met trap en lift. Hierrond worden telkens tot 6 woonentiteiten ingericht. In totaal worden er 191 woonentiteiten voorzien.

De geschrante plaatsing van de volumes optimaliseert de zichten naar het achterliggende agrarisch gebied.

Op de site wordt een fietsverbinding voorzien van de Dorpsstraat richting Antitankgracht, achteraan de tuinzone van de woningen aan de Lijsterbeslaan, vanuit de Parklaan wordt eveneens een fietsdoorsteek voorzien naar de Sportweg, deze is gesitueerd tussen MW2 en MW3. De wegnis voor gemotoriseerd verkeer betreft een aftakking van de Sportweg. De toegangen tot de ondergrondse parkeergarages worden via deze nieuwe wegnis ontsloten.

De volumes worden hieronder afzonderlijk beschreven (elk woongebouw (MW) krijgt een eigen nummering en wordt hierna MW 1, MW 2,... MW 10 genoemd, tevens de benaming van de handelingen in het OMV-loket):

- MW 1, MW2, MW 3, MW 4 en MW 5 worden achteraan op de site ingeplant (noord-westelijk). Voor deze 5 volumes is één gezamenlijke ondergrondse bouwlaag voorzien. In de verdere beschrijving van de bouwblokken zal de gevel gericht naar de fietsverbinding als “voorgevel” omschreven worden.
- MW 6 en MW 7 worden ingeplant achteraan de gebouwen gelegen Dorpsstraat 75-83. In de verdere beschrijving van de bouwblokken zal de gevel gericht naar de fietsverbinding als “voorgevel” omschreven worden.
- MW 8 is gelegen aan de Sportweg, ten noordoosten van MW 5 en aan de rechterzijde van de nieuwe wegnis. In de verdere beschrijving van het bouwblok zal de gevel gericht naar de Sportweg als “voorgevel” omschreven worden.
- MW 9 en MW 10 zijn beide gelegen aan de Sportweg, links van de nieuwe wegnis. In de verdere beschrijving van de bouwblokken zal de gevel gericht naar de Sportweg als “voorgevel” omschreven worden.

MW 1 is het verst verwijderd van de Dorpsstraat en wordt ingeplant ter hoogte van de woningen gelegen Lijsterbeslaan 10 en 12, de afstand ten opzichte van de achterste perceelgrens van deze eigendommen bedraagt ruim 23m. (op 10m uit de ontworpen rooilijn).

De afstand van het gebouw tot aan de grens met het agrarisch gebied bedraagt 11m.

Het volume heeft een footprint van 548m² en wordt voorzien van 4 bouwlagen waarvan de vierde bouwlaag links en rechts 3m inspringt ten opzichte van de onderliggende bouwlagen. Aan de voor- en achterzijde bedraagt deze insprong 1m.

De drie onderste bouwlagen hebben een breedte van 23,50m en een diepte van 24m,

De vierde bouwlaag heeft een breedte van 17,40m en een diepte van 21,90m.

De kroonlijsthoogte van de onderste drie bouwlagen bedraagt 9,75m. De kroonlijsthoogte van de teruggesprongen vierde bouwlaag bedraagt 13,05m.

Binnen dit bouwblok worden 18 appartementen voorzien.

De indeling wordt als volgt voorzien:

Gelijkvloers:

De inkom van het gebouw is voorzien centraal in de rechtse zijgevel.

De inkomhal voorziet een lift en trap naar de bovengelegen verdiepingen en een afzonderlijke trap naar de kelderverdieping

- App 0.01, oppervlakte: 94,9m² (nummering wordt overgenomen van de bouwplannen)
 - Inkomhal/nachthal
 - Berging
 - Toilet
 - Slaapkamers 1-2
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken
- App. 0.02, oppervlakte: 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
- Appartement 0.03, oppervlakte: 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
- Appartement 0.04, oppervlakte: 123,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.05, oppervlakte 108,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer 1
 - Berging
 - Toilet
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 3

Verdieping 1 en 2 (zijn identiek):

- Appartement 1.01 – 2.01, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Berging
 - Toilet
 - Slaapkamers 1-2
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 1.02 – 2.02, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
- Appartement 1.03 – 2.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
- Appartement 1.04 – 2.04, oppervlakte 123,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.5 – 2.05, oppervlakte 131,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Berging
 - Badkamer 1
 - Toilet 1
 - Slaapkamer 1
 - Leefruimte/keuken
 - Slaapkamer 2-3
 - Toilet 2
 - Badkamer 2

Verdieping 3

- Appartement 3.01, oppervlakte 117,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Slaapkamer 2 (met badkamer ensuite)
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.02, oppervlakte 123,50m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 3.03, oppervlakte 119,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Slaapkamer 2-3
 - Badkamer
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

Alle wooneenheden beschikken over een terras. Op de eerste en tweede verdieping worden deze voornamelijk uitpandig voorzien. De woonunits op de bovenste verdieping worden voorzien van een dakterras. De woonunits op het gelijkvloers worden voorzien van een terras en zullen aanvullend een gedeelte van de tuin privaatief kunnen gebruiken zoals aangegeven op het bijgevoegde groenplan.

MW 2 bevindt zich eveneens in het deel op de projectsite het verste uit de Dorpsstraat gelegen. De voorgevel van het gebouw wordt 12m naar achteren ingeplant ten opzichte van MW 1. (op 22m uit de nieuw ontworpen rooilijn)

De afstand tussen MW 1 en MW 2 bedraagt 17m. De afstand tussen MW 2 en de grens met het agrarisch gebied bedraagt 51m.

Het volume heeft een footprint van 548m² en wordt voorzien van 4 bouwlagen waarvan de vierde bouwlaag links en rechts 3m inspringt ten opzichte van de onderliggende bouwlagen. Aan de voor- en achterzijde bedraagt deze insprong 1m.

De drie onderste bouwlagen hebben een breedte van 23,50m en een diepte van 24m,

De vierde bouwlaag heeft een breedte van 17,40m en een diepte van 21,90m.

De kroonlijsthoogte van de onderste drie bouwlagen bedraagt 9,75m. De kroonlijsthoogte van de teruggesprongen vierde bouwlaag bedraagt 13,05m.

Binnen dit bouwblok worden 18 appartementen voorzien.

De indeling wordt als volgt voorzien:

Gelijkvloers:

De inkom is voorzien centraal in de linkse zijgevel.

De inkomhal voorziet een lift en trap naar de bovengelegen verdiepingen en een afzonderlijke trap naar de kelderverdieping

- Appartement 0.01, oppervlakte: 108,3m² (nummering wordt overgenomen van de bouwplannen, het appartement bevindt zich links vooraan in het gebouw, de verdere nummering gebeurt met de klok mee):
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer 1-2
 - Slaapkamer 1-2-3
 - Berging
 - Toilet
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 0.02, oppervlakte 123,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.03, oppervlakte 99,5m²
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Toilet
 - Badkamer 1-2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.04, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.05, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Berging
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 1 en 2 (zijn identiek):

- Appartement 1.01 – 2.01, oppervlakte 131,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Berging
 - Badkamer 1
 - Toilet 1
 - Slaapkamer 1
 - Leefruimte/keuken
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer 2
 - Toilet
- Appartement 1.02 – 2.02, oppervlakte 123,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Berging
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 1.03 – 2.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
- Appartement 1.04 – 2.04, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.05 – 2.05, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkom/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 3

- Appartement 3.01, oppervlakte 119,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Slaapkamer 2-3
 - Badkamer 2
 - Toilet
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
- Appartement 3.02, oppervlakte 123,50m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Badkamer
- Appartement 3.03, oppervlakte 117,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Slaapkamer 2 (met badkamer ensuite)
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

Alle wooneenheden beschikken over een terras. Op de eerste en tweede verdieping worden deze voornamelijk uitpandig voorzien. De woonunits op de bovenste verdieping worden voorzien van een dakterras. De woonunits op het gelijkvloers worden voorzien van een terras en zullen aanvullend een gedeelte van de tuin privaatief kunnen gebruiken zoals aangegeven op het bijgevoegde groenplan.

MW 3 bevindt zich eveneens in het deel op de projectsite het verste uit de Dorpsstraat gelegen. De voorgevel van het gebouw wordt op gelijke hoogte ingeplant met MW1. (op 10m uit de nieuw ontworpen rooilijn van de fietsverbinding)

De afstand tussen MW 2 en MW 3 bedraagt 19m.

Het volume heeft een footprint van 562,5m² en wordt voorzien van 4 bouwlagen waarvan de derde bouwlaag terugspringt ten opzichte van de tweede bouwlaag en de vierde bouwlaag terugspringt ten opzichte van de derde bouwlaag.

De twee onderste bouwlagen hebben een breedte van 24m en een diepte van 24m, de derde bouwlaag heeft een breedte van 21,95m en een diepte van 21,90m

De vierde bouwlaag heeft een breedte van 19,90m en een diepte van 21,90m.

De kroonlijsthoogtes variëren van 6,6m tot 7,5m voor de onderste twee bouwlagen tot 9,75m en 13,05m voor de bovenste twee bouwlagen.

Binnen dit bouwblok worden 20 appartementen voorzien.

De indeling wordt als volgt voorzien:

Gelijkvloers:

De inkom is voorzien centraal in de voorgevel.

De inkomhal voorziet een lift en trap naar de bovengelegen verdiepingen en een afzonderlijke trap naar de kelderverdieping

- Appartement 0.01, oppervlakte 75,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.02, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.04, oppervlakte 127,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 0.05, oppervlakte 116,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 1:

- Appartement 1.01, oppervlakte 94,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.02, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1
 - Badkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.04, oppervlakte 99,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.05, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.06, oppervlakte 94,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Berging
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 2:

- Appartement 2.01, oppervlakte 105,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.02, oppervlakte 101m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1
 - Toilet
 - Berging
 - Slaapkamer 2
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.03, oppervlakte 99,2m²:
 - Inkomhal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.04, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.05, oppervlakte 94,8m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 3:

- Appartement 3.01, oppervlakte 105,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 3.02, oppervlakte 104,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1
 - Toilet
 - Berging
 - Badkamer
 - Slaapkamer 2
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.03, oppervlakte 106,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Berging
 - Badkamer
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.04, oppervlakte 96,2m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1
 - Toilet
 - Slaapkamer 2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

Alle wooneenheden beschikken over een terras. Deze worden voornamelijk uitpandig voorzien, behalve waar dakterrassen mogelijk zijn. De units op het gelijkvloers krijgen een terras en zullen aanvullend een gedeelte van de tuin privaatief kunnen gebruiken (zoals aangegeven op het bijgevoegde groenplan).

MW 4 bevindt zich eveneens in het deel op de projectsite het verste uit de Dorpsstraat gelegen. De voorgevel van het gebouw wordt op gelijke hoogte ingeplant met MW 2. (op 22m uit de nieuw ontworpen rooilijn van de fietsverbinding)

De afstand tussen MW 3 en MW 4 bedraagt 16m.

Het volume heeft een footprint van 562,5m² en wordt voorzien van 4 bouwlagen waarvan de vierde bouwlaag links en rechts 3m inspringt ten opzichte van de onderliggende bouwlagen. Aan de voor- en achterzijde bedraagt deze insprong 1m.

De drie onderste bouwlagen hebben een breedte van 24m en een diepte van 24m,

De vierde bouwlaag heeft een breedte van 17,90m en een diepte van 21,90m.

De kroonlijsthoogte van de drie onderste bouwlagen bedraagt 9,75m, de kroonlijsthoogte van de teruggesprongen vierde bouwlaag bedraagt 13,05m

Binnen dit bouwblok worden 19 appartementen voorzien.

De indeling wordt als volgt voorzien:

Gelijkvloers:

De inkom is voorzien centraal in de linkse zijgevel.

De inkomhal voorziet een lift en trap naar de bovengelegen verdiepingen en een afzonderlijke trap naar de kelderverdieping.

- Appartement 0.01, oppervlakte 115,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet 1
 - Badkamer 1
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Toilet 2
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 3
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.02, oppervlakte 127,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet 1
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Berging
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.04, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.05, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal
 - Toilet
 - Berging
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 1:

- Appartement 1.01, oppervlakte 141,6m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer 1
 - Toilet 1
 - Slaapkamer
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
 - Toilet 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Badkamer 2
- Appartement 1.02, oppervlakte 127,4m²:
 - Inkomhal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Berging
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.04, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
- Appartement 1.05, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal
 - Toilet
 - Berging
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 2:

- Appartement 2.01, oppervlakte 94,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Berging
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.02, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.03, oppervlakte 99,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.04, oppervlakte 99,5m²
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.05, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.06, oppervlakte 94,9m²
 - Inkomhal
 - Toilet
 - Berging
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 3:

- Appartement 3.01, oppervlakte 127,2m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer 1
 - Slaapkamer 1-2-3
 - Toilet
 - Badkamer 2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.02, oppervlakte 126,8m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
- Appartement 3.03, oppervlakte 117,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Slaapkamer 2 (met badkamer ensuite)
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

Alle wooneenheden beschikken over een terras. Deze worden voornamelijk uitpandig voorzien, behalve waar dakterrassen mogelijk zijn. De units op het gelijkvloers krijgen een terras en zullen aanvullend een gedeelte van de tuin privaatief kunnen gebruiken (zoals aangegeven op het bijgevoegde groenplan).

MW 5 bevindt zich centraal binnen de projectsite, het dichtst bij de nieuw aan te leggen wegenis doorheen het gebied. De voorgevel van het gebouw wordt op gelijke hoogte ingeplant met MW1 en MW 3. (op 10m uit de nieuw ontworpen rooilijn thv de fietsverbinding)

De afstand tussen MW 4 en MW 5 bedraagt 16m.

Het volume heeft een footprint van 562,5m² en wordt voorzien van 4 bouwlagen waarvan de vierde bouwlaag links en rechts 3m inspringt ten opzichte van de onderliggende bouwlagen.

Aan de voor- en achterzijde bedraagt deze insprong 1m.

De drie onderste bouwlagen hebben een breedte van 24m en een diepte van 24m,

De vierde bouwlaag heeft een breedte van 17,40m en een diepte van 21,90m.

De kroonlijsthoogte van de drie onderste bouwlagen bedraagt 9,75m, de kroonlijsthoogte van de teruggesprongen vierde bouwlaag bedraagt 13,05m

Binnen dit bouwblok worden 19 appartementen voorzien.

De indeling wordt als volgt voorzien:

Gelijkvloers:

De inkom is voorzien centraal in de rechtse zijgevel.

De inkomhal voorziet een lift en trap naar de bovengelegen verdiepingen en een afzonderlijke trap naar de kelderverdieping.

- Appartement 0.01, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Berging
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-é
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.02, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
- Appartement 0.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.04, oppervlakte 127,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.05, oppervlakte 115,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer 1
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Toilet
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 3
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 1:

- Appartement 1.01, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Berging
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 1.02, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
- Appartement 1.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.04, oppervlakte 99,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.05, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.06, oppervlakte 94,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 2:

- Appartement 2.01, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Berging
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-é
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.02, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Leefruimte/keuken
 - Berging

- Appartement 2.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.04, oppervlakte 127,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.05, oppervlakte 141,6m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer 1
 - Slaapkamer 1
 - Toilet
 - Berging
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 3:

- Appartement 3.01, oppervlakte 117,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Slaapkamer 2 (met badkamer ensuite)
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.02, oppervlakte 123,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.03, oppervlakte 119,5m²
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer 1
 - Slaapkamer 1
 - Slaapkamer 2 (met badkamer ensuite)
 - Slaapkamer 3
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

Alle wooneenheden beschikken over een terras. Deze worden voornamelijk uitpandig voorzien, behalve waar dakterrassen mogelijk zijn. De units op het gelijkvloers krijgen een terras en zullen aanvullend een gedeelte van de tuin privaatief kunnen gebruiken (zoals aangegeven op het bijgevoegde groenplan).

Kelderverdieping:

Deze 5 woongebouwen zijn aangesloten op éénzelfde kelderverdieping, waar in totaal 114 parkeerplaatsen voorzien worden, waarvan 7 plaatsen voorbehouden voor mindervaliden. De mogelijkheid wordt voorzien om elektrische laadpalen te plaatsen.

Per meergezinswoning worden er centraal (rondom de toegangen) de nodige private bergingen voorzien per wooneenheid, alsook een fietsenberging (geschikt voor 47 tot 52 fietsen), een algemene berging en meterlokalen.

De gebouwen zijn elks voorzien van een fietslift, de fietsenbergingen beschikken over een oplaadpunt voor elektrische fietsen.

Centraal per woonvolume worden afzonderlijke bergplaatsen ingericht (minimum 2,3m X 1,85m), er wordt een fietsenstalplaats voorzien geschikt voor 47 tot 52 fietsen, een afvalberging een algemene technische berging en de meterruimtes.

De parkeerkelder wordt toegankelijk gemaakt door een hellende inrit (deels in het groene landschap ingewerkt. Deze helling is bereikbaar via de nieuwe centrale wegenis.

MW 6 bevindt zich ten zuidoosten van MW 5, de onderlinge afstand tussen MW 5 en MW 6 bedraagt 26m. Tussen MW 5 en MW 6 is de nieuwe wegenis gelegen bestemd voor gemotoriseerd verkeer. Het volume wordt op 22m uit de nieuw ontworpen rooilijn van de fietsdoorsteek ingeplant. Het volume heeft een footprint van 548,2m² en wordt voorzien van 4 bouwlagen waarvan de vierde bouwlaag links en rechts 3m inspringt ten opzichte van de onderliggende bouwlagen. Aan de voor- en achterzijde bedraagt deze insprong 1m.

De drie onderste bouwlagen hebben een breedte van 23,50m en een diepte van 24m, De vierde bouwlaag heeft een breedte van 17,40m en een diepte van 21,90m.

De kroonlijsthoogte van de drie onderste bouwlagen bedraagt 9,75m, de kroonlijsthoogte van de teruggesprongen vierde bouwlaag bedraagt 13,05m

Binnen dit bouwblok worden 18 appartementen voorzien.

De indeling wordt als volgt voorzien:

Gelijkvloers:

De inkom is voorzien centraal in de linkse zijgevel.

De inkomhal voorziet een lift en trap naar de bovengelegen verdiepingen en een afzonderlijke trap naar de kelderverdieping.

- Appartement 0.01, oppervlakte 108,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer 3
- Appartement 0.02, oppervlakte 123,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.04, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.05, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 1 en 2 (zijn identiek):

- Appartement 1.01 en 2.01, oppervlakte 131,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet 1
 - Badkamer 1
 - Slaapkamer 1
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3

- Appartement 1.02 en 2.02, oppervlakte 123,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.03 en 2.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer 1
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.04 en 2.04, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.05 en 2.05, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 3:

- Appartement 3.01, oppervlakte 119,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Slaapkamer 2-3
 - Badkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.02, oppervlakte 123,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 3.03, oppervlakte 117,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Slaapkamer 2 (met badkamer ensuite)
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

Alle wooneenheden beschikken over een terras. Deze worden voornamelijk uitpandig voorzien, behalve waar dakterrassen mogelijk zijn. De units op het gelijkvloers krijgen een terras en zullen aanvullend een gedeelte van de tuin privaatief kunnen gebruiken (zoals aangegeven op het bijgevoegde groenplan).

MW 7 bevindt zich ten zuidoosten van MW 6, de onderlinge afstand tussen MW 6 en MW 7 bedraagt 16,5m. Tussen MW 6 en MW 7 is de nieuwe wegenis gelegen bestemd voor gemotoriseerd verkeer. Het volume wordt op 10m uit de nieuw ontworpen rooilijn van de fietsdoorsteek ingeplant. Het volume heeft een footprint van 562,5m² en wordt voorzien van 4 bouwlagen waarvan de derde bouwlaag terugspringt ten opzichte van de tweede bouwlaag en de vierde bouwlaag terugspringt ten opzichte van de derde bouwlaag.

De twee onderste bouwlagen hebben een breedte van 24m en een diepte van 24m, de derde bouwlaag heeft een breedte van 21,95m en een diepte van 21,90m

De vierde bouwlaag heeft een breedte van 19,90m en een diepte van 21,90m.

De kroonlijsthoogtes variëren van 6.6 tot 7.5m bij de onderste bouwlagen tot 9,75m en 13,05m voor de teruggesprongen vakverdiepingen.

Binnen dit bouwblok worden 20 appartementen voorzien.

Gelijkvloers:

De inkom is voorzien centraal in de voorgevel.

De inkomhal voorziet een lift en trap naar de bovengelegen verdiepingen en een afzonderlijke trap naar de kelderverdieping.

- Appartement 0.01, oppervlakte 75,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Berging
 - Slaapkamer
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.02, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 0.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.04, oppervlakte 99,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.05, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.06, oppervlakte 70,6m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Berging
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 1:

- Appartement 1.01, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Berging
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.02, oppervlakte 75,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 1.04, oppervlakte 127,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.05, oppervlakte 141,6m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet 1
 - Badkamer 1
 - Slaapkamer 1
 - Leefruimte/keuken
 - Toilet 2
 - Berging
 - Badkamer
 - Slaapkamer 2-3

Verdieping 2:

- Appartement 2.01, oppervlakte 105,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.02, oppervlakte 101,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1
 - Toilet
 - Berging
 - Badkamer
 - Slaapkamer 2
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.03, oppervlakte 99,6m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.04, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 2.05, oppervlakte 94,8m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Berging
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 3:

- Appartement 3.01, oppervlakte 105,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.02, oppervlakte 104,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1
 - Toilet
 - Berging
 - Badkamer
 - Slaapkamer 2
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.03, oppervlakte 96,2m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1
 - Toilet
 - Slaapkamer 2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

Alle wooneenheden beschikken over een terras. Deze worden voornamelijk uitpandig voorzien, behalve waar dakterrassen mogelijk zijn. De units op het gelijkvloers krijgen een terras en zullen aanvullend een gedeelte van de tuin privaatief kunnen gebruiken (zoals aangegeven op het bijgevoegde groenplan).

Kelderverdieping:

MW 6 en MW 7 zijn aangesloten op éénzelfde kelderverdieping, waar in totaal 45 parkeerplaatsen voorzien worden, waarvan 3 plaatsen voorbehouden voor mindervaliden. De mogelijkheid wordt voorzien om elektrische laadpalen te plaatsen.

Per meergezinswoning worden er centraal (rondom de toegangen) de nodige private bergingen voorzien per wooneenheid, alsook een fietsenberging (geschikt voor 47 tot 52 fietsen), een algemene berging en meterlokalen.

De gebouwen zijn elks voorzien van een fietslift, de fietsenbergingen beschikken over een oplaadpunt voor elektrische fietsen.

Centraal per woonvolume worden afzonderlijke bergplaatsen ingericht (minimum 2,3m X 1,85m), er wordt een fietsenstalplaats voorzien geschikt voor 47 tot 52 fietsen, een afvalberging een algemene technische berging en de meterruimtes.

De parkeerkelder wordt toegankelijk gemaakt door een hellende inrit (deels in het groene landschap ingewerkt. Deze helling is bereikbaar via de nieuwe centrale wegenis, en bevindt zich tussen de nieuwe fietsverbinding en MW 6.

MW 8 bevindt zich ten noordoosten van MW 5, aan de rechterzijde van de nieuw aan te leggen wegenis. De afstand tussen MW 5 en MW 8 bedraagt 39,5m. De afstand ten opzichte van de rooilijn van de nieuwe wegenis bedraagt 10, de afstand ten opzichte van de Sportweg bedraagt 35,4m.

Het volume heeft een footprint van 562,1m² en wordt voorzien van 4 bouwlagen waarbij de vierde bouwlaag terugspringt ten opzichte van de onderliggende bouwlagen.

De drie onderste bouwlagen hebben een breedte van 24m en een diepte van 24m, de vierde bouwlaag heeft een breedte van 17,90m en een diepte van 21,90m.

De kroonlijsthoogte van de drie onderste bouwlagen bedraagt 9,75m. De kroonlijsthoogte van de teruggesprongen vierde bouwlaag bedraagt 13,05m .

Binnen dit bouwblok worden 19 appartementen voorzien.

De indeling wordt als volgt voorzien:

Gelijkvloers:

De inkom is voorzien centraal in de rechtse zijgevel.

Behalve woonunits wordt op het gelijkvloers een fietsenberging ingericht, waar plaats voor 30 fietsen voorzien is, ook de autolift wordt inpandig voorzien en is toegankelijk via de linkse zijgevel.

De inkomhal voorziet een lift en trap naar de bovengelegen verdiepingen en een afzonderlijke trap naar de kelderverdieping.

- Appartement 0.01, oppervlakte 112,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Berging 1
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging 2
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.02, oppervlakte 92,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 0.03: oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.04, oppervlakte 127m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 1 en verdieping 2 (zijn identiek):

- Appartement 1.01 en 2.01, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Berging
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.02 en 2.02, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.03 en 2.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.04 en 2.04, oppervlakte 99m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.05 en 2.05, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 1.06 en 2.06, oppervlakte 94,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 3:

- Appartement 3.01, oppervlakte 117,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Slaapkamer 2 (met badkamer ensuite)
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.02, oppervlakte 123,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.03, oppervlakte 119,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

Alle wooneenheden beschikken over een terras. Deze worden voornamelijk uitpandig voorzien, behalve waar dakterrassen mogelijk zijn. De units op het gelijkvloers krijgen een terras en zullen aanvullend een gedeelte van de tuin privaat kunnen gebruiken (zoals aangegeven op het bijgevoegde groenplan).

Vooran MW 8 wordt een fietsenberging geplaatst met een oppervlakte van 16,72m² (1,9m X 8,8m). De achterzijde en zijanten worden uitgevoerd in hout, de voorzijde wordt afgesloten met poorten. Dit volume heeft een hoogte van 2,50m en wordt uitgevoerd met een plat dak.

Kelderverdieping:

MW8 is voorzien van een kelderverdieping waar in totaal 17 parkeerplaatsen voorzien worden, waarvan 2 plaatsen voorbehouden voor mindervaliden. De mogelijkheid wordt voorzien om elektrische laadpalen te plaatsen. Aanvullend worden er bovengronds ter hoogte van MW 8 nog 4 autostaanplaatsen voorzien, langsheen de nieuwe wegenis.

Per meergezinswoning worden er centraal (rondom de toegangen) de nodige private bergingen voorzien per wooneenheid, alsook 4 bergplaatsen (2,50m X 2,10m) en meterlokalen.

De parkeerkelder wordt toegankelijk gemaakt via de autolift, die bereikbaar is via de nieuwe centrale wegenis.

MW 9 bevindt zich ten zuidoosten van MW 8, aan de linkerzijde van de nieuw aan te leggen wegenis. De afstand tussen MW 8 en MW 9 bedraagt 26m. De afstand ten opzichte van de rooilijn van de nieuwe wegenis bedraagt 10, de afstand ten opzichte van de Sportweg bedraagt 36,8m.

Het volume heeft een footprint van 562,5m² en wordt voorzien van 4 bouwlagen waarbij vierde bouwlaag terugspringt ten opzichte van de onderliggende bouwlagen.

De drie onderste bouwlagen hebben een breedte van 24m en een diepte van 24m, de vierde bouwlaag heeft een breedte van 17,40m en een diepte van 21,90m.

De kroonlijsthoogte van de drie onderste bouwlagen bedraagt 9,75m. De kroonlijsthoogte van de teruggesprongen vierde bouwlaag bedraagt 13,05m .

Binnen dit bouwblok worden 19 appartementen voorzien.

De indeling wordt als volgt voorzien:

Gelijkvloers:

De inkom is voorzien centraal in de rechtse zijgevel.

Naast de inkomhal in een berging voorzien die langs buiten toegankelijk is.

De inkomhal voorziet een lift en trap naar de bovengelegen verdiepingen en een afzonderlijke trap naar de kelderverdieping.

- Appartement 0.01, oppervlakte 95,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte
- Appartement 0.02, oppervlakte 127,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Badkamer 2
 - Slaapkamer 2
 - Leefruimte/keuken
 - Berging
- Appartement 0.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.04, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 0.05, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 1:

- Appartement 1.01, oppervlakte 94,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.02, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.03, oppervlakte 99,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.04, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartementen 1.05, oppervlakte 75,1m²
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.06, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 2:

- Appartement 2.01, oppervlakte 141,6m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Toilet 1
 - Slaapkamer 1
 - Leefruimte/keuken
 - Toilet 2
 - Slaapkamer 2-3
 - Badkamer
 - Berging
- Appartement 2.02, oppervlakte 127,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer 2-3
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.04, oppervlakte 75,1m²
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.05, oppervlakte 94,9m²
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 3:

- Appartement 3.01, oppervlakte 119,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Slaapkamer 3 (met badkamer ensuite)
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 3.02, oppervlakte 123,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.03, oppervlakte 117,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1 (met badkamer ensuite)
 - Toilet
 - Slaapkamer 2 (met badkamer ensuite)
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

Alle wooneenheden beschikken over een terras. Deze worden voornamelijk uitpandig voorzien, behalve waar dakterrassen mogelijk zijn. De units op het gelijkvloers krijgen een terras en zullen aanvullend een gedeelte van de tuin privaatief kunnen gebruiken (zoals aangegeven op het bijgevoegde groenplan).

MW 10 bevindt zich ten zuidoosten van MW 9. De afstand tussen MW 9 en MW 10 bedraagt 16m. Het bouwvolume ligt hiermee achter MW 9 ten opzichte van de nieuwe rooilijn ter hoogte van de centrale wegenis, de afstand ten opzichte van de Sportweg bedraagt 25,90m.

Het volume heeft een footprint van 562,1m² en wordt voorzien van 4 bouwlagen waarbij de derde en vierde bouwlaag terugspringt ten opzichte van de onderliggende bouwlagen. De twee onderste bouwlagen hebben een breedte van 24m en een diepte van 24m, de derde bouwlaag heeft een breedte van 20,45m en een diepte van 24m, de vierde bouwlaag heeft een breedte van 19,90m en een diepte van 21,90m.

De kroonlijsthoogte van de drie onderste bouwlagen bedraagt 9,75m. De kroonlijsthoogte van de teruggesprongen vierde bouwlaag bedraagt 13,05m.

De kroonlijsthoogtes variëren van 6.6 tot 7.5m bij de onderste bouwlagen tot 9,75m en 13,05m voor de teruggesprongen vakverdiepingen.

Binnen dit bouwblok worden 21 appartementen voorzien.

De indeling wordt als volgt voorzien:

Gelijkvloers:

De inkom is voorzien centraal in de voorgevel.

De inkomhal voorziet een lift en trap naar de bovengelegen verdiepingen en een afzonderlijke trap naar de kelderverdieping.

- Appartement 0.01, oppervlakte 75,4m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1
 - Badkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 0.02, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1
 - Badkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.04, oppervlakte 99m²:
 - Inkomhal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.05, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1
 - Badkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 0.06, oppervlakte 70,06m²:
 - Nachthal/inkomhal
 - Slaapkamer
 - Toilet
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 1:

- Appartement 1.01, oppervlakte 94,9m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.02, oppervlakte 75,1m²
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer
 - Badkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 1.03, oppervlakte 99,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.04, oppervlakte 99,4m²:
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.05, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer
 - Badkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 1.06, oppervlakte 94,5m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 2:

- Appartement 2.01, oppervlakte 105,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.02, oppervlakte 101,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Slaapkamer 1
 - Toilet
 - Berging
 - Badkamer
 - Slaapkamer 2
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.03, oppervlakte 99,2m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

- Appartement 2.04, oppervlakte 75,1m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer
 - Badkamer
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 2.05, oppervlakte 94,8m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Berging
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken

Verdieping 3:

- Appartement 3.01, oppervlakte 105,3m²:
 - Inkomhal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1-2
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.02, oppervlakte 104,3m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Toilet
 - Slaapkamer 1
 - Berging
 - Badkamer
 - Slaapkamer 2
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.03, oppervlakte 106,1m²:
 - Inkomhal
 - Berging
 - Toilet
 - Slaapkamer 1-2
 - Badkamer
 - Leefruimte/keuken
- Appartement 3.04, oppervlakte 96,2m²:
 - Inkomhal/nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1
 - Toilet
 - Slaapkamer 2
 - Berging
 - Leefruimte/keuken

Alle wooneenheden beschikken over een terras. Deze worden voornamelijk uitpandig voorzien, behalve waar dakterrassen mogelijk zijn. De units op het gelijkvloers krijgen een terras en zullen aanvullend een gedeelte van de tuin privaatief kunnen gebruiken (zoals aangegeven op het bijgevoegde groenplan).

Kelderverdieping:

MW 9 en MW 10 zijn aangesloten op éénzelfde kelderverdieping, waar in totaal 47 parkeerplaatsen voorzien worden, waarvan 3 plaatsen voorbehouden voor mindervaliden. De mogelijkheid wordt voorzien om elektrische laadpalen te plaatsen.

Per meergezinswoning worden er centraal (rondom de toegangen) de nodige private bergingen voorzien per wooneenheid, alsook een fietsenberging (geschikt voor 47 tot 52 fietsen), een algemene berging en meterlokalen.

De gebouwen zijn elks voorzien van een fietslift, de fietsenbergingen beschikken over een oplaadpunt voor elektrische fietsen.

Centraal per woonvolume worden afzonderlijke bergplaatsen ingericht (minimum 2,3m X 1,85m), er wordt een fietsenstalplaats voorzien geschikt voor 47 tot 52 fietsen, een afvalberging een algemene technische berging en de meterruimtes.

De parkeerkelder wordt toegankelijk gemaakt door een hellende inrit (deels in het groene landschap ingewerkt. Deze helling is bereikbaar via de nieuwe centrale wegenis, en bevindt zich tussen de nieuwe fietsverbinding en situeert zich vooraan MW 9 (tussen de Sportweg en MW 9).

Gevelmaterialen

Voor de 10 woonvolumes worden dezelfde gevelmaterialen gebruikt, de onderste bouwlagen worden uitgevoerd in grijs/beige genuanceerde gevelsteen in combinatie met antracietkleurig buitenschrijnwerk, de teruggesprongen bouwlagen worden afgewerkt met een lichtgrijze crepi in combinatie met een zandkleurig buitenschrijnwerk. Aanvullend wordt er gewerkt met gevelaccenten in beton en aluminium., de balustrades van de terrassen worden uitgevoerd in glas of staal (antraciet).

Alle wooneenheden worden voorzien van hoge raampartijen.

Enkele gevelvlakken worden aanvullend voorzien van houten schermen (open structuur), met staal verankerd waar nodig. Deze schermen zorgen voor een schaduwwerking en extra privacy van en naar de omliggende percelen.

Hemelwater- en infiltratievoorzieningen

Het hemelwater van platte daken en verharde oppervlakten wordt via infiltratievoorzieningen, groene bufferzones en wadi's opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein.

Voor de afvoer van het vuile water worden er per woonvolume een septische put geplaatst van 1500 + 15.000 liter geplaatst, waarvan de overloop wordt aangesloten op de riolering.

Huishoudelijk afval

Omdat er binnen de projectsite slechts één centrale wegenis is aangelegd, wordt er gekozen om een afvalstraatje te voorzien vooraan de nieuwe wegenis (thv MW 8), hiervoor zal de projectontwikkelaar, samen met de gemeente Stabroek en IGEAN een oplossing uitwerken. Hieromtrent werd een intentieverklaring toegevoegd aan het dossier.

Aanleg van het terrein

De projectsite wordt aangelegd met een centrale wegenis die aftakt vanaf de Sportweg met een breedte van 6m, aangelegd in een waterdoorlatende klinkerverharding. Deze wegenis gaat ter hoogte van de voorgevel van MW 5 over in een fiets- n voetgangersweg met een breedte van 3m. Het is niet mogelijk om met gemotoriseerd verkeer vanaf de Sportweg naar de Parklaan te rijden. OP deze nieuwe wegenis worden de toegangen naar de ondergrondse garages aangesloten alsook de voetpaden naar de woongebouwen.

Langsheen deze centrale wegenis worden ter hoogte van MW 8 en MW 5 telkens 4 parkeerplaatsen aangelegd.

Rondom MW 1 -MW 5, MW 6-MW 7 en MW 9-MW 10 wordt er een verharding in gewapend gras aangelegd, uitsluitend te gebruiken door de hulpdiensten en bij het ledigen van het afvalstraatje.

Vanuit de zijde van de Dorpsstraat wordt een voet-fietsverbinding aangelegd in waterdoorlatende klinkers richting antitankgracht, met een breedte van 6m dit is uitsluitend bestemd voor niet-gemotoriseerd verkeer. Aan beide zijden van deze fietsverbinding wordt een groenbuffer aangeplant voor de opvang en infiltratie van het oppervlaktewater.

Voor het overige zijn alle woongebouwen via een wandelpad, aangesloten op de dichtstbijzijnde wegenis, voor de gebouwen MW 1, MW 2, MW 3, MW 4 en MW 7 betreft dit de fietsverbinding. Voor de andere woongebouwen is dit de nieuwe centrale wegenis.

Centraal tussen MW 2 en MW 3 wordt een voet-fietsverbinding aangelegd, waardoor het mogelijk kan worden voor fietsers en voetgangers om via de projectsite vanuit de woonwijk aan de Parklaan het sportcentrum/gemeentehuis/speeltuin te bereiken en visa versa, deze voet-fietsverbinding wordt aangelegd in waterdoorlatende klinkerverharding en heeft een breedte van 3m, maar wordt enkel voorzien binnen het plangebied, indicatief wordt een gedeelte trage weg tot aan de Sportweg aangeduid in dit recreatiegebied om eventueel in een latere fase door te trekken tot aan de Sportweg.

Vooran MW 2 en MW 4 wordt een bijgebouw opgericht, op 10m uit de nieuw ontworpen rooilijn met van de fietsverbinding. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 30m² en een hoogte van 3,25m. De buitengevels worden uitgevoerd in hout en het plat dak wordt aangelegd als groendak. Bijgebouw 1 (thv MW 2) zal als tuinberging ingericht worden, bijgebouw 2 (thv MW 4) zal als hoogspanningscabine ingericht worden. De afstand tussen de bijgebouwen en de woongebouwen bedraagt 7m.

Voor het overige zal de projectsite aangelegd worden als een groen doorwaadbaar gebied, waarbij de buitenranden aangeplant zullen worden met hoogstammige streekeigen bomen, ter hoogte van de wegenis, wandelpaden en fietsverbindingen zullen vooral hagen en laagstammig groen geplant worden. Er worden bloemenweides aangeplant, wadi's aangelegd en op de open ruimte achteraan MW 8 wordt een boomgaard aangeplant en een picknickzone voorzien.

- Beschrijving milieukundige handelingen

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
12.2.2°	1 hoogspanningscabine met 2 transformatoren (2 x 1350 kVA) (Nieuw)	2700 kVA	2
16.3.2°b)	191 warmtepompen lucht-water (191 x 3 kW = 573 kW) (1 warmtepomp split-unit per appartement) (Nieuw)	573 kW	2

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging en bepaling volgens de liggingsplannen, plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan Antwerpen d.d. 03/10/1979 en meer specifiek aan deze van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen. De aanvraag is grotendeels gelegen in woonuitbreidingsgebied:

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Een woonuitbreidingsgebied kan ofwel ontwikkeld worden via een RUP, plan van aanleg of een globale verkaveling, ofwel via een groepswooningbouwproject (en dit naast de mogelijkheden inzake sociale huisvesting of het principiële akkoord van de deputatie) (art. 5.1.1 van het KB Inrichting; art. 5.6.5 VCRO; RvVb 14 april 2022, nr. RvVb-A-2122-0647).

Groepswooningbouw is het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen (RvS 16 september 2021, nr. 251.506; RvVb 5 februari 2019, nr. A/1819/0563 [bron]; RvS 24 oktober 2019, nr. 245.876 [bron]). De nood aan een woonbehoefte moet niet worden aangetoond (RvVb 18 november 2014, nr. A/2014/0769 [bron]). De loutere bewering dat de woningen allen “in één aaneengesloten periode” worden opgericht is niet afdoende om het gemeenschappelijk/gelijktijdig karakter van de oprichting aan te tonen (RvVb 17 juni 2021, nr. A-2021-1112).

Deze omgevingsvergunningsaanvraag voorziet de realisatie van het volledige groepswooningbouwproject, bestemd voor bewoning, dat als 1 geheel met een gemeenschappelijke werf door dezelfde bouwheer zou worden opgericht.

De woningen dienen te worden opgericht binnen eenzelfde samenhangend architecturaal concept, waarbij het gebruik van een eenheid aan materialen het groepsbouwgebeuren benadrukt. Maar de garantie dat het volledige groepswooningbouwproject daadwerkelijk gelijktijdig zal worden opgericht, heeft het bestuur niet en dient door de aanvrager te worden aangeleverd.

Tot op heden heeft het gemeentebestuur dit woonuitbreidingsgebied enkel opgenomen in de partiële herziening van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen op 3 november 2022, waarin volgende bindende bepalingen zijn vermeld:

‘Nederzettingsstructuur en wonen

...

De gemeente legt, in een op te maken uitvoeringsplan, vast binnen welke randvoorwaarden de site van Hoeve Brouwers (gebied 10a en 10b) ontwikkeld kan worden voor groepswooningbouw, aangevuld met gemeenschapsfuncties, groen en recreatie. Een duidelijke totaalvisie met aandacht voor de omliggende functies is hierbij cruciaal.

...

De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor het gebied rond Hoeve Brouwers, het gemeentehuis en de achterliggende sportcluster. Het RUP vormt het kader van een kwalitatief kernversterkend project met een mix van wonen, groen, gemeenschapsvoorziening en recreatie.’

(Addendum actualisatie en gedeeltelijke herziening GRS Stabroek, augustus 2022, pagina 151-152)
Een ruimtelijk uitvoeringsplan is niet opgemaakt. De gemeente heeft niet beslist over de ordening van het gebied.

Conform de visie van het Beleidsplan Ruimte van de provincie Antwerpen wordt ook in Stabroek ingezet op kernversterking, waarbij ontwikkelingen worden afgetoetst aan de 4 ruimtelijke principes, zijnde zuinig ruimtegebruik, veerkracht, nabijheid en bereikbaarheid, en eigenheid, om zo te komen tot een duurzame, leefbare en kwaliteitsvolle ruimte.

In voornoemde partiële herziening werd aan de hand van een kwalitatieve analyse de verschillende woonuitbreidingsgebieden afgetoetst aan voornoemde ruimtelijke principes.

Het betrokken woonuitbreidingsgebied is een goede locatie voor kernversterking:

- De ligging in het centrum, nabij voorzieningen en openbaar vervoer maakt het gebied geschikt voor verdichting en verweving met andere functies.
- De ingesloten ligging tussen een woonwijk, het gemeentehuis, voorzieningen en sportcluster zorgt voor een beperkte impact op de omgeving. Nabij het centrum maakt de site geschikt voor doelpubliek zoals ouderen, jonge gezinnen met kinderen en inwoners met een beperkte mobiliteit.
- De site sluit aan bij de woonkern en ligt aan de hoofdas met openbaar vervoer en functionele fietsroute over de gewestweg N111. Nabijheid van voorzieningen op wandelafstand, zoals handel en diensten, waardoor een beperkt autogebruik mogelijk is.
- Het gebied ligt ingesloten tussen woon- en openbare functies. Invulling van dit gebied is kernversterkend en creëert samenhang tussen de bestaande, omliggende functies. Een lagere dichtheid naar het noorden vermindert de impact op het achterliggend, open landschap.

(Addendum actualisatie en gedeeltelijke herziening GRS Stabroek, augustus 2022, pagina 117-118)

De synthese van de woningbouwprogrammatie onder de gewenste deelstructuren van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vermeldt het volgende:

'Gebied 10 – Hoeve Brouwers

Het gebied van 4ha bevindt zich in het hart van Stabroek, de grootste van de 3 dealkernen en heeft het potentieel om de site van het gemeentehuis en wijk Centrum te verbinden en zo de ruimtelijke samenhang en kwaliteit in de dorpskern te verbeteren. Naast wonen is het wenselijk het gebied ook op te laden met centrumfuncties die complementair zijn aan het wonen (bv. BKO, uitbreiding basisschool, ...) Ten noorden grenst de site aan de open ruimte, een zachte overgang en beperkte woondichtheid op deze noordelijk grens is wenselijk. In het zuidelijke deel van het gebied is een hogere dichtheid aangewezen. Als streefcijfer kan hier geopteerd worden voor de realisatie van ongeveer een 200-tal woningen, met een minimale woningdichtheid van 25 won/ha. De dichtheid moet in evenwicht zijn met de vereiste groene open ruimte (blauw-groene dooradering) en de gemeenschapsfuncties (bv. BKO, polyvalente ruimte, seniorenlokaal,...) die in dit woonuitbreidingsgebied kunnen ondergebracht worden.' (Addendum actualisatie en gedeeltelijke herziening GRS Stabroek, augustus 2022, pagina 119)

Het inplantingsplan duidt tevens een kleine strook aan als groenzone en stukje verbreding van de Sportweg tussen het betrokken woonuitbreidingsgebied en de huidige Sportweg in woongebied: 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. woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De aanzet van de nieuw straat (klein stuk weg) en de verbreding van de huidige gemeenteweg Sportweg, zoals aangeduid op het inplantingsplan, zijn gelegen in recreatiegebied:

De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeer terreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfsparken en de weekendsverblijfparken.

(artikel 16 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichtingen en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

Ingevolge artikel 3 van het Besluit Handelingen van Algemeen Belang, d.d. 5 mei 2000, kan voor de aanleg van wegenis in recreatiegebied van de onderliggende gewestplanbestemming worden afgeweken:

‘§ 1. De volgende handelingen zijn handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De handelingen hebben betrekking op :

1° de aanleg, wijziging of uitbreiding van openbare fiets-, ruiter- en wandelpaden, en andere paden voor de zwakke weggebruiker;

2° de aanleg van gemeentelijke verkeerswegen met maximaal twee rijstroken die over een lengte van maximaal 1 kilometer afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften;’

De voorziene wegenis en voornoemde verbreding in het recreatiegebied zijn kleiner dan 1 kilometer en relatief beperkte ruimtelijke impact, waardoor van de voorschriften kan worden afgeweken.

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde verkaveling.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de randvoorwaarden voor een groepswooningbouwproject, maar een afdoende garantie dat het volledige project daadwerkelijk gelijktijdig zal worden opgericht, blijkt niet uit het aanvraagdossier en dient door de aanvrager te worden aangeleverd.

Conform de bindende bepalingen en de gewenste deelstructuren, zoals beschreven in de partiële herziening van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen op 3 november 2022, is het wenselijk om de woonfunctie tussen de site van het gemeentehuis en de aanpalende woonwijk Centrum aan te vullen met gemeenschapsfuncties, groen en recreatie. Een ruimtelijk uitvoeringsplan werd tot op heden niet opgemaakt, maar het bestuur wenst haar totaalvisie over het volledige gebied aangevuld met gemeenschapsvoorzieningen, groen en recreatie op latere termijn te kunnen realiseren. Dit project hypothekeert deze visie niet.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het overwelven van baangrachten (goedgekeurd bij besluit van 3 november 2005)
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (goedgekeurd bij besluit van 29 april 1997)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (goedgekeurd bij besluit van 1 oktober 2004)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (goedgekeurd bij besluit van 8 juli 2005)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (goedgekeurd bij besluit van 4 juni 2009, in werking getreden op 1 maart 2010)

Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2018/00015/OMV_2018011938 voor tijdelijke filterbemaling heraanleg openbaar domein stabroek, geakteerd op 05/03/2018.
- Omgevingsvergunning 2018/00110/OMV_2018042296 voor heraanleg n111, goedgekeurd op 18/10/2018.
- Omgevingsvergunning 2020/00030/OMV_2020024260 voor tijdelijke opslag grond werken n111, geen beslissing.
- Omgevingsvergunning 2020/00035/OMV_2020028999 voor bronbemaling, geakteerd op 09/03/2020.
- Omgevingsvergunning 2020/00044/OMV_2020032317 voor tijdelijke grondopslag ifv werken n111, goedgekeurd op 30/03/2020.
- Omgevingsvergunning 2020/00149/OMV_2020096858 voor ova optimalisatie collector noordbeek - stabroek – bemaling, goedgekeurd op 29/09/2020.
- Omgevingsvergunning 2021/00214/OMV_2021148756 voor tijdelijke opslag van uitgegraven bodem die is vrijgekomen tijdens de werken aan de n111, goedgekeurd op 06/12/2021.
- Omgevingsvergunning Onbekend/OMV_2022087884 voor stabroek dorpstraat – parklaan, geen beslissing.
- Omgevingsvergunning 118/299/OMV_2022140927 voor het verkavelen van gronden voor een groepswoonbouwproject met wegeaanleg, geen beslissing.

Openbaar onderzoek

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

De aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 14 april 2023 t.e.m. 13 mei 2023. Tijdens deze periode werden **16 bezwaarschriften** ingediend. Ze zijn tijdig ingediend, ontvankelijk en handelen over volgende stedenbouwkundige punten:

- 1) De aanvraag betreft niet het volledige woonuitbreidingsgebied: de percelen kadastraal gekend als sectie E, nummers 381, deel van 721A en deel van 373F zijn niet opgenomen in de aanvraag voor dit groepswoningbouwproject. De vergunning dient te worden geweigerd omdat de vereiste ordening van dit woonuitbreidingsgebied niet aanwezig is.
- 2) De nodige garanties dat de gebouwen daadwerkelijk gelijktijdig worden opgericht, conform de randvoorwaarden van een groepswoningbouwproject, ontbreken.
- 3) Enkel een ontsluiting langs de Sportweg is zeer gevaarlijk. Ontsluiting via de Parklaan én de Sportweg zou een betere oplossing zijn. De Sportweg is niet aangepast aan gemengd verkeer voor autovoertuigen, fietsers en andere zwakke weggebruikers. Een veilig voet- en fietspad is niet aanwezig of voorzien. De wegenis voldoet niet aan de principes en doelstellingen van het Gemeentewegendecreet. De gemeenteraad dient het rooilijnplan af te keuren.
- 4) Het project voldoet niet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening op het vlak van densiteit, woonbehoefte, schaal, ruimtegebruik, mobiliteit en hinderaspecten.
- 5) Het project voldoet niet aan de bepalingen van het GRS. De beoordeling van een visie over de globale omgeving, nl. Hoeve Brouwers, sport- en recreatiegebied, gemeentepark, etc., ontbreekt.
- 6) De projectontwikkelaars vermelden bij toelichting aan buurtbewoners dat het achterliggend gebied een ideale park- en belevingsruimte is als compensatie voor de gemeenschap, maar dit gebied is gelegen in agrarisch gebied en kan binnen dit project niet als pasmunt openbare ruimte gebruikt worden.
- 7) Het project zal zorgen voor veel overlast, nog meer fileleed, verkeersdrukte en parkeerproblematiek. De mobiliteitsstudie houdt geen rekening met andere lopende bouwprojecten in de buurt. De cumulatieve impact van deze projecten op de verkeersdrukte en congestie is onduidelijk.
- 8) Het landelijke en groene karakter van de gemeente gaat verloren.
- 9) Hoe gaat de hoge aanwezigheid van arseen in de bodem worden afgevoerd?
- 10) Het afvoeren van het bemalingswater kan/mag niet langs de grachten gebeuren. Bij de bouw van verzorgingstehuis Villa Ter Molen ontstonden er vanwege de grondbemaling veel problemen, schade aan teelten en structuurschade, met tussenkomst van de verzekering tot gevolg. Er zijn andere mogelijkheden voor het afvoeren van bemalingswater o.a. retourbemaling.
- 11) Het project wordt op amper 20m van de Chiro met zijn lokaal en speelweide opgericht. Tijdens weekends en in de zomer spelen en verblijven hier 140 à 150 jongeren. Er wordt gevreesd voor nog meer klachten van aanpalende bewoners over al dan niet terechte overlast.

Voornoemde bezwaren worden behandeld als volgt:

- 1) De percelen, kadastraal gekend als sectie E, nummers 381, deel van 721A en deel van 373F, maken geen deel uit van de omgevingsvergunning, maar hiermee dient geen rekening te worden gehouden bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor de realisatie van een groepswoningbouwproject.
- 2) Een afdoende garantie dat het volledige groepswoningbouwproject daadwerkelijk gelijktijdig zal worden opgericht, blijkt niet uit het aanvraagdossier en dient door de aanvrager te worden aangeleverd.
- 3) Het voorziene tracé van de wegenis en het rooilijnplan zullen later in deze vergunningsprocedure door de gemeenteraad worden beoordeeld aan de hand van de principes en doelstellingen opgenomen in het decreet houdende gemeentewegen.
- 4) Hierbij wordt verwezen naar onderstaande toetsing aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening.

- 5) Conform de bindende bepalingen en de gewenste deelstructuren, zoals beschreven in het GRS van de gemeente, is het wenselijk om de woonfunctie tussen de site van het gemeentehuis en de aanpalende woonwijk Centrum aan te vullen met gemeenschapsfuncties, groen en recreatie. Het bestuur kreeg de kans niet om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken, maar wenst haar totaalvisie over het volledige gebied aangevuld met een gemeenschapsvoorziening, groen en recreatie op latere termijn te kunnen realiseren. Dit project hypothekeert deze visie niet.
- 6) Het achterliggend agrarisch gebied is niet opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag en kan bijgevolg niet beoordeeld worden binnen deze procedure.
- 7) Uit de mobiliteitseffectenbeoordeling blijkt dat het project geen aanzienlijke effecten zal hebben op de doorstroming, verkeersleefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Hierbij wordt verwezen naar onderstaand advies van de gemeentelijke mobiliteitscommissie, d.d. 19 mei 2023.
- 8) Het project tracht met de groenvoorzieningen en de groen-blauwe dooradering het landelijk karakter van de gemeente te bewaren. De groenzone die tussen de bouwblokken slingert richting het open landbouwgebied en de bufferende groenzone voorzien tegen het recreatiegebied en het agrarisch gebied zorgen voor een mooie overgang, inpasbaarheid en aangename leefomgeving.
- 9) Eventuele hoge aanwezigheid van arseen in de bodem dient op een professionele, veilige manier te worden afgevoerd. De nodige milieuvorwaarden zullen in de specifieke voorwaarden van de vergunning worden opgelegd.
- 10) In de specifieke voorwaarden van de vergunning zullen de nodige milieuvorwaarden worden opgelegd voor het afvoeren van het bemalingswater. Eventuele schade aan teelten en omliggende weilanden dienen te worden voorkomen.
- 11) Het woningbouwproject wordt op voldoende grote afstand ingeplant t.o.v. de Chiro en bijhorende speelweide. De voorziene groenzone tussen de bouwblokken en de Chiro dient als buffer om eventuele hinder te beperken.

Adviezen

EXTERNE ADVIESINSTANTIES:

- Op 7/04/2023 werd door de Provinciale Omgevingscommissie, te Antwerpen, advies gevraagd aan de **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (ASTRID-veiligheidscommissie)**; het advies werd ontvangen op 25 april 2023 en luidt **voorwaardelijk gunstig** als volgt:
‘Gezien de oppervlakte van de ondergrondse verdieping onder de blokken MW-1, MW-2, MW-3, MW-4 en MW-5 groter is dan 2500m², heeft de commissie beslist dat er in deze ondergrondse verdieping ASTRID indooordekking dient aanwezig te zijn.’
- Op 7/04/2023 werd door de Provinciale Omgevingscommissie, te Antwerpen, advies gevraagd aan de **Dienst Integraal Waterbeleid**. Het advies werd ontvangen op 17 mei 2023 en de conclusie luidt als volgt:
‘Ongunstig, aangezien het schadelijk effect niet kan worden voorkomen of beperkt door het opleggen van voorwaarden, waardoor de aanvraag niet verenigbaar is met het watersysteem en art. 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid.’

Om tot een gunstig advies te komen dienen gewijzigde plannen te worden overgemaakt waarbij een totaaloplossing voor de waterhuishouding van de site wordt uitgewerkt. Het is dan ook aangewezen om de huidige aanvraag te bundelen met de voorgaande aanvraag (2022140927; met uitzondering van de sloop van de gebouwen en de splitsing van loten) via het omgevingsloket.’

Naar aanleiding van voornoemd advies werden door de aanvrager aanpassingen gedaan in het dossier met een projectinhoudversie 6, ingediend op 16 juni 2023. Op 27 juni 2023 werd opnieuw advies gevraagd aan de **Dienst Integraal Waterbeleid**.

- Op 7/04/2023 werd door de Provinciale Omgevingscommissie, te Antwerpen, advies gevraagd aan het **Agentschap Wegen en Verkeer**; het advies werd ontvangen op 5 mei 2023 en luidt **volledig ongunstig** als volgt: (zie ook bijlage)

'ONGUNSTIG ADVIES'

1. Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten

Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

"Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening."

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:

a. Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming

Deze aanvraag omvat een project waarbij een niet te verwaarlozen mobiliteitsimpact kan ontstaan.

Artikel 4.3.1. §1 en §2 van de VCRO bepaalt dat de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden op o.m. de mobiliteitsimpact en de veiligheid in het algemeen.

De aangevraagde handelingen moeten getoetst worden aan de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming.

Er werd door de aanvrager een mobiliteitsstudie (MOBER) gevoegd om dit op een zorgvuldige wijze te kunnen beoordelen.

In de MOBER zijn er enkel gegevens beschikbaar over de verkeersgeneratie tijdens het piekuur van de avondspits (p29 - 90 motorvoertuigbewegingen).

Als we dit uur als uitgangspunt nemen dan kunnen we uitrekenen wat de maximale capaciteit is van de verkeerslichten op de N111 (Dorpstraat). Voor dit uur is dit +- 600 PAE/u in elke richting. Dat betekent dat elke bijkomende PAE/u 0,16% van de capaciteit van 1 rijstrook op de N111 thv de verkeerslichten inneemt. Als we dit percentage relateren aan de verwachte verkeersgeneratie dan wilt dit zeggen dat de verkeersgeneratie tijdens het piekuur van de avondspits 15% van de capaciteit van 1 rijstrook op de N111 thv de verkeerslichten inneemt.

Als we het significantiekader verzadigingsgraad hanteren voor het meest negatieve geval dan is de impact van het project sterk negatief (score -2, -3). Dit gaat er vanuit dat alle 90 voertuigen komen aangereden uit 1 richting.

In het meest positieve geval waarbij de verkeersgeneratie zich perfect verdeelt over toekomen en wegrijden richting oost en west, dan wordt over de 4 mogelijke richtingen nog altijd een impact verwacht van 3,75% bijkomende gebruikte capaciteit. Dit geeft volgens het significantiekader nog steeds een negatief effect (score -1).

Met deze overwegingen in acht genomen, zijn wij het dus niet eens met de conclusies van de MOBER:

'Algemene conclusie:

Er worden ten gevolge van de geplande aanvraag voor groepswoningbouw in het gebied tussen de Parklaan, de Sportweg en de N111 Dorpsstraat in Stabroek, met 204 wooneenheden geen aanzienlijke effecten verwacht met betrekking tot doorstroming, verkeersleefbaarheid, (fiets)parkeren, bereikbaarheid en verkeersveiligheid en milieu (verkeersemmissies).'

Er is, zoals hierboven besproken, wel een aanzienlijk effect te verwachten met betrekking tot doorstroming. Gezien de gewestweg N111 reeds een druk verkeersbeeld kent en een niet te onderschatten filevorming zich voordoet, vaak zelfs tot ter hoogte van de Sportweg, is het voor het Agentschap onwenselijk een dergelijk woonproject met 191 woonentiteiten op deze locatie in te planten. Het ontwikkelen van dit project zal negatieve effecten hebben op onder andere de doorstroming van de gewestweg, de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en het milieu.'

Naar aanleiding van voornoemd advies werden door de aanvrager aanpassingen gedaan in het dossier met een projectinhoudversie 6, ingediend op 16 juni 2023. Op 27 juni 2023 werd opnieuw advies gevraagd aan het **Agentschap Wegen en Verkeer**.

- Op 5/05/2023 werd advies gevraagd aan **Intercommunale Grondbeleid en Expansie Antwerpen-dienstverlening milieu en veiligheid**. Het advies werd ontvangen op 10 mei 2023 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig**. (zie bijlage)
- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan **Fluvius System Operator**. Het advies werd ontvangen op 11 mei 2023 en luidt **voorwaardelijk gunstig**. (zie bijlage)
- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan **Pidpa Riolering**. Het **ongunstig** advies werd ontvangen op 5 april 2023.

Naar aanleiding van voornoemd advies werden door de aanvrager aanpassingen gedaan in het dossier met een projectinhoudversie 6, ingediend op 16 juni 2023. Op 27 juni 2023 werd opnieuw advies gevraagd aan **Pidpa Riolering**.

- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan **TELENET**. Het advies werd ontvangen op 6 april 2023 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig**. (zie bijlage)
- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan **Pidpa**. Het advies werd ontvangen op 21 april 2023 en luidt **volledig gunstig**.
- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan **PROXIMUS**. Het advies werd ontvangen op 24 mei 2023 en luidt **voorwaardelijk gunstig**. (zie bijlage)
- Op 7/04/2023 werd door de Provinciale Omgevingscommissie, te Antwerpen, advies gevraagd aan het **Agentschap voor Natuur en Bos**. Het gunstig advies werd ontvangen op 16 mei 2023.
- Op 7/04/2023 werd door de Provinciale Omgevingscommissie, te Antwerpen, advies gevraagd aan het **Departement Landbouw en Visserij**. Het gunstig advies werd ontvangen op 26 mei 2023.
- Op 20/06/2023 werd advies gevraagd aan **Brandweer Zone Rand**. Het **voorwaardelijk gunstig** advies werd ontvangen op 29 juni 2023. (zie advies met voorwaarden in bijlage)
- Op 7/04/2023 werd door de Provinciale Omgevingscommissie, te Antwerpen, advies gevraagd aan de **Vlaamse Milieumaatschappij**. Het ongunstig advies werd ontvangen op 25 mei 2023 en de conclusie luidt als volgt:
'De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd en is niet in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. We hebben volgende bemerkingen bij het dossier:
 - *Aangaande de overstromingsgevoeligheid dienen in de verkavelingsvoorschriften de principes van overstromingsvrij bouwen en behoud van ruimte voor water duidelijk opgenomen te worden.*
 - *Om het pluviaal compensatievolume te bepalen, moet rekening worden gehouden met de DHM-waarden i.p.v. de terreinopmetingen gezien het een vergraven terrein betreft, tenzij het vergunde ophogingen zijn.*

- De inrit naar de ondergrondse parking moet voorzien worden op minstens 5,35 mTAW.
- Voor de compensatie moet minstens rekening gehouden worden met een overstromingspeil van 4,95 mTAW.
- De afgravingen moeten in detail op plan worden uitgetekend;
Afgravingen ter compensatie moeten gebeuren boven de hoogste grondwaterstand en de zone moet zich ook kunnen vullen bij zeer felle neerslag.
- Er moeten metingen bijgebracht worden van de grondwaterstand en de infiltratiecapaciteit ter onderbouwing van de dimensionering van de infiltratievoorzieningen.
- De infiltratiegracht mag niet verbonden zijn met de riolering van de Dorpsstraat en watervoerend zijn indien deze als infiltratievoorziening verder wordt uitgebouwd;
- Er wordt bij voorkeur geen terras of groendak aangesloten op de hemelwaterputten zonder geschikte voorzuivering.
- Gelet op de klimaatverandering adviseren we om te rekenen met een infiltratievolume en – infiltratieoppervlakte van respectievelijk 330 m³/ha verharde oppervlakte en 8 m²/100 m² afwaterende oppervlakte.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- *bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken;'*

Naar aanleiding van voornoemd advies werden door de aanvrager aanpassingen gedaan in het dossier met een projectinhoudversie 6, ingediend op 16 juni 2023. Op 27 juni 2023 werd opnieuw advies gevraagd aan de **Vlaamse Milieumaatschappij**.

- Op 6/04/2023 werd advies gevraagd aan de **Provinciale Omgevingscommissie Antwerpen**. Het ongunstig advies, d.d. 20 juni 2023, luidt als volgt:
'Gelet dat de gemeenteraad nog geen beslissing heeft genomen over de zaak der wegen, op het ongunstige advies van het AWV en dat de watertoets adviseurs nog niet de kans hebben gehad om projectinhoud V6 te beoordelen, verleent de POVC een ongunstig advies.'
In augustus 2023 wordt opnieuw advies gevraagd aan de **POVC Antwerpen**.

INTERNE ADVIESINSTANTIES:

- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan de **gemeentelijke mobiliteitscommissie**. Er is een gunstig advies ontvangen op 19 mei 2023. Het advies luidt als volgt:

'Positief advies.

Het advies van de mobiliteitsdienst in dit dossier is positief met onderliggende voorwaarde: het voorzien van externe snelheidsremmers op de Sportweg.

I. De wegenis is in overeenkomst met de huidige richtlijnen weginrichting

Sportweg als erfdiensbaarheidsweg

“Erftoegangswegen worden ingericht vanuit het principe van maximale leefkwaliteit, de verkeersfunctie is beperkt en ondergeschikt.”

Het uitgangspunt hier is het mengen van het verkeer binnen de bebouwde kom waarbij men volop inzet op de leesbaarheid van de weg. (Vlaamse Overheid, 2023)

Binnen dit project is het duidelijk dat de wegenis functioneert als verbinding voor personenwagens van bewoners naar de gewestweg. Daarnaast creëert men een veilige fietsdoorsteek die de buurten Abtsdreef en Centrum Stabroek verbindt, alsook een veilige route naar de sportaccommodaties en de zaal Moorland voorziet voor de zwakke weggebruikers.

Zone 30

Na de Remise is er een verbreding van de Sportweg aanwezig. Deze maakt gemengd verkeer mogelijk. De zone 30 wordt gezien als een gedeelde hoffelijke trage ruimte.

“In een gedeelde hoffelijke trage ruimte zijn fietspaden niet logisch en zelfs niet wenselijk want ze scheiden verkeerssoorten en geven de auto meer plaats.”(Minten, 2019)

De 8M laat ruimte om omgevingskenmerken in te richten die een lage snelheid afdwingen.

Wegversmalling Sportweg als positieve factor.

“Uit literatuuronderzoek blijkt dat asverspringingen een snelheid verlagend effect hebben en daardoor op die manier de objectieve verkeersonveiligheid verminderen”

(Agerholm et al., 2017; Finch et al., 1994; Gonzalo-Orden et al., 2016; Lee et al., 2015)

Een wegversmalling is een vaak voorkomende maatregel die gebruikt wordt op erfdiensbaarheidswegen met een recht tracé. (ASVV 2021)

Poorteffect zone 30.

Bij de invoering van een zone 30 is het belangrijk dat het begin van de zone aangeduid wordt. Hierbij werd er al een poorteffect gecreëerd met de versmalling ter hoogte van de Remise.

Wanneer een zone 30 wordt ingericht in brede straten, is een krachtige inrichting van belang. Snelheid remmende maatregelen worden genomen door de natuurlijke wegversmalling die gecreëerd wordt door de Remise. Hier gaat men van 1 x 2 rijstroken naar 1 rijstrook waarbij men voorrang moet verlenen aan toekomstig verkeer. (VSV, Z.D.)

Vorrangsregeling Dorpstraat > Sportweg

Om het poorteffect van de Sportweg te behouden wordt er een vorrangsregeling voor het autoverkeer voorzien. Daarbij wordt er voorrang gegeven voor het verkeer komende van de gewestweg N111. Zo kan bij druk verkeer de gewestweg niet geblokkeerd worden door het indraaiend verkeer in de Sportweg.

Deze vorrangsregeling zal kenbaar gemaakt worden met de borden B19 en B21

II. Voorkeur Sportweg > Parklaan

A. Snelste route van/naar hoger wegnnet

Het Vlaams wegnnetwerk is momenteel opgedeeld in verschillende wegcategorieën. Hierbij is het de prioriteit van een gemeente om het woon- en werkverkeer via de kortste weg naar het hoger wegnnet te leiden.

Dit bereikt men door de in- en uitrit op de Sportweg te faciliteren i.p.v. de Parklaan als uitsluitingsroute te nemen.

B. Schoolomgeving Meidoornlaan

Een veilige schoolomgeving is van het grootste belang voor het welzijn en de ontwikkeling van kinderen. Het biedt hun een gevoel van bescherming en vertrouwen. Door het verkeer van de verkaveling door de Meidoornlaan te sturen creëer je een onveiligere schoolomgeving met een verhoogde kans op verkeersongevallen.

Daarnaast zijn scholen vaak drukke plaatsen tijdens de ochtend- en middagspits wanneer ouders hun kinderen naar school brengen of ophalen. De extra verwachte voertuigen tijdens de spitsuren zullen leiden tot verkeerscongestie rondom de school wat gevaarlijke situaties en frustraties veroorzaakt voor zowel bestuurders als voetgangers.

Door het vermijden van extra voertuigen blijft de verkeersstroom hetzelfde en wordt het risico op ongevallen en opstoppen niet verhoogd.

C. Conclusie MOBER

Als we de cijfergegevens van de opgestelde MOBER bekijken, kan de conclusie gemaakt worden dat er geen aanzienlijke effecten zullen volgen op de doorstroming en verkeersveiligheid in de omgeving.

III. Inzet op STOP-Principe

Stappers, trappers, openbaar en gemeenschappelijk personenvervoer zijn, in die volgorde, de te verkiezen vervoersmiddelen om tot een duurzame mobiliteit te komen.

De beslissing om trage wegen op te nemen in de infrastructuur van dit verkavelingsproject brengt tal van voordelen met zich mee.

De extra trage wegenissen zorgen ervoor dat wie zich te voet vanuit omgeving Parklaan verplaatst, zich op een verkeersveilige wijze van- en naar de Sportaccommodaties en Zaal Moorland kan voortbewegen.

Ook fietsers kunnen gebruik maken van de nieuwgevormde doorsteek die de Parklaan en Sportweg verbindt.

De nieuwe (trage) wegenissen zullen voor een spreiding van het verkeer zorgen waarbij de zwakke weggebruiker zich hierdoor zonder hinder kan verplaatsen.

IV. Voldoende parkeermogelijkheden

Met 223 ondergrondse parkeerplaatsen wordt aan de parkeervraag van 213 parkeerplaatsen voldaan. Waarbij er 188 parkeerplaatsen voorzien worden voor bewoners en 25 voor bezoekers. 15 van de 223 ondergrondse parkeerplaatsen worden voorbehouden voor mindervaliden.

Daarnaast worden er bovengronds nog eens 8 extra parkeerplaatsen ingericht. Deze dienen enkel voor kort parkeren gebruikt te worden.

Verder zijn er nog 496 fietsenstalplaatsen voorzien in dit project.

Bij de ingebruikname van de verkaveling dient er strikt toezicht gehouden te worden dat de parkings gemeentehuis en Moorland niet gebruikt worden door de bewoners en/of de bezoekers van Polderpark.'

- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan **Gemeentewerken**. Het ongunstig advies werd ontvangen op 11 mei 2023 en luidt als volgt: (zie ook advies in bijlage)
'Het advies van de dienst Gemeentewerken in dit dossier in ongunstig volgende zaken moet onderzocht worden.
Bijgevoegde hemelwaterstudie geeft als bestaande toestand op dat er in de Sportweg een gemengd stelsel aanwezig is met een gemengd rioleringsstelsel van Ø400mm.
Zie bijgevoegd plan, Sportweg is enkel nog een RWA-stelsel. Hier kan niet op worden aangesloten.

Het advies van Pidpa/ Aquafin dat moet worden aangevraagd moet gevolgd worden over afkoppeling RWA en DWA

Voor de Parklaan verwijs is ook naar het advies dat moet worden aangevraagd bij Pidpa/Aquafin. Hier is een pompstation aanwezig. De capaciteit moet hiervan bekeken worden.

Voor de wegenis en gebruik materialen zal bijkomend nog een vergadering moeten ingepland worden, dit is ook afhankelijk het advies van Pidpa/Aquafin.

Voor de algemene nutsvoorzieningen en openbare verlichting gaan op later tijdstip coördinatievergaderingen moeten worden ingepland.

Volgende opmerkingen:

1/De verwijzing van de verbinding wegenis richting Antitankkanaal, er is geen verbinding naar het Antitankkanaal.

Vanwege ontbrekende info is dit een ongunstig advies.'

Naar aanleiding van voornoemd advies werden door de aanvrager aanpassingen gedaan in het dossier met een projectinhoudversie 6, ingediend op 16 juni 2023. Op 27 juni 2023 werd opnieuw advies gevraagd aan de **Dienst Gemeentewerken**.

- Op 21/06/2023 besprak de **Gecoro** dit groepswooningbouwproject en formuleerde het volgende:
'De Gecoro formuleert volgende vragen/antwoorden en opmerkingen:
 - *Er zijn toch geen bomen voorzien op de brandweg?*
Het groenplan voorziet geen bomen op de brandwegen.
 - *Worden zonnepanelen geplaatst op de groendaken?*
Deze zijn voorzien in het project.
 - *Hoe wordt de afvalophaling georganiseerd?*
Er is een afvalstraatje voorzien in de aanvraag en het bijgevoegde rooilijnplan. De locatie en concrete uitvoering werden besproken met Igean en dient ook zo te worden uitgevoerd.
 - *Zijn er parkeerplaatsen voorzien voor bezoek van huisarts, pakjesdienst, ...?*
Langsheen de nieuwe wegenis zijn een aantal openbare parkeerplaatsen voorzien.
 - *Waarom wordt er geen rekening gehouden met de bepalingen van het GRS en wordt er geen RUP opgemaakt met een totaalvisie voor het gebied?*
Het voorliggend project hypothekeert de totaalvisie van het bestuur niet. Er blijft ruimte rondom bestaan voor gemeenschapsvoorzieningen, eventuele latere uitbreiding van het gemeentehuis, een BKO, ...

- *Zorgen over de verkeersafwikkeling en ontsluiting langs de Sportweg van deze nieuwe woonwijk, achterliggende sportfaciliteiten en eventuele latere bijkomende gemeenschapsvoorzieningen. Kan de Sportweg niet van een voet- en fietspad worden voorzien?*

Het pad aan de rechterkant van het gemeentehuis, lopende van de Dorpsstraat tot aan de parking van zaal Moorland en de sportvelden, wordt vaak door trage weggebruikers gebruikt als alternatieve route.

- *Er dient ten allen tijde rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en bewerking van het aanpalend agrarisch gebied.*
- *De Gecoro waardeert dat het aanpalend perceel tussen het project en de Sportweg, dat gelegen is in recreatiegebied volgens het gewestplan, in een latere fase zou kunnen worden aangewend voor de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen.'*

Beoordeling:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Astrid, d.d. 25 april 2023, het advies van Igean milieu en veiligheid, d.d. 10 mei 2023, het advies van Fluvius, d.d. 11 mei 2023, het advies van Telenet, d.d. 6 april 2023, het advies van Proximus, d.d. 24 mei 2023 en het advies van de Brandweer Zone Rand, d.d. 29 juni 2023, dienen strikt te worden nageleefd en zullen in de specifieke voorwaarden van de vergunning worden opgenomen.

Naar aanleiding van voornoemde ongunstige adviezen werden door de aanvrager aanpassingen gedaan in het dossier met een projectinhoudversie 6, ingediend op 16 juni 2023. De betrokken adviesinstanties werden op 27 juni 2023 opnieuw om advies gevraagd.

De opmerkingen van de gemeentelijke mobiliteitscommissie, d.d. 19 mei 2023, zullen meegenomen worden in beoordeling van de zaak der wegen, waarover de gemeenteraad een beslissing dient te nemen.

In tegenstelling tot het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer oordeelde de gemeentelijke mobiliteitscommissie dat de ontsluiting van de nieuwe woonwijk, zoals voorzien in deze aanvraag, geen significante gevolgen zal hebben op de huidige verkeerssituatie, goede doorstroming en de verkeersveiligheid.

Project-MER

Niet van toepassing.

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag dient te worden getoetst aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening conform art. 4.3.1. §2, eerste lid, 1° van de VCRO:

"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."

- 1) Functionele inpasbaarheid, de schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen
Het groepswoningbouwproject is gelegen in het woonuitbreidingsgebied gelegen tussen de Sportweg en de Parklaan in de kern van Stabroek.
Ten westen van de projectsite bevindt zich een denses, rechthoekige woonwijk, de Chiro, de vrije basisschool Sint-Catharina en het 3 bouwlagen hoge woonzorgcentrum Villa Ter Molen. De aanwezige bebouwing is heel gevarieerd op het vlak van bouwtypologie en bouwhoogtes.
Ten oosten, langsheen de Sportweg, grenst het project aan de site van het gemeentehuis met het gemeentepark en de gemeentelijke sportcluster, volledig gelegen in recreatiegebied. Het 3 bouwlagen hoge gemeentehuis met hellend dak is omgeven door een groen park met achteraan gelegen sportvelden, tennishal en atletiekpiste. Tegen de Sportweg aan bevindt zich tevens het mooie remise-gebouw (gemeentelijk archief), zijnde een voormalig bakstenen koetshuis en conciërgewoning van 1 bouwlaag onder een hellend dak.
Ten zuiden is de site gelegen tegen de achtertuinen van de woningen Dorpsstraat 73 t.e.m. 91. Deze woningen hebben allen een eigen specifieke bouwstijl met verschillende bouwhoogtes.
Ten noorden van de site bevindt zich het open agrarisch gebied richting de Antitankgracht. De voorliggende bouwaanvraag voor de inplanting van geschrante, 4 bouwlagen hoge urban-villa's met appartementen, volledig voorzien van ondergrondse parkeergarages, minimale verhardingen en omgeven door een groenzone, vormen geen schaalbreuk t.o.v. de omliggende omgeving met aanwezige bebouwing. Het samenhangend architecturaal geheel, gecreëerd door de continuïteit in vormgeving en materiaalgebruik van de bouwvolumes, is L-vormig, afbouwend richting het agrarisch gebied. De groenzone die tussen de bouwblokken slingert richting het open landbouwgebied en de bufferende groenzone voorzien tegen het recreatiegebied en het agrarisch gebied zorgen voor een mooie overgang, inpasbaarheid en aangename leefomgeving.
- 2) De bouwdichtheid
De realisatie van vrijstaande, kwalitatieve meergezinswoningen omgeven door een doorwaadbare groenzone en minimale verharding zorgen voor een openheid en groen karakter. De voorziene bouwdichtheid, zijnde ca. 49 appartementen per ha, is op deze site in de kern met de nodige voorzieningen en openbaar vervoer in de directe nabijheid motiveerbaar op deze plek conform voornoemde provinciale ruimtelijke principes.
- 3) Mobiliteitsimpact en verkeersveiligheid
De aanvraag, waarbij 191 appartementen in de vorm van 10 urban-villa's zouden worden opgericht, wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen, doodlopende wegenis die haaks aansluit op de smalle gemeenteweg Sportweg, die het verkeer afleidt naar de gewestweg N111 Dorpsstraat. Het wegenisplan voorziet een verbreding van de smalle gemeenteweg Sportweg tussen de aanzet van de nieuwe straat en het einde van het plangebied, zijnde ter hoogte van het gemeentelijk remise-gebouw. Vanaf daar loopt de huidige breedte van de smalle Sportweg door tot aan de gewestweg.
Ter hoogte van de Parklaan voorziet het inplantingsplan op de projectsite een breed fietspad met daarop haaks een voet- en fietspad richting de Sportweg. Deze laatste eindigt tegen het recreatiegebied, dat geen deel uitmaakt van de aanvraag, en vormt dus geen verbinding tussen de project en de Sportweg. Dit gedeelte trage weg tot aan de Sportweg wordt louter indicatief aangeduid in dit recreatiegebied om eventueel in een latere fase door te trekken tot aan de Sportweg. De bijgevoegde MOBER gaat op pagina 32/39 daarentegen wel uit van de volledige realisatie van een trage wegverbinding tussen de Parklaan en de Sportweg:

‘In de huidige toestand zijn er ter hoogte van de schoolomgeving in de Meidoornlaan en het kruispunt met de Parklaan veilige, goed gemarkeerde oversteekvoorzieningen voor voetgangers en fietsers aanwezig. Door het project wordt bovendien een verkeersveilige, afgescheiden trage verbinding tussen de Parklaan en de Sportweg voorzien, waardoor de ontsluiting van de schoolomgeving en de hele wijk tussen de Abtsdreef en de Parklaan naar de sport- en gemeenschapsvoorzieningen op een verkeersveilige manier, gescheiden van de drukke gewestweg kan gebeuren. Het project zal wat dit betreft bijgevolg een positief effect hebben op de verkeersveiligheid.’

Volgens de MOBER wordt op een maatgevende werkdag de bijkomende verkeersgeneratie en parkeerbehoefte ten gevolge van het project geraamd op volgende cijfers:

- 556 pae/dag
- 90 pae/spitsuur
- 217 parkeerplaatsen
- 525 fietsenstallingen

Uit de mobiliteitseffectenbeoordeling blijkt dat het project geen aanzienlijke effecten zal hebben op de doorstroming, verkeersleefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

De ontsluiting van een woonwijk met max. 204 appartementen die dient te gebeuren langs 1 smalle ontsluitingsweg die uitkomt op een zeer drukke gewestweg, waar zich op vele tijdstippen van de dag files voordoen, zal ongetwijfeld een impact hebben op de doorstroming.

Door de versmalling ter hoogte van het gemeentelijk remise-gebouw kunnen er geen 2 auto's naast elkaar passeren, hetgeen volgens de gemeentelijke mobiliteitscommissie verkeersremmend zal werken.

Achteraan de gemeenteweg Sportweg bevindt zich de gemeentelijke sportcluster met sportvelden, tennishal met tennispleinen, atletiekpiste, padelvelden, kantine met kleedkamers, sanitair, multifunctionele zaal voor allerlei activiteiten/evenementen en bijhorend parking. Deze sportcluster zorgt tevens voor verkeer. Het gedeelte Sportweg tussen de sportcluster en de aanzet van de nieuwe straat wordt niet verbreed en zal de huidige breedte behouden.

De gemeentelijke mobiliteitscommissie verleende een gunstig advies, d.d. 19 mei 2023.

4) Hinder

De projectsite is niet gelegen in de directe nabijheid van een habitatgebied, vogelrichtlijngebied of ander beschermingsgebied. Eventuele, mogelijke hinder naar het milieu zal beperkt zijn. Er wordt een voldoende grote afstand tussen de woonblokken en de perceelsgrenzen voorzien, zodat eventuele hinder tussen erven wordt vermeden. De voorziene groene dooradering rond de woonblokken zorgt voor een aangename leefomgeving en heeft tevens een bufferend vermogen. De oprichting van de 10 woonblokken met ondergrondse parkeergarages zal ongetwijfeld zorgen voor hinder en lawaai voor de directe omgeving. De nodige maatregelen en afspraken rond werfverkeer dienen aan het gemeentebestuur te worden voorgelegd vóór de uitvoering van de werken om de hinder zoveel mogelijk te beperken.

5) De cultuurhistorische aspecten, de gezondheid en het gebruiksgenot komen niet in het gedrang.

De aanvraag voor de realisatie van een groepswoningbouwproject met 191 woongelegenheden is verenigbaar met de principes van de goede ruimtelijke ordening, zoals hierboven beschreven.

Rooiijnplan en tracé wegenis

Het project voorziet een nieuwe wegenis haaks op de gemeenteweg Sportweg, voet- en fietspaden en een gedeeltelijke verbreding van de Sportweg tussen de aanzet van de nieuwe weg en het gemeentelijk remise-gebouw, zoals aangeduid op het rooiijnplan, opgemaakt door Studio Sterio, te Wichelen, op 20 oktober 2022. Het rooiijnplan voldoet aan de decretale eisen van artikel 16 §2 en 3 van het Gemeentewegendecreet.

Het rooiijnplan en het tracé van deze wegenis dienen te worden goedgekeurd door de gemeenteraad overeenkomstig het decreet van 3 mei 2009 houdende de gemeentewegen (verder GWD).

Artikel 3 GWD:

‘Dit decreet heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen. Om deze doelstelling te realiseren voeren gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:

1° de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;

2° de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.’

Artikel 4 GWD:

‘Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes:

1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;

2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;

3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;

4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;

5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functies van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.’

Volgens het advies van de gemeentelijke mobiliteitscommissie, d.d. 19 mei 2023, voldoet het voorgestelde tracé van de wegenis en de ontsluiting van dit groepswoningbouwproject, rekening houdend met de omgeving en de bestaande verkeerssituatie, aan voornoemde doelstellingen en principes.

Aan deze aanvraag werd een belofte van grondafstand, d.d. 20 oktober 2022, toegevoegd dat luidt als volgt:

‘Ondergetekenden Hosta NV en Van Wellen Group NV, beiden gevestigd te Kambalastraat 14, 2030 Antwerpen, vertegenwoordigd door Dhr. Louis Van Wellen verklaart hiermede dat lot A en C, zijnde de zone binnen de nieuwe rooiijn conform het verkavelingsplan na aanleg van alle noodzakelijke infrastructuurwerken vrij, onbelast en zonder kosten, gratis aan de gemeente Stabroek zal worden afgestaan op een door haar vast te stellen datum.

Tevens zullen alle noodzakelijke infrastructuurwerken binnen de rooiijnen van het rooiijnplan (inclusief de ontsluiting naar de Sportweg én de verbreding van de volledige Sportweg op de eigendommen van Hosta en/of Van Welle Group) op kosten van Hosta en/of Van Welle Group aangelegd worden en nadien kosteloos overdragen worden.’

Daarnaast vermeldt de bijgevoegde (ontwerp-)optieovereenkomst, d.d. 30 juni 2022, tussen de consoorten Schillemans, als kandidaat-verkopers, en 1 van de aanvragers, Van Wellen Group nv, als kandidaat-koper, op de pagina's 2 en 10 het volgende:

'1. GEMEENTE STABROEK – eerste afdeling

Een restperceel grond af te splitsen vanaf 50 meter gemeten vanaf de rooilijn aan de Dorpsstraat met verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te Stabroek, Dorpsstraat 91, bij het kadaster bekend wijk E deel van nummer 389L P0000, beginnende op vijftig meter gemeten vanaf de rooilijn, evenwijdig met deze rooilijn, lopende tot aan het einde van het perceel...

'... om het deel van het perceel sub 1 omgeschreven dat op heden NIET verkocht wordt (Dorpsstraat 91) NOOIT aan te wenden om ontsluiting te bekomen van de achterliggende percelen tot aan de Dorpsstraat. De kandidaat-koper zal wat betreft de achterliggende percelen altijd moeten uitwegen ofwel via de reeds bestaande Sportweg ofwel via een nieuw te creëren wegenis;'

De voet- en fietsverbinding, rood gearceerd op voornoemd rooilijnplan, wordt georganiseerd aan de hand van de mogelijkheden voorzien in artikel 26, §2, tweede lid, van het Gemeentewegendecreet:

'In afwijking van het eerste lid kan de gemeente met de eigenaars van de gronden waarop de gemeenteweg gelegen is, een overeenkomst sluiten waarbij een erfdienstbaarheid van openbaar nut vastgelegd wordt. Die overeenkomst wordt binnen de termijn van zestig dagen na het verlijden ervan overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen.'

Dat betekent dat de wegbedding privaat blijft, doch belast wordt met een publieke erfdienstbaarheid van doorgang en onderhouden wordt door de mede-eigendom, zoals opgenomen in de voorgestelde erfdienstbaarheidsovereenkomst.

Deze overeenkomst verduidelijkt dat de gemeente gemachtigd blijft om alle handhavingstaken op deze gemeenteweg uit te oefenen. Voor het overige zal de private eigenaar instaan voor het beheer en onderhoud van deze voet- en fietsverbinding. Deze werkwijze strookt derhalve met het gemeentewegendecreet.

Watertoets

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verrichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Aan het dossier werd een Toelichting waterhuishouding, opgemaakt door Studio Sterio op 21 december 2022, en aanvullend bemalingsadvies, opgemaakt door het Adviesbureau inzake Grondwatertechnieken op 26 januari 2023, toegevoegd.

Naar aanleiding van voornoemde ongunstige adviezen werden door de aanvrager aanpassingen gedaan in het dossier met een projectinhoudversie 6, ingediend op 16 juni 2023.

Versie 1.2 van voornoemde nota 'Toelichting waterhuishouding', d.d. 9 juni 2023, met aanpassingen n.a.v. het advies van VMM, Dienst Integraal Waterbeleid en Pidpa, een verslag, d.d. 14 juni 2023, van een infiltratieonderzoek van Geosonda BVBA, te Brussel, en andere documenten werden toegevoegd aan deze vergunningsaanvraag. De betrokken adviesinstanties werden op 27 juni 2023 opnieuw om advies gevraagd.

Het voorliggend project heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt in mogelijks overstroombaar gebied. Het betreft voornamelijk de zone rond de gracht en enkele bijkomende vlekken.

Het advies in voornoemde nota's dient te worden nageleefd.

Project-MER-screening

De aanvraag betreft een vorm van stadsontwikkeling die onder de drempels blijft, zoals vermeld in bijlage II bij het project-MER-besluit (1.000 woningen / 5.000m² retail / 1000 personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur), zodanig dat een en ander een project-MER-screeningsplichtig project in de zin van rubriek 10, b), van de bijlage III bij het project-MER-besluit betreft.

Uit de screening blijkt dat er manifest geen significante negatieve milieueffecten kunnen worden verwacht.

Aanwezigheid van bos op het perceel

Niet van toepassing.

Beschermde monumenten, landschappen, stad en dorpsgezichten

Niet van toepassing

Mobiliteit

De woonblokken worden ontsloten via een nieuwe aan te leggen wegenis die aansluit op de bestaande gemeenteweg Sportweg. Aan het dossier werd een MOBER toegevoegd. Deze nota werd in opdracht van de projectontwikkelaar opgemaakt door Buro MOVE bvba, te Kapellen, op 19 januari 2023. De algemene conclusie in voornoemde MOBER luidt als volgt:

‘Er worden ten gevolge van de geplande aanvraag voor groepswooningbouw in het gebied tussen de Parklaan, de Sportweg en de N111 Dorpsstraat in Stabroek, met 204 wooneenheden geen aanzienlijke effecten verwacht met betrekking tot doorstroming, verkeersleefbaarheid, (fiets)parkeren, bereikbaarheid en verkeersveiligheid en milieu (verkeersemisies).

Uit de sensitiviteitstoets is gebleken dat deze berekeningen uitgaan van een worst-case scenario en dat de werkelijke bijkomende verkeersgeneratie en parkeerbehoefte naar alle waarschijnlijkheid veel lager zal liggen.

Hoewel er geen aanzienlijke effecten worden verwacht, werden in het hoofdstuk ‘Milderende Maatregelen’ enkele aanbevelingen geformuleerd ter optimalisatie van de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid, en dit zowel voor de werffase als voor de exploitatiefase.’

De voorgestelde milderende maatregelen omvat:

‘Verkeerstechnische maatregelen

Het project voorziet reeds in een aantal verkeerstechnische maatregelen die de verkeersveiligheid zullen verhogen:

- Er werden meerdere comfortabele, gescheiden doorsteken voor voetgangers en fietsers voorzien dwars doorheen het project;*
- Er werden voldoende parkeerplaatsen voorzien om de verwachte parkeerbehoefte volledig op eigen terrein te voorzien, zodat er geen zoekverkeer ontstaat.*

Flankerende maatregelen

In wat volgt worden echter wel enkele suggesties en aanbevelingen geformuleerd om de verkeersveiligheid en het gebruik van duurzame vervoerswijzen te optimaliseren:

- Het voorzien van ruim voldoende mogelijkheden om fietsen zowel publiek als privaat te stallen, teneinde minstens aan de verwachte fietsparkeerbehoefte te voldoen en bij voorkeur een overaanbod van minimum 20% te realiseren;*
- Eén of meerdere laadpalen voor elektrische voertuigen voorzien (zouden kunnen worden voorzien volgens het principe van “Paal volgt Wagen” via fluvius)*
- 1 à 2 parkeerplaatsen reserveren voor deelvoertuigen (het integreren van deelwagens wordt volop onderzocht. Er zal ter hoogte van één van de parkeerpokets privaat of publiek minstens één parkeerplaats worden voorzien voor deelwagens)*

- Het opmaken van een infobrochure ter promotie van duurzame vervoersmodi. Dit met vermelding van het netwerk voor fietsers en voetgangers, dienstverlening openbaar vervoer, en met een overzicht van alle duurzame initiatieven (bluebike, autodelen, fietsdelen,...) in de directe omgeving;
- Het verdelen van deze infobrochure bij de kandidaat-kopers, en eventueel ook bij de huidige bewoners in de buurt;

Hoewel het slechts een beperkte periode in tijd betreft, zal de uitbouw van de projectsite ook werfverkeer met zich mee zal brengen. Het is daarbij belangrijk ook de mobiliteitsimpact tijdens de werffase te beperken en hier doordacht mee om te gaan. Dit kan bijvoorbeeld door:

- Een actieve communicatie te voeren met aannemers en bouwheren over het werftransport in de buurt van schoolomgevingen. De gemeente stelt hiervoor een aanspreekpunt ter beschikking waar aannemers terecht kunnen met vragen. Dit aanspreekpunt zoekt samen met de aannemers naar alternatieve routes voor werftransport, waarbij schoolomgevingen en voor zover mogelijk ook schoolroutes en routes met veel kwetsbare weggebruikers vermeden worden;
- Dat er geen werftransport met tractoren wordt uitgevoerd;
- Voor wat betreft de toelevering van bouwmaterialen, verbinden de aannemers en handelaren van bouwmaterialen er zich toe om hun leveranciers en transporteurs in kennis te stellen van de maatregelen die worden opgelegd door de gemeente;
- Dat het werftransport zoveel mogelijk gebruik maakt van het hoger wegennet;
- Dat er inspanningen gedaan worden om de werfroutes proper te houden;
- Dat de lading afgedekt wordt als deze veel stofhinder kan geven, conform artikel 45 van het KB.'

De aanvraag, waarbij 191 appartementen in de vorm van 10 urban-villa's zouden worden opgericht, wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen, doodlopende wegenis die haaks aansluit op de smalle gemeenteweg Sportweg, die het verkeer afleidt naar de gewestweg N111 Dorpsstraat. Het wegenisplan voorziet een verbreding van de smalle gemeenteweg Sportweg tussen de aanzet van de nieuwe straat en het einde van het plangebied, zijnde ter hoogte van het gemeentelijk remisegebouw. Vanaf daar loopt de huidige breedte van de smalle Sportweg door tot aan de gewestweg. Ter hoogte van de Parklaan voorziet het wegenisplan op de projectsite een breed fietspad met daarop haaks een voet- en fietspad richting de Sportweg. Deze laatste eindigt tegen het recreatiegebied, dat geen deel uitmaakt van de aanvraag, en vormt dus geen verbinding tussen het project en de Sportweg. Dit gedeelte trage weg tot aan de Sportweg wordt louter indicatief aangeduid in dit recreatiegebied om eventueel in een latere fase door te trekken tot aan de Sportweg. De bijgevoegde MOBER gaat op pagina 32/39 daarentegen wel uit van de volledige realisatie van een trage wegverbinding tussen de Parklaan en de Sportweg:

'In de huidige toestand zijn er ter hoogte van de schoolomgeving in de Meidoornlaan en het kruispunt met de Parklaan veilige, goed gemarkeerde oversteekvoorzieningen voor voetgangers en fietsers aanwezig. Door het project wordt bovendien een verkeersveilige, afgescheiden trage verbinding tussen de Parklaan en de Sportweg voorzien, waardoor de ontsluiting van de schoolomgeving en de hele wijk tussen de Abtsdreef en de Parklaan naar de sport- en gemeenschapsvoorzieningen op een verkeersveilige manier, gescheiden van de drukke gewestweg kan gebeuren. Het project zal wat dit betreft bijgevolg een positief effect hebben op de verkeersveiligheid.'

Volgens de MOBER wordt op een maatgevende werkdag de bijkomende verkeersgeneratie en parkeerbehoefte ten gevolge van het project geraamd op volgende cijfers:

- 556 pae/dag
- 90 pae/spitsuur
- 217 parkeerplaatsen
- 525 fietsenstallingen

Uit de mobiliteitseffectenbeoordeling blijkt dat het project geen aanzienlijke effecten zal hebben op de doorstroming, verkeersleefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

De ontsluiting van een woonwijk met 191 appartementen die dient te gebeuren langs 1 smalle ontsluitingsweg die uitkomt op een zeer drukke gewestweg, waar zich op vele tijdstippen van de dag files voordoen, zal ongetwijfeld een impact hebben op de doorstroming.

Door de versmalling ter hoogte van het gemeentelijk remise-gebouw kunnen er geen 2 auto's naast elkaar passeren, hetgeen volgens de gemeentelijke mobiliteitscommissie verkeersremmend zal werken.

Achteraan de gemeenteweg Sportweg bevindt zich de gemeentelijke sportcluster met sportvelden, tennishal met tennispleinen, atletiekpiste, padelvelden, kantine met kleedkamers, sanitair, multifunctionele zaal voor allerlei activiteiten/evenementen en bijhorend parking. Deze sportcluster zorgt tevens voor verkeer. Het gedeelte Sportweg tussen de sportcluster en de aanzet van de nieuwe straat wordt niet verbreed en zal de huidige breedte behouden.

De gemeentelijke mobiliteitscommissie verleende een gunstig advies, d.d. 19 mei 2023.

In de laatste projectinhoudversie 6 van deze vergunningsaanvraag werd door de aanvrager tevens een Addendum, d.d. 13 juni 2023, toegevoegd aan voornoemd MOBER, opgemaakt door Buro MOVE bvba, waarin met kwantitatieve gegevens de conclusies uit het MOBER extra worden bijgetreden.

Erfgoed-/archeologietoets

Er werd een archeologienota toegevoegd aan het dossier. De nota werd opgemaakt, ingevolge artikel 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, door Annika Devroe Archeologie & Bouwhistorie bv, te Heusden-Zolder, in samenwerking met Cura Projecten op 14 september 2022.

De samenvatting van voornoemde nota luidt als volgt:

'Het archeologische assessment gaf aan dat het terrein geen ideale ligging heeft voor artefactensites maar dat sporensites vanaf het neolithicum wel kunnen voorkomen en tevens goed bewaard kunnen zijn door hun afdekking onder een plaggendeek. De ligging nabij het centrum kan tevens interessant zijn voor het aantreffen van bewoningssporen vanaf de middeleeuwen. Bewoning is alleszins aanwezig vanaf de 18de eeuw. Archeologische waarden hebben een groot potentieel op kenniswinst vanwege het ontbreken van archeologische onderzoeken. De kennis over Stabroek en de ruimere regio kan hiermee aanzienlijk verrijkt worden.

Een vervolgonderzoek is dan ook noodzakelijk. Dit wordt verder besproken in het programma van maatregelen.'

Het bijhorende programma van maatregelen voor uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem dienen uitgevoerd te worden zoals beschreven in deze nota.

Het projectgebied bevat geen beschermd of geïnventariseerd erfgoed.

Decreet rookmelders

In het Staatsblad van 25 juni verscheen het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het decreet verduidelijkt waaraan de rookmelder dient te voldoen (apparaat conform Belgische norm 'NBN EN 14604' dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal, en dat niet van het ionische type is). Dit decreet vervangt het decreet van 9 mei 2008 dat eigenlijk reeds in de verplichting voorzag.

Algemene conclusie

De aanvraag voor het slopen van alle bestaande bebouwing, het oprichten van een groepswooningbouwproject met 10 urban-villa's met 191 appartementen, ondergrondse parkeergarages en het aanleggen van een nieuwe wegenis en infrastructuurwerken is in overeenstemming met de bestemming woonuitbreidingsgebied en met de randvoorwaarden voor een groepswooningbouwproject, maar een afdoende garantie dat het volledige groepswooningbouwproject daadwerkelijk gelijktijdig zal worden opgericht, blijkt niet uit het aanvraagdossier en dient door de aanvrager te worden aangeleverd.

Conform de bindende bepalingen en de gewenste deelstructuren, zoals beschreven in de partiële herziening van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen op 3 november 2022, is het wenselijk om de woonfunctie tussen de site van het gemeentehuis en de aanpalende woonwijk Centrum aan te vullen met gemeenschapsfuncties, groen en recreatie. Een ruimtelijk uitvoeringsplan werd tot op heden niet opgemaakt, maar het bestuur wenst haar totaalvisie over het volledige gebied aangevuld met gemeenschapsvoorzieningen, groen en recreatie op latere termijn te kunnen realiseren. Dit project hypothekeert deze visie niet.

Rekening houdend met de ruimtelijke principes, zoals hierboven beschreven, is het betrokken woonuitbreidingsgebied een goede locatie voor kernversterking. De aanvraag is verenigbaar met de beginselen van de goede ruimtelijke ordening conform art. 4.3.1. §2, eerste lid, 1° van de VCRO. Volgens het gunstig advies van de gemeentelijke mobiliteitscommissie, d.d. 19 mei 2023, voldoet het voorgestelde tracé van de wegenis en de ontsluiting van dit groepswooningbouwproject, rekening houdend met de omgeving en de bestaande verkeerssituatie, aan de doelstellingen en principes van het decreet van 3 mei 2009 houdende de gemeentewegen.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Toepasselijke regelgeving

DLB art. 40-41.

Artikel 8 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen: goedkeuring gemeenteraad.

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Interne communicatie: Deze goedkeuring van het rooilijnplan en het wegentracé wordt meegenomen in de verdere vergunningsprocedure.

Bespreking

- Chris Van Haute, raadslid fractie Open VLD: Onze partij heeft alle bezwaren en impact onder de loep genomen. We hebben veel vragen gesteld aan alle betrokken partijen. Door alle partijen werd er veel inzet getoond om het dossier in goede banen te leiden en samen naar een oplossing te zoeken. Er is veel communicatie geweest.
Er zijn nog steeds mensen uit de buurt die het project niet OK vinden. Maar de kleine opmerkingen van de burgers werden aangepakt door de ontwikkelaar.
Het probleem op vlak van mobiliteit binnen onze gemeente staat los van dit project en dient aangepakt te worden. Elk project zal altijd consequenties hebben op vlak van mobiliteit. Is dit een reden om het niet te doen of kleinschaliger te doen?
Het project brengt ons meer groen achteraan in de wijk.
We moeten ons gezond verstand gebruiken en het niet moeilijker maken naar de toekomst toe. We begeven ons op glad ijs door dit dossier te schrappen.
Het is ook belangrijk een valabele partner te hebben. We gaan immers met deze mensen voor een langere termijn in zee.
Dit was onze visie om tot besluit te komen.
- Manuel Elst, raadslid fractie Vlaams Belang: De visie van onze partij is dat Stabroek al meer dan verstedelijkt genoeg is. Er is een overschot in de bouwbehoefte van meer dan 350 woningen. Waarom zo een massaal project en geen gewone huizen? Dit is kleinschaliger en beter dan dit gigantisch project van beton. Onze fractie zal tegen stemmen.
- Kim Dorikens, raadslid fractie Vooruit-Groen: Onze fractie vindt niet dat het project er slecht uitziet of dat er slechte communicatie van de projectontwikkelaar is, maar dit project komt te vroeg en onze dorpskern is er niet klaar voor.
Dit is een aanvraag voor 10 eenheden en 194 woningen, dat is enorm. Dit is je hoofd in de grond steken als je denkt geen problemen te krijgen. Er staat niets op papier dat dit gefaseerd kan gebeuren.
De problematiek rond mobiliteit kan niet meteen opgelost worden, dus dit project er nog bij nemen is om problemen in de toekomst vragen.
- Rik Frans, burgemeester: Dit is een zeer lang, intensief en tijdrovend proces geweest, met veel vergaderingen en veel werk.
Elke partij beslist naar eer en geweten. Wij hebben hier met de meerderheid zwaar over gesproken. Iedereen heft zich er in verdiept. Nu is het tijd om te stemmen en de democratie te laten spreken. Met een bedanking aan iedereen die meegewerkt heeft. Het was een goed en democratisch proces. Dit appreciëren we als meerderheid.
- Kim Dorikens, raadslid fractie Vooruit-Groen: Nog iets toevoegen... Er is veel communicatie geweest maar er ligt enkel een aanvraag voor, er is geen volledig plan van ontwikkeling van het gebied. De oppositie heeft dit nog niet gezien. Wat jullie als breder beeld hebben, kunnen wij niet zien. Het is een visie en geen plan. Een visie kan nog veranderen.
- Rik Frans, burgemeester: U heb deels gelijk. Maar in het GRS staat wel degelijk een visie. Ik verwijs graag naar p. 117-118 en 151-152. Ik zal deze passage bij het verslag laten voegen.

Besluit

De gemeenteraad keurt het rooilijnplan opgemeten door Studio Sterio, te Wichelen op 20 oktober 2022, en het tracé der wegen goed, zoals voorzien in de aanvraag tot omgevingsvergunning met kenmerk 2022/00149, ingediend door Van Wellen Group NV en HOSTA NV, voor het slopen van de bestaande bebouwing, het oprichten van 10 urban villa's met 191 woonentiteiten, ondergrondse garages en het uitvoeren van infrastructuurwerken, te Dorpsstraat - Parklaan, Site Polderpark, kadastraal gekend als afd. 1, sectie E, nrs. 389L, 390C, 391K, 391H, 371 en 370A/deel, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. *De werken dienen te worden uitgevoerd onder toezicht van de gemeente en de rioolbeheerder Pidpa Rioleringen. De kosten voor de aanleg van de wegen, alle nutsvoorzieningen, riolering, groenvoorzieningen, verkeersinfrastructuur, verlichting etc., zijn ten laste van de bouwheer en dienen in overleg met de gemeente te worden aangelegd of voorzien.*
2. *De wegenis- en rioleringswerken dienen te voldoen aan de regelgeving van het Standaardbestek 250 versie 2.2 van de wegenbouw. Hieonder valt tevens het storten van de voorziene borgstelling (5% op de kostprijs van de werken) en de eventuele in het bestek voorziene aanvullende borgen. Bovendien dient een borg van 100% van de kostprijs van de aanleg te worden gestort als garantie voor de aanleg van de in de aanvraag begrepen openbare wegenis, riolering, alle aanhorigheden en alle nodige openbare nutsvoorzieningen. De borgen dienen gestort te worden ten name van de Deposito & Cosignatiekas of een vergelijkbare bankgarantie.*
3. *Na aanleg dient de aanvrager het eigendom der in de aanvraag begrepen openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop zij komen of zullen komen, vrij en onbelast, en zonder kosten voor haar, om niet aan de gemeente Stabroek te worden af te staan.*
4. *De voorwaarden opgenomen in het advies van de gemeentelijke mobiliteitscommissie, d.d. 19 mei 2023, dienen strikt te worden nageleefd.*
5. *De voet- en fietsverbinding, rood gearceerd op voornoemd rooilijnplan, dient te worden georganiseerd aan de hand van de mogelijkheden voorzien in artikel 26, §2, tweede lid, van het Gemeentewegendecreet:
'In afwijking van het eerste lid kan de gemeente met de eigenaars van de gronden waarop de gemeenteweg gelegen is, een overeenkomst sluiten waarbij een erfdienstbaarheid van openbaar nut vastgelegd wordt. Die overeenkomst wordt binnen de termijn van zestig dagen na het verlijden ervan overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen.'*
De wegbedding blijft privaat, doch wordt ze belast met een publieke erfdienstbaarheid van doorgang en wordt ze onderhouden door de mede-eigendom, zoals opgenomen in de voorgestelde erfdienstbaarheidsovereenkomst.
Deze overeenkomst verduidelijkt dat de gemeente gemachtigd blijft om alle handhavingstaken op deze gemeenteweg uit te oefenen. Voor het overige zal de private eigenaar instaan voor het beheer en onderhoud van deze voet- en fietsverbinding.

De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- *13 stemmen voor: Rik Frans, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Chris Van Haute, Ludo Verschueren, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Isabella Wouters*
- *6 stemmen tegen: Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Manuel Elst, Odette Maes, Fred Clee, Koen Van Gansen*
- *4 onthoudingen: Liesbeth Bardyn, Herman Jongenelen, Rune Bastiaenssens, Thomas Eysackers*

Volgnummer: 01.09

Rooiijnplan en wegentracé in omgevingsvergunningsaanvraag 118/299, Dorpsstraat - Parklaan, site Polderpark.

Urbanisatiedienst - L. Huegens

R. Frans

Samenvatting

Een aanvraag tot omgevingsvergunning (118/299) voor het verkavelen van gronden gelegen Dorpsstraat - Parklaan, site Polderpark, is ingediend. De aanvraag betreft het verkavelen van gronden voor een groepswoningbouwproject met wegeaanleg. De verkaveling omvat 4 loten voor max. 10 vrijstaande meergezinswoningen met een mix aan één, twee- en drie slaapkamerappartementen en 3 loten voor groen en infrastructuur zoals een trage weg voor voetgangers en fietsers. De gemeenteraad keurde het rooiijnplan en het tracé der wegen goed.

Feiten en doelstelling

De gemeente ontving op 10 november 2022 van Van Wellen Group NV en HOSTA NV, te Antwerpen, een aanvraag tot omgevingsvergunning. De aanvraag betreft het verkavelen van gronden voor een groepswoningbouwproject met wegeaanleg, te Dorpsstraat - Parklaan, Site Polderpark, kadastraal gekend als afdeling 1, sectie E, nrs. 389L, 391C, 390C, 391K, 391H, 371 en 370A/deel.

Overeenkomstig de regelgeving ter zake dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over het rooiijnplan en het tracé der wegen. In de zitting van 7 augustus 2023 verwees het college van burgemeester en schepenen het rooiijnplan en het tracé der wegen in dit groepswoningbouwproject ter goedkeuring naar de gemeenteraad.

De gemeente heeft de aanvraag onderzocht, rekening houdende met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van toepassing vanaf 1 september 2009 en de uitvoeringsbesluiten.

De gemeenteraad heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 9 mei 2023.

Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag tot verkaveling is gelegen in het woonuitbreidingsgebied gelegen tussen de Sportweg en de Parklaan. De betrokken percelen zijn gelegen achter de tuinen van de woningen Dorpsstraat 73 t.e.m. 91, tussen het gemeentehuis met gemeentepark, de gemeentelijke sportcluster en het woonzorgcentrum Villa Ter Molen, met achterliggend een open agrarisch gebied.

Het eigendom is momenteel bebouwd met een schuur, 2 loodsen en bijgebouwen.

De verkaveling voorziet 4 loten (1 – 2 – 3 – 4) voor vrijstaande meergezinswoningen met ondergrondse parkeergarages en 3 loten (A – B – C) voor infrastructuur en groen en dit met het oog op de realisatie van een groepswoningbouwproject met een aantal urban villa's omgeven door groen. Alle woningen zullen na het verkrijgen van een omgevingsvergunning als één geheel worden opgericht met een gemeenschappelijke werf door dezelfde bouwheer.

De gedeeltelijke verbreding van de gemeenteweg Sportweg is gelegen in zowel woongebied als recreatiegebied en de nieuw aan te leggen wegenis ligt voor het eerste deel in recreatiegebied. Volgens de verkavelingsvoorschriften maken deze geen deel uit van voorliggende verkavelingsaanvraag, maar de gedeeltelijke verbreding van de Sportweg en de aanzet van de nieuwe straat zijn wel aangeduid op het verkavelingsplan en het rooiijnplan.

De verkaveling wordt opgedeeld als volgt:

De loten 1 t.e.m. 4:

- Deze loten zijn bestemd voor max. 10 vrijstaande meergezinswoningen met een mix aan één, twee- en drie slaapkamerappartementen volgens onderstaande verdeling:
Lot 1: 5 vrijstaande bouwvolumes
Lot 2: 2 vrijstaande bouwvolumes
Lot 3: 1 vrijstaand bouwvolume
Lot 4: 2 vrijstaande bouwvolumes
Waarvan:
Ca. 20% één slaapkamerappartementen met een oppervlakte van min. 60m²
Ca. 60% twee slaapkamerappartementen met een oppervlakte van min. 80m²
Ca. 20% drie slaapkamerappartementen met een oppervlakte van min. 110m²
Duplexappartementen zijn toegestaan.
Minimum 20% van de woonheden dient te voldoen aan de bepalingen inzake bescheiden wonen, nl. een maximaal bouwvolume van 240m³.
Totaal aantal appartementen bedraagt maximaal 204.
Aantal bouwlagen: max. 4 bouwlagen (max. 13,50m hoog), exclusief eventuele laag met technische installaties (tot max. 14,50m hoog). Daarbij mogen:
Niveau 0 en +1 de totale bebouwbare oppervlakte benutten
Niveau +2 en +3 gemiddeld maximaal 85% van de bebouwbare oppervlakte innemen
- In de tuinzone zijn geen bijgebouwen of constructies toegelaten, met uitzondering van de inritten naar de ondergrondse parkeergarage, fietsenstallingen en/of collectieve berguimten.
- De niet-bebouwde delen van elk lot voorziet een private buitenruimte van max. 20m² per gelijkvloerse wooneenheid en een niet afgesloten collectieve tuin/parkzone voor de bewoners van het lot. Om de openheid van de collectieve tuinzone te vrijwaren, zijn hoge afsluitingen, hoge hagen, etc. niet toegelaten.

De loten A en C:

Het gedeelte van lot A aansluitend op de Parklaan zal ingericht worden als groene as met een trage weg voor voetgangers en fietsers. Het overige gedeelte van lot A, loodrecht op de Sportweg, dient als ontsluitingsweg van de woongelegheden.

Lot C is bestemd voor een latere uitbreiding van de huidige gemeenteweg Sportweg.

- De loten zijn bestemd voor de inrichting van gemeentewegen, trage wegen en openbaar groen.
- De gemeentewegen worden eigendom van de gemeente of betreffen private grondstroken belast met een publieke erfdienstbaarheid van doorgang conform het decreet houdende de gemeentewegen, d.d. 3 mei 2019, zoals aangeduid op het bijgevoegde rooilijnplan, opgemaakt door Studio Sterio, te Wichelen, op 20 oktober 2022.
- Er zijn geen rechtstreekse aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer voorzien op de Dorpsstraat of de Parklaan behoudens hulpdiensten.
- Inrichting volgens de principes van een woonerf met autovrije delen en vergroening.
- De afvalophaling wordt voorzien op een goed bereikbare locatie in overleg met de gemeente.

Loten B1 en B2:

- De loten zijn bestemd als collectieve groenzone bij de omliggende woonkavels.
- Een gedeelte van het lot, meerbepaald de voetverbinding doorheen de groenzone, is opgenomen binnen het rooilijnplan en betreft een publieke erfdienstbaarheid van doorgang.
- Binnen deze zone zal de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater afkomstig van de woonkavels en de verhardingen binnen lot A en C worden voorzien.

Het bijgevoegde rooilijnplan, opgemaakt conform het decreet gemeentewegen door Studio Sterio, te Wichelen, op 20 oktober 2022, voorziet volgende oppervlaktes:

- Lot A heeft een oppervlakte van 5.119,18m², over te dragen naar het openbaar domein.
- Lot C heeft een oppervlakte van 287,19m², over te dragen naar het openbaar domein.
- De voet-fietsverbinding heeft een oppervlakte van 265,57m² met een publieke erfdienstbaarheid van doorgang. De eventuele mogelijkheid voor het doortrekken van deze trage weg doorheen het aanpalende recreatiegebied richting de Sportweg werd indicatief aangeduid op het rooilijnplan.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging en bepaling volgens de liggingsplannen, plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan Antwerpen d.d. 03/10/1979 en meer specifiek aan deze van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen. De aanvraag is grotendeels gelegen in woonuitbreidingsgebied:

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groeps woningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Een woonuitbreidingsgebied kan ofwel ontwikkeld worden via een RUP, plan van aanleg of een globale verkaveling, ofwel via een groeps woningbouwproject (en dit naast de mogelijkheden inzake sociale huisvesting of het principiële akkoord van de deputatie) (art. 5.1.1 van het KB Inrichting; art. 5.6.5 VCRO; RvVb 14 april 2022, nr. RvVb-A-2122-0647).

Groeps woningbouw is het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen (RvS 16 september 2021, nr. 251.506; RvVb 5 februari 2019, nr. A/1819/0563 [bron]; RvS 24 oktober 2019, nr. 245.876 [bron]). De nood aan een woonbehoefte moet niet worden aangetoond (RvVb 18 november 2014, nr. A/2014/0769 [bron]). De loutere bewering dat de woningen allen “in één aaneengesloten periode” worden opgericht is niet afdoende om het gemeenschappelijk/gelijktijdig karakter van de oprichting aan te tonen (RvVb 17 juni 2021, nr. A-2021-1112).

Naast deze verkavelingsaanvraag werd er tevens een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het oprichten van het volledige groeps woningbouwproject, bestemd voor bewoning, dat als 1 geheel met een gemeenschappelijke werf door dezelfde bouwheer zou worden opgericht.

De woningen dienen conform de verkavelingsvoorschriften te worden opgericht binnen eenzelfde samenhangend architecturaal concept, waarbij het gebruik van een eenheid aan materialen het groepsbouwgebeuren benadrukt. Maar een afdoende garantie dat het volledige groeps woningbouwproject daadwerkelijk gelijktijdig zal worden opgericht, blijkt niet uit het aanvraagdossier en dient door de aanvrager te worden aangeleverd.

Ingevolge een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb 14 april 2022, nr. RvVb-A-2122-0647) kan naast een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor de realisatie van een groeps woningbouwproject tevens een verkavelingsvergunning worden verleend voor dergelijk project:

Hieruit moet noodzakelijk worden afgeleid dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in principe volstaat voor het bouwen van een groepswoningbouwproject op voorwaarde dat dit eerst wordt gebouwd vooraleer het volgens één van de decretaal voorziene overdrachtsvormen wordt aangeboden. Anders is het wanneer de wens voorligt om een groepswoningbouwproject te ontwikkelen en dit al op plan te koop aan te bieden of, nog met andere woorden, wanneer er nog geen constructies winddicht aanwezig zullen zijn op het ogenblik dat één van de overdrachtsvormen voorzien in het kader van de verkavelingsvergunningsplicht wordt toegepast. In dat geval is nog steeds een verkavelingsvergunning vereist om de kavels te kunnen aanbieden vooraleer enige constructie is gebouwd. In die zin is een verkavelingsvergunning in principe dus niet strijdig met het principe van groepswoningbouw.

Er kan geen enkele discussie bestaan over het gegeven dat een woonuitbreidingsgebied enkel kan worden ontwikkeld op de wijze zoals omschreven in het Inrichtingsbesluit en de artikelen 5.6.4 tot en met 5.6.6 VCRO. De mogelijkheden zoals voorzien in de VCRO liggen hier duidelijk niet voor, zodat het betrokken woonuitbreidingsgebied enkel kan worden ontwikkeld zoals bepaald door artikel 5 van het Inrichtingsbesluit. Dit veronderstelt dus een ontwikkeling van het volledige woonuitbreidingsgebied mits een verkavelingsvergunning of een plannend optreden vanwege de overheid. Wat de huidige aanvraag betreft, is meteen duidelijk – en daar bestaat ook geen discussie over – dat niet het gehele woonuitbreidingsgebied in de aanvraag wordt betrokken te meer dit klaarblijkelijk al voor het overgrote deel is ontwikkeld. In dergelijk geval blijft enkel groepswoningbouw mogelijk. De Raad stelt vast dat de verkavelingsvergunning hier juist wordt aangevraagd voor groepswoningbouw om tegemoet te komen aan artikel 5 Inrichtingsbesluit. Dit wordt ook uitdrukkelijk gesteld in de verantwoordingsnota bij de aanvraag.

Tot op heden heeft het gemeentebestuur dit woonuitbreidingsgebied enkel opgenomen in de partiële herziening van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen op 3 november 2022, waarin volgende bindende bepalingen zijn vermeld:

‘Nederzettingsstructuur en wonen

...

De gemeente legt, in een op te maken uitvoeringsplan, vast binnen welke randvoorwaarden de site van Hoeve Brouwers (gebied 10a en 10b) ontwikkeld kan worden voor groepswoningbouw, aangevuld met gemeenschapsfuncties, groen en recreatie. Een duidelijke totaalvisie met aandacht voor de omliggende functies is hierbij cruciaal.

...

De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor het gebied rond Hoeve Brouwers, het gemeentehuis en de achterliggende sportcluster. Het RUP vormt het kader van een kwalitatief kernversterkend project met een mix van wonen, groen, gemeenschapsvoorziening en recreatie.’ (Addendum actualisatie en gedeeltelijke herziening GRS Stabroek, augustus 2022, pagina 151-152)
Een ruimtelijk uitvoeringsplan is niet opgemaakt. De gemeente heeft niet beslist over de ordening van het gebied.

Conform de visie van het Beleidsplan Ruimte van de provincie Antwerpen wordt ook in Stabroek ingezet op kernversterking, waarbij ontwikkelingen worden afgetoetst aan de 4 ruimtelijke principes, zijnde zuinig ruimtegebruik, veerkracht, nabijheid en bereikbaarheid, en eigenheid, om zo te komen tot een duurzame, leefbare en kwaliteitsvolle ruimte.

In voornoemde partiële herziening werd aan de hand van een kwalitatieve analyse de verschillende woonuitbreidingsgebieden afgetoetst aan voornoemde ruimtelijke principes.

Het betrokken woonuitbreidingsgebied is een goede locatie voor kernversterking:

- De ligging in het centrum, nabij voorzieningen en openbaar vervoer maakt het gebied geschikt voor verdichting en verweving met andere functies.
- De ingesloten ligging tussen een woonwijk, het gemeentehuis, voorzieningen en sportcluster zorgt voor een beperkte impact op de omgeving. Nabij het centrum maakt de site geschikt voor doelpubliek zoals ouderen, jonge gezinnen met kinderen en inwoners met een beperkte mobiliteit.
- De site sluit aan bij de woonkern en ligt aan de hoofdas met openbaar vervoer en functionele fietsroute over de gewestweg N111. Nabijheid van voorzieningen op wandelafstand, zoals handel en diensten, waardoor een beperkt autogebruik mogelijk is.
- Het gebied ligt ingesloten tussen woon- en openbare functies. Invulling van dit gebied is kernversterkend en creëert samenhang tussen de bestaande, omliggende functies. Een lagere dichtheid naar het noorden vermindert de impact op het achterliggend, open landschap.

(Addendum actualisatie en gedeeltelijke herziening GRS Stabroek, augustus 2022, pagina 117-118)

De synthese van de woningbouwprogrammatie onder de gewenste deelstructuren van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vermeldt het volgende:

'Gebied 10 – Hoeve Brouwers

Het gebied van 4ha bevindt zich in het hart van Stabroek, de grootste van de 3 deeltkernen en heeft het potentieel om de site van het gemeentehuis en wijk Centrum te verbinden en zo de ruimtelijke samenhang en kwaliteit in de dorpskern te verbeteren. Naast wonen is het wenselijk het gebied ook op te laden met centrumfuncties die complementair zijn aan het wonen (bv. BKO, uitbreiding basisschool, ...) Ten noorden grenst de site aan de open ruimte, een zachte overgang en beperkte woondichtheid op deze noordelijk grens is wenselijk. In het zuidelijke deel van het gebied is een hogere dichtheid aangewezen. Als streefcijfer kan hier geopteerd worden voor de realisatie van ongeveer een 200-tal woningen, met een minimale woningdichtheid van 25 won/ha. De dichtheid moet in evenwicht zijn met de vereiste groene open ruimte (blauw-groene dooradering) en de gemeenschapsfuncties (bv. BKO, polyvalente ruimte, seniorenlokaal,...) die in dit woonuitbreidingsgebied kunnen ondergebracht worden.' (Addendum actualisatie en gedeeltelijke herziening GRS Stabroek, augustus 2022, pagina 119)

Het verkavelingsplan duidt tevens een kleine strook aan als groenzone en stukje verbreding van de Sportweg tussen het betrokken woonuitbreidingsgebied en de huidige Sportweg in woongebied: 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.

woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De aanzet van de nieuw straat (klein stuk weg) en de verbreding van de huidige gemeenteweg Sportweg, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, zijn gelegen in recreatiegebied:

De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeer terreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfsparken en de weekendsverblijfparken.

(artikel 16 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichtingen en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

Ingevolge artikel 3 van het Besluit Handelingen van Algemeen Belang, d.d. 5 mei 2000, kan voor de aanleg van wegenis in recreatiegebied van de onderliggende gewestplanbestemming worden afgeweken:

‘§ 1. De volgende handelingen zijn handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De handelingen hebben betrekking op :

1° de aanleg, wijziging of uitbreiding van openbare fiets-, ruiter- en wandelpaden, en andere paden voor de zwakke weggebruiker;

2° de aanleg van gemeentelijke verkeerswegen met maximaal twee rijstroken die over een lengte van maximaal 1 kilometer afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften;’

De voorziene wegenis en voornoemde verbreding in het recreatiegebied zijn kleiner dan 1 kilometer en relatief beperkte ruimtelijke impact, waardoor van de voorschriften kan worden afgeweken.

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde verkaveling.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de randvoorwaarden voor een groepswooningbouwproject, maar een afdoende garantie dat het volledige project daadwerkelijk gelijktijdig zal worden opgericht, blijkt niet uit het aanvraagdossier en dient door de aanvrager te worden aangeleverd.

Conform de bindende bepalingen en de gewenste deelstructuren, zoals beschreven in de partiële herziening van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen op 3 november 2022, is het wenselijk om de woonfunctie tussen de site van het gemeentehuis en de aanpalende woonwijk Centrum aan te vullen met gemeenschapsfuncties, groen en recreatie. Een ruimtelijk uitvoeringsplan werd tot op heden niet opgemaakt, maar het bestuur wenst haar totaalvisie over het volledige gebied aangevuld met gemeenschapsvoorzieningen, groen en recreatie op latere termijn te kunnen realiseren. Dit project hypothekeert deze visie niet.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het overwelen van baangrachten (goedgekeurd bij besluit van 3 november 2005)
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (goedgekeurd bij besluit van 29 april 1997)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (goedgekeurd bij besluit van 1 oktober 2004)

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (goedgekeurd bij besluit van 8 juli 2005)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (goedgekeurd bij besluit van 4 juni 2009, in werking getreden op 1 maart 2010)

Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2018/00015/OMV_2018011938 voor tijdelijke filterbemaling heraanleg openbaar domein stabroek, geakteerd op 05/03/2018.
- Omgevingsvergunning 2018/00110/OMV_2018042296 voor heraanleg n111, goedgekeurd op 18/10/2018.
- Omgevingsvergunning 2020/00030/OMV_2020024260 voor tijdelijke opslag grond werken n111, geen beslissing.
- Omgevingsvergunning 2020/00035/OMV_2020028999 voor bronbemaling, geakteerd op 09/03/2020.
- Omgevingsvergunning 2020/00044/OMV_2020032317 voor tijdelijke grondopslag ifv werken n111, goedgekeurd op 30/03/2020.
- Omgevingsvergunning 2020/00149/OMV_2020096858 voor ova optimalisatie collector noordbeek - stabroek – bemaling, goedgekeurd op 29/09/2020.
- Omgevingsvergunning 2021/00214/OMV_2021148756 voor tijdelijke opslag van uitgegraven bodem die is vrijgekomen tijdens de werken aan de n111, goedgekeurd op 06/12/2021.
- Omgevingsvergunning Onbekend/OMV_2022087884 voor stabroek dorpstraat – parklaan, geen beslissing.
- Omgevingsvergunning 2022/00149/OMV_2022152009 voor het slopen van de bestaande bebouwing, het oprichten van 10 urban villa's (191 woonentiteiten), met ondergrondse garages en het uitvoeren van infrastructuurwerken, geen beslissing.

Openbaar onderzoek

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

De aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 14 april 2023 t.e.m. 13 mei 2023. Tijdens deze periode werden **22 bezwaarschriften** ingediend. Ze zijn tijdig ingediend, ontvankelijk en handelen over volgende stedenbouwkundige punten:

- 12) De verkavelingsaanvraag betreft niet het volledige woonuitbreidingsgebied: de percelen kadastraal gekend als sectie E, nummers 381, deel van 721A en deel van 373F zijn niet opgenomen in de aanvraag voor dit groepswooningbouwproject. De vergunning dient te worden geweigerd omdat de vereiste ordening van dit woonuitbreidingsgebied niet aanwezig is.
- 13) De nodige garanties dat de gebouwen daadwerkelijk gelijktijdig worden opgericht, conform de randvoorwaarden van een groepswooningbouwproject, ontbreken.
- 14) Enkel een ontsluiting langs de Sportweg is zeer gevaarlijk. Ontsluiting via de Parklaan én de Sportweg zou een betere oplossing zijn. De Sportweg is niet aangepast aan gemengd verkeer voor autovoertuigen, fietsers en andere zwakke weggebruikers. Een veilig voet- en fietspad is niet aanwezig of voorzien. De wegenis voldoet niet aan de principes en doelstellingen van het Gemeentewegendecreet. De gemeenteraad dient het rooilijnplan af te keuren.
- 15) Het project voldoet niet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening op het vlak van densiteit, bouwhoogte, woonbehoefte, schaal, ruimtegebruik, mobiliteit en hinderaspecten.

- 16) Het project voldoet niet aan de bepalingen van het GRS. De beoordeling van een visie over de globale omgeving, nl. Hoeve Brouwers, sport- en recreatiegebied, gemeentepark, etc., ontbreekt.
- 17) De projectontwikkelaars vermelden bij toelichting aan buurtbewoners dat het achterliggend gebied een ideale park- en beleavingsruimte is als compensatie voor de gemeenschap, maar dit gebied is gelegen in agrarisch gebied en kan binnen dit project niet als pasmunt openbare ruimte gebruikt worden.
- 18) Het project zal zorgen voor veel overlast, nog meer fileleed, verkeersdrukte en parkeerproblematiek. Het voorziet te weinig parkeerplaatsen. De mobiliteitsstudie houdt geen rekening met andere lopende bouwprojecten in de buurt. De cumulatieve impact van deze projecten op de verkeersdrukte en congestie is onduidelijk.
- 19) Het landelijke en groene karakter van de gemeente gaat verloren.
- 20) Hoe gaat de hoge aanwezigheid van arseen in de bodem worden afgevoerd?
- 21) Het afvoeren van het bemalingswater kan/mag niet langs de grachten gebeuren. Bij de bouw van verzorgingstehuis Villa Ter Molen ontstonden er vanwege de grondbemaling veel problemen, schade aan teelten en structuurschade, met tussenkomst van de verzekering tot gevolg. Er zijn andere mogelijkheden voor het afvoeren van bemalingswater o.a. retourbemaling.
- 22) Het project wordt op amper 20m van de Chiro met zijn lokaal en speelweide opgericht. Tijdens weekends en in de zomer spelen en verblijven hier 140 à 150 jongeren. Er wordt gevreesd voor nog meer klachten van aanpalende bewoners over al dan niet terechte overlast.

Voornoemde bezwaren worden behandeld als volgt:

- 12) De percelen, kadastraal gekend als sectie E, nummers 381, deel van 721A en deel van 373F, maken geen deel uit van de omgevingsvergunning, maar zoals hierboven beschreven kan woonuitbreidingsgebied voor een groepswoningbouwproject worden verkaveld zonder een globale verkaveling. Hierbij wordt tevens verwezen naar het recente arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, d.d. 14 april 2022, nr. RvVb-A-2122-0647.
- 13) Een afdoende garantie dat het volledige groepswoningbouwproject daadwerkelijk gelijktijdig zal worden opgericht, blijkt niet uit het aanvraagdossier en dient door de aanvrager te worden aangeleverd.
- 14) Het voorziene tracé van de wegenis en het rooilijnplan zullen later in deze vergunningsprocedure door de gemeenteraad worden beoordeeld aan de hand van de principes en doelstellingen opgenomen in het decreet houdende gemeentewegen.
- 15) Hierbij wordt verwezen naar onderstaande toetsing aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening.
- 16) Conform de bindende bepalingen en de gewenste deelstructuren, zoals beschreven in het GRS van de gemeente, is het wenselijk om de woonfunctie tussen de site van het gemeentehuis en de aanpalende woonwijk Centrum aan te vullen met gemeenschapsfuncties, groen en recreatie. Het bestuur kreeg de kans niet om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken, maar wenst haar totaalvisie over het volledige gebied aangevuld met een gemeenschapsvoorziening, groen en recreatie op latere termijn te kunnen realiseren. Dit project hypothekeert deze visie niet.
- 17) Het achterliggend agrarisch gebied is niet opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag en kan bijgevolg niet beoordeeld worden binnen deze procedure.
- 18) Uit de mobiliteitseffectenbeoordeling blijkt dat het project geen aanzienlijke effecten zal hebben op de doorstroming, verkeersleefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Hierbij wordt verwezen naar onderstaand advies van de gemeentelijke mobiliteitscommissie, d.d. 19 mei 2023.
- 19) Het project tracht met de groenvoorzieningen en de groen-blauwe dooradering het landelijk karakter van de gemeente te bewaren. De groenzone die tussen de bouwblokken slingert richting het open landbouwgebied en de bufferende groenzone voorzien tegen het recreatiegebied en het agrarisch gebied zorgen voor een mooie overgang, inpasbaarheid en aangename leefomgeving.

- 20) Eventuele hoge aanwezigheid van arseen in de bodem dient op een professionele, veilige manier te worden afgevoerd. Bij de concrete uitvoering van dit bouwproject, waarvoor een geldige omgevingsvergunning nodig is, zal in de specifieke voorwaarden van die vergunning de nodige milieuvoorwaarden worden opgelegd.
- 21) Bij de concrete uitvoering van dit bouwproject, waarvoor een geldige omgevingsvergunning nodig is, zal in de specifieke voorwaarden van die vergunning de nodige milieuvoorwaarden worden opgelegd voor het afvoeren van het bemalingswater. Eventuele schade aan teelten en omliggende weilanden dienen te worden voorkomen.
- 22) Het woningbouwproject wordt op voldoende grote afstand ingeplant t.o.v. de Chiro en bijhorende speelweide. De voorziene groenzone tussen de bouwblokken en de Chiro dient als buffer om eventuele hinder te beperken.

Adviezen

EXTERNE ADVIESINSTANTIES:

- Op 7/04/2023 werd door de Provinciale Omgevingscommissie, te Antwerpen, advies gevraagd aan het **Agentschap voor Natuur en Bos**. Het advies werd ontvangen op 20 april 2023 en luidt als volgt:
‘Op basis van bovenstaande uiteenzetting stelt het Agentschap voor Natuur en Bos vast dat voor dit dossier geen adviesvereiste is aan ons Agentschap en geeft dan ook geen advies. Het Bosdecreet is niet van toepassing.’
- Op 7/04/2023 werd door de Provinciale Omgevingscommissie, te Antwerpen, advies gevraagd aan het **Departement Landbouw en Visserij**. Het advies werd ontvangen op 26 mei 2023 en luidt als volgt:
‘Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesvraag betreffende ‘Stabroek Dorpstraat - Parklaan’ goed ontvangen. De voorliggende adviesvraag houdt geen verband met landbouw en is niet in agrarisch gebied gelegen. Bijgevolg valt zij niet onder de adviesbevoegdheid van het Departement Landbouw en Visserij. Wij zullen voor deze aanvraag dan ook geen advies vanuit landbouwkundig standpunt formuleren.’
- Op 7/04/2023 werd door de Provinciale Omgevingscommissie, te Antwerpen, advies gevraagd aan de **Dienst Integraal Waterbeleid**. Het advies werd ontvangen op 17 mei 2023 en de conclusie luidt als volgt:
‘Gedeeltelijk gunstig, voor het gedeelte verkaveling en slopen van de bestaande bebouwing aangezien dat deel van de aanvraag verenigbaar is met de huidige wetgeving en de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.

***Ongunstig**, voor het gedeelte bouwrijp maken van het terrein en de reliëfwijzigingen aangezien dat deel van de aanvraag **niet** verenigbaar is met de huidige wetgeving en de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.*

Om tot een gunstig advies te komen dienen gewijzigde plannen te worden overgemaakt waarbij een totaaloplossing voor de waterhuishouding van de site wordt uitgewerkt. Het is dan ook aangewezen om de huidige aanvraag (met uitzondering van de sloop van de gebouwen en de splitsing van loten) te bundelen met de volgende aanvraag (2022152009) via het omgevingsloket.’

Naar aanleiding van voornoemd advies werden door de aanvrager aanpassingen gedaan in het dossier met een projectinhoudversie 6, ingediend op 16 juni 2023. Op 27 juni 2023 werd opnieuw advies gevraagd aan de **Dienst Integraal Waterbeleid**.

- Op 4/04/2023 en 27/06/2023 (naar aanleiding van projectinhoudversie 6) werd advies gevraagd aan **Pidpa Riolering**. Het advies werd nog niet ontvangen.
- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan **Pidpa**. Het advies werd ontvangen op 21 april 2023 en luidt als volgt:
'Er zijn geen specifieke bepalingen ter bescherming van onze waterwinningen van toepassing.'
- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan **TELENET**. Het advies werd ontvangen op 8 mei 2023 en luidt als volgt:
'Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:
 - *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*
 - *Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*
 - *De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via: Telenet BVBA Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen CBS@telenetgroup.be 015/33.20.90. Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.*
 - *De aftak- en aansluitkosten van de abonnee worden met de latere abonnee verrekend.'*
- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan **PROXIMUS**. Het advies werd ontvangen op 24 mei 2023 en luidt als volgt:
Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :
 - o *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
 - o *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
 - o *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>*
 - o *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
 - o *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.**Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.*
- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan **Fluvius System Operator**. Het advies werd nog niet ontvangen.
- Op 22/06/2023 werd advies gevraagd aan **Brandweer Zone Rand**. Het voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 28 juni 2023. (zie advies met voorwaarden in bijlage)

- Op 7/04/2023 werd door de Provinciale Omgevingscommissie, te Antwerpen, advies gevraagd aan de **Vlaamse Milieumaatschappij**. Het ongunstig advies werd ontvangen op 23 mei 2023 en de conclusie luidt als volgt:
'De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd en is niet in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. We hebben volgende bemerkingen bij het dossier:
 - *Aangaande de overstromingsgevoeligheid dienen in de verkavelingsvoorschriften de principes van overstromingsvrij bouwen en behoud van ruimte voor water duidelijk opgenomen te worden.*
 - *Om het pluviaal compensatievolume te bepalen, moet rekening worden gehouden met de DHM-waarden i.p.v. de terreinopmetingen gezien het een vergraven terrein betreft, tenzij het vergunde ophogingen zijn.*
 - *Voor de compensatie moet minstens rekening gehouden worden met een overstromingspeil van 4,95 mTAW.*
 - *De afgravingen moeten in detail op plan worden uitgetekend; Afgravingen ter compensatie moeten gebeuren boven de hoogste grondwaterstand en de zone moet zich ook kunnen vullen bij zeer felle neerslag.*
 - *Er moeten metingen bijgebracht worden van de grondwaterstand en de infiltratiecapaciteit ter onderbouwing van de dimensionering van de infiltratievoorzieningen.*
 - *De infiltratiegracht mag niet verbonden zijn met de riolering van de Dorpsstraat en watervoerend zijn indien deze als infiltratievoorziening verder wordt uitgebouwd;*
 - *Er wordt bij voorkeur geen terras of groendak aangesloten op de hemelwaterputten zonder geschikte voorzuivering.*
 - *Gelet op de klimaatverandering adviseren we om te rekenen met een infiltratievolume en – infiltratieoppervlakte van respectievelijk 330 m³/ha verharde oppervlakte en 8 m²/100 m² afwaterende oppervlakte.**Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:*
 - *bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken;'*

Naar aanleiding van voornoemd advies werden door de aanvrager aanpassingen gedaan in het dossier met een projectinhoudversie 6, ingediend op 16 juni 2023. Op 27 juni 2023 werd opnieuw advies gevraagd aan de **Vlaamse Milieumaatschappij**.

- Op 6/04/2023 werd advies gevraagd aan de **Provinciale Omgevingscommissie Antwerpen**. Het ongunstig advies, d.d. 20 juni 2023, luidt als volgt:
'Gelet dat de gemeenteraad nog geen beslissing heeft genomen over de zaak der wegen en dat de watertoets adviseurs nog niet de kans hebben gehad om projectinhoudversie V6, ingediend op 16 juni 2023, te beoordelen, verleent de POVC een ongunstig advies.'
 In augustus 2023 wordt opnieuw advies gevraagd aan de **POVC Antwerpen**.

INTERNE ADVIESINSTANTIES:

- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan de **gemeentelijke mobiliteitscommissie**. Er is een gunstig advies ontvangen op 19 mei 2023. Het advies luidt als volgt:

'Positief advies.

Het advies van de mobiliteitsdienst in dit dossier is positief met onderliggende voorwaarde: het voorzien van externe snelheidsremmers op de Sportweg.

V. De wegenis is in overeenkomst met de huidige richtlijnen weginrichting

Sportweg als erfdienstbaarheidsweg

"Erftoegangswegen worden ingericht vanuit het principe van maximale leefkwaliteit, de verkeersfunctie is beperkt en ondergeschikt."

Het uitgangspunt hier is het mengen van het verkeer binnen de bebouwde kom waarbij men volop inzet op de leesbaarheid van de weg. (Vlaamse Overheid, 2023)

Binnen dit project is het duidelijk dat de wegenis functioneert als verbinding voor personenwagens van bewoners naar de gewestweg. Daarnaast creëert men een veilige fietsdoorsteek die de buurten Abtsdreef en Centrum Stabroek verbindt, alsook een veilige route naar de sportaccommodaties en de zaal Moorland voorziet voor de zwakke weggebruikers.

Zone 30

Na de Remise is er een verbreding van de Sportweg aanwezig. Deze maakt gemengd verkeer mogelijk. De zone 30 wordt gezien als een gedeelde hoffelijke trage ruimte.

"In een gedeelde hoffelijke trage ruimte zijn fietspaden niet logisch en zelfs niet wenselijk want ze scheiden verkeerssoorten en geven de auto meer plaats." (Minten, 2019)

De 8M laat ruimte om omgevingskenmerken in te richten die een lage snelheid afdwingen.

Wegversmalling Sportweg als positieve factor.

"Uit literatuuronderzoek blijkt dat asverspringingen een snelheid verlagend effect hebben en daardoor op die manier de objectieve verkeersonveiligheid verminderen"

(Agerholm et al., 2017; Finch et al., 1994; Gonzalo-Orden et al., 2016; Lee et al., 2015)

Een wegversmalling is een vaak voorkomende maatregel die gebruikt wordt op erfdienstbaarheidswegen met een recht tracé. (ASVV 2021)

Poorteffect zone 30.

Bij de invoering van een zone 30 is het belangrijk dat het begin van de zone aangeduid wordt. Hierbij werd er al een poorteffect gecreëerd met de versmalling ter hoogte van de Remise.

Wanneer een zone 30 wordt ingericht in brede straten, is een krachtige inrichting van belang. Snelheid remmende maatregelen worden genomen door de natuurlijke wegversmalling die gecreëerd wordt door de Remise. Hier gaat men van 1 x 2 rijstroken naar 1 rijstrook waarbij men voorrang moet verlenen aan toekomstig verkeer. (VSV, Z.D.)

Vorrangsregeling Dorpstraat > Sportweg

Om het poorteffect van de Sportweg te behouden wordt er een vorrangsregeling voor het autoverkeer voorzien. Daarbij wordt er voorrang gegeven voor het verkeer komende van de gewestweg N111. Zo kan bij druk verkeer de gewestweg niet geblokkeerd worden door het indraaiend verkeer in de Sportweg.

Deze vorrangsregeling zal kenbaar gemaakt worden met de borden B19 en B21

VI. Voorkeur Sportweg > Parklaan

D. Snelste route van/naar hoger wegennet

Het Vlaams wegennetwerk is momenteel opgedeeld in verschillende wegcategorieën. Hierbij is het de prioriteit van een gemeente om het woon- en werkverkeer via de kortste weg naar het hoger wegennet te leiden.

Dit bereikt men door de in- en uitrit op de Sportweg te faciliteren i.p.v. de Parklaan als uitsluitingsroute te nemen.

E. Schoolomgeving Meidoornlaan

Een veilige schoolomgeving is van het grootste belang voor het welzijn en de ontwikkeling van kinderen. Het biedt hun een gevoel van bescherming en vertrouwen. Door het verkeer van de verkaveling door de Meidoornlaan te sturen creëer je een onveiligere schoolomgeving met een verhoogde kans op verkeersongevallen.

Daarnaast zijn scholen vaak drukke plaatsen tijdens de ochtend- en middagspits wanneer ouders hun kinderen naar school brengen of ophalen. De extra verwachte voertuigen tijdens de spitsuren zullen leiden tot verkeerscongestie rondom de school wat gevaarlijke situaties en frustraties veroorzaakt voor zowel bestuurders als voetgangers.

Door het vermijden van extra voertuigen blijft de verkeersstroom hetzelfde en wordt het risico op ongevallen en opstoppen niet verhoogd.

F. Conclusie MOBER

Als we de cijfergegevens van de opgestelde MOBER bekijken, kan de conclusie gemaakt worden dat er geen aanzienlijke effecten zullen volgen op de doorstroming en verkeersveiligheid in de omgeving.

VII. Inzet op STOP-Principe

Stappers, trappers, openbaar en gemeenschappelijk personenvervoer zijn, in die volgorde, de te verkiezen vervoersmiddelen om tot een duurzame mobiliteit te komen.

De beslissing om trage wegen op te nemen in de infrastructuur van dit verkavelingsproject brengt tal van voordelen met zich mee.

De extra trage wegenissen zorgen ervoor dat wie zich te voet vanuit omgeving Parklaan verplaatst, zich op een verkeersveilige wijze van- en naar de Sportaccommodaties en Zaal Moorland kan voortbewegen.

Ook fietsers kunnen gebruik maken van de nieuwgevormde doorsteek die de Parklaan en Sportweg verbindt.

De nieuwe (trage) wegenissen zullen voor een spreiding van het verkeer zorgen waarbij de zwakke weggebruiker zich hierdoor zonder hinder kan verplaatsen.

VIII. Voldoende parkeermogelijkheden

Met 223 ondergrondse parkeerplaatsen wordt aan de parkeervraag van 213 parkeerplaatsen voldaan. Waarbij er 188 parkeerplaatsen voorzien worden voor bewoners en 25 voor bezoekers. 15 van de 223 ondergrondse parkeerplaatsen worden voorbehouden voor mindervaliden. Daarnaast worden er bovengronds nog eens 8 extra parkeerplaatsen ingericht. Deze dienen enkel voor kort parkeren gebruikt te worden.

Verder zijn er nog 496 fietsenstalplaatsen voorzien in dit project.

Bij de ingebruikname van de verkaveling dient er strikt toezicht gehouden te worden dat de parkings gemeentehuis en Moorland niet gebruikt worden door de bewoners en/of de bezoekers van Polderpark.'

- Op 4/04/2023 werd advies gevraagd aan de **Dienst gemeentewerken**. Het ongunstig advies werd ontvangen op 11 mei 2023 en luidt als volgt:

'Om een correct advies/ bemerkingen te kunnen geven ontbreken er voor dit dossier enkele zaken.

1/ De aansluiting van de verkaveling met de Sportweg. Zoals ingetekend op andere plannen sluit de wegnis van het project niet aan op de Sportweg.

2/ wegnis plan van het volledige project.

3/ detailleringsplan wegnis /snede

Volgende opmerkingen:

1/Als de volledige ontsluiting via de Sportweg zal gebeuren moet de Sportweg voorzien worden van een dubbelzijdig voet- en fietspad. De zwakke weggebruikers die naar de sportfaciliteiten gaan de nodige veiligheid garanderen en zo hoeven ze niet meer door het bestaande park te fietsen.

2/De verwijzing van de verbinding wegnis richting Antitankkanaal, er is geen verbinding naar het Antitankkanaal.

3/Het parkeren van bewoners centraliseren vooraan en dit voor alle loten.

4/Mindervaliden parkeerplaats voorzien Deze mogen ingericht worden als open staanplaatsen op maaiveldniveau binnen het lot.

Vanwege ontbrekende info is dit een ongunstig advies.'

Naar aanleiding van voornoemd advies werden door de aanvrager aanpassingen gedaan in het dossier met een projectinhoudversie 6, ingediend op 16 juni 2023. Op 27 juni 2023 werd opnieuw advies gevraagd aan de **Dienst gemeentewerken**.

- Op 21/06/2023 besprak de **Gecoro** dit groepswooningbouwproject en formuleerde het volgende:

'De Gecoro formuleert volgende vragen/antwoorden en opmerkingen:

- *Er zijn toch geen bomen voorzien op de brandweg?*

Het groenplan voorziet geen bomen op de brandwegen.

- *Worden zonnepanelen geplaatst op de groendaken?*

Deze zijn voorzien in het project.

- *Hoe wordt de afvalophaling georganiseerd?*

Er is een afvalstraatje voorzien in de aanvraag en het bijgevoegde rooilijnplan. De locatie en concrete uitvoering werden besproken met Igean en dient ook zo te worden uitgevoerd.

- *Zijn er parkeerplaatsen voorzien voor bezoek van huisarts, pakjesdienst, ...?*

Langsheen de nieuwe wegnis zijn een aantal openbare parkeerplaatsen voorzien.

- *Waarom wordt er geen rekening gehouden met de bepalingen van het GRS en wordt er geen RUP opgemaakt met een totaalvisie voor het gebied?*

Het voorliggend project hypothekeert de totaalvisie van het bestuur niet. Er blijft ruimte rondom bestaan voor gemeenschapsvoorzieningen, eventuele latere uitbreiding van het gemeentehuis, een BKO, ...

- *Zorgen over de verkeersafwikkeling en ontsluiting langs de Sportweg van deze nieuwe woonwijk, achterliggende sportfaciliteiten en eventuele latere bijkomende gemeenschapsvoorzieningen. Kan de Sportweg niet van een voet- en fietspad worden voorzien?*

Het pad aan de rechterkant van het gemeentehuis, lopende van de Dorpsstraat tot aan de parking van zaal Moorland en de sportvelden, wordt vaak door trage weggebruikers gebruikt als alternatieve route.

- *Er dient ten allen tijde rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en bewerking van het aanpalend agrarisch gebied.*
- *De Gecoro waardeert dat het aanpalend perceel tussen het project en de Sportweg, dat gelegen is in recreatiegebied volgens het gewestplan, in een latere fase zou kunnen worden aangewend voor de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen.'*

Beoordeling van voornoemde adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Telenet, d.d. 8 mei 2023, het advies van Proximus, d.d. 24 mei 2023 en het advies van de Brandweer Zone Rand, d.d. 28 juni 2023, dienen strikt te worden nageleefd en zullen in de specifieke voorwaarden van de vergunning worden opgenomen.

Naar aanleiding van voornoemde ongunstige adviezen werden door de aanvrager aanpassingen gedaan in het dossier met een projectinhoudversie 6, ingediend op 16 juni 2023. De betrokken adviesinstanties werden op 27 juni 2023 opnieuw om advies gevraagd.

De opmerkingen van de gemeentelijke mobiliteitscommissie, d.d. 19 mei 2023, zullen meegenomen worden in beoordeling van de zaak der wegen, waarover de gemeenteraad een beslissing dient te nemen.

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag dient te worden getoetst aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening conform art. 4.3.1. §2, eerste lid, 1° van de VCRO:

"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."

6) Functionele inpasbaarheid, de schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen

Het groepswoningbouwproject is gelegen in het woonuitbreidingsgebied gelegen tussen de Sportweg en de Parklaan in de kern van Stabroek.

Ten westen van de projectsite bevindt zich een dense, rechthoekige woonwijk, de Chiro, de vrije basisschool Sint-Catharina en het 3 bouwlagen hoge woonzorgcentrum Villa Ter Molen. De aanwezige bebouwing is heel gevarieerd op het vlak van bouwtypologie en bouwhoogtes.

Ten oosten, langsheen de Sportweg, grenst het project aan de site van het gemeentehuis met het gemeentepark en de gemeentelijke sportcluster, volledig gelegen in recreatiegebied. Het 3 bouwlagen hoge gemeentehuis met hellend dak is omgeven door een groen park met achteraan gelegen sportvelden, tennishal en atletiekpiste. Tegen de Sportweg aan bevindt zich tevens het mooie remise-gebouw (gemeentelijk archief), zijnde een voormalig bakstenen koetshuis en conciërgewoning van 1 bouwlaag onder een hellend dak.

Ten zuiden is de site gelegen tegen de achtertuinen van de woningen Dorpsstraat 73 t.e.m. 91. Deze woningen hebben allen een eigen specifieke bouwstijl met verschillende bouwhoogtes. Ten noorden van de site bevindt zich het open agrarisch gebied richting de Antitankgracht. De voorliggende verkaveling voor de inplanting van geschrante, 4 bouwlagen hoge urban-villa's met appartementen, volledig voorzien van ondergrondse parkeergarages, minimale verhardingen en omgeven door een groenzone, vormen geen schaalbreuk t.o.v. de omliggende omgeving met aanwezige bebouwing. Het samenhangend architecturaal geheel, gecreëerd door de continuïteit in vormgeving en materiaalgebruik van de bouwvolumes, is L-vormig, afbouwend richting het agrarisch gebied. De groenzone die tussen de bouwblokken slingert richting het open landbouwgebied en de bufferende groenzone voorzien tegen het recreatiegebied en het agrarisch gebied zorgen voor een mooie overgang, inpasbaarheid en aangename leefomgeving.

7) De bouwdichtheid

De realisatie van vrijstaande, kwalitatieve meergezinswoningen omgeven door een doorwaadbare groenzone en minimale verharding zorgen voor een openheid en groen karakter. De voorziene bouwdichtheid volgens de verkavelingsvoorschriften, zijnde ca. 52 appartementen per ha, is op deze site in de kern met de nodige voorzieningen en openbaar vervoer in de directe nabijheid motiveerbaar op deze plek conform voornoemde provinciale ruimtelijke principes.

8) Mobiliteitsimpact en verkeersveiligheid

De verkaveling, waarbij max. 204 appartementen in de vorm van 10 urban-villa's kunnen worden opgericht, wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen, doodlopende wegenis die haaks aansluit op de smalle gemeenteweg Sportweg, die het verkeer afleidt naar de gewestweg N111 Dorpsstraat. Het verkavelingsplan voorziet een verbreding van de smalle gemeenteweg Sportweg tussen de aanzet van de nieuwe straat en het einde van het plangebied, zijnde ter hoogte van het gemeentelijk remise-gebouw. Vanaf daar loopt de huidige breedte van de smalle Sportweg door tot aan de gewestweg.

Ter hoogte van de Parklaan voorziet het verkavelingsplan op de projectsite een breed fietspad met daarop haaks een voet- en fietspad richting de Sportweg. Deze laatste eindigt tegen het recreatiegebied, dat geen deel uitmaakt van het verkavelingsplan, en vormt dus geen verbinding tussen de verkaveling en de Sportweg. Dit gedeelte trage weg tot aan de Sportweg wordt louter indicatief aangeduid in dit recreatiegebied om eventueel in een latere fase door te trekken tot aan de Sportweg. De bijgevoegde MOBER gaat op pagina 32/39 daarentegen wel uit van de volledige realisatie van een trage wegverbinding tussen de Parklaan en de Sportweg:

'In de huidige toestand zijn er ter hoogte van de schoolomgeving in de Meidoornlaan en het kruispunt met de Parklaan veilige, goed gemarkeerde oversteekvoorzieningen voor voetgangers en fietsers aanwezig. Door het project wordt bovendien een verkeersveilige, afgescheiden trage verbinding tussen de Parklaan en de Sportweg voorzien, waardoor de ontsluiting van de schoolomgeving en de hele wijk tussen de Abtsdreef en de Parklaan naar de sport- en gemeenschapsvoorzieningen op een verkeersveilige manier, gescheiden van de drukke gewestweg kan gebeuren. Het project zal wat dit betreft bijgevolg een positief effect hebben op de verkeersveiligheid.'

Volgens de MOBER wordt op een maatgevende werkdag de bijkomende verkeersgeneratie en parkeerbehoefte ten gevolge van het project geraamd op volgende cijfers:

- 556 pae/dag
- 90 pae/spitsuur
- 217 parkeerplaatsen
- 525 fietsenstallingen

Uit de mobiliteitseffectenbeoordeling blijkt dat het project geen aanzienlijke effecten zal hebben op de doorstroming, verkeersleefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De ontsluiting van een woonwijk met max. 204 appartementen die dient te gebeuren langs 1 smalle ontsluitingsweg die uitkomt op een zeer drukke gewestweg, waar zich op vele tijdstippen van de dag files voordoen, zal ongetwijfeld een impact hebben op doorstroming. Door de versmalling ter hoogte van het gemeentelijk remise-gebouw kunnen er geen 2 auto's naast elkaar passeren, hetgeen volgens de gemeentelijke mobiliteitscommissie verkeersremmend zal werken.

Achteraan de gemeenteweg Sportweg bevindt zich de gemeentelijke sportcluster met sportvelden, tennishal met tennispleinen, atletiekpiste, padelvelden, kantine met kleedkamers, sanitair, multifunctionele zaal voor allerlei activiteiten/evenementen en bijhorend parking. Deze sportcluster zorgt tevens voor verkeer. Het gedeelte Sportweg tussen de sportcluster en de aanzet van de nieuwe straat wordt niet verbreed en zal de huidige breedte behouden.

De gemeentelijke mobiliteitscommissie verleende een gunstig advies, d.d. 19 mei 2023.

9) Hinder

De projectsite is niet gelegen in de directe nabijheid van een habitatgebied, vogelrichtlijngebied of ander beschermingsgebied. Eventuele, mogelijke hinder naar het milieu zal beperkt zijn.

De verkavelingsvoorschriften voorzien een voldoende grote afstand tussen de woonblokken en de perceelsgrenzen, zodat eventuele hinder tussen erven wordt vermeden. De voorziene groene dooradering rond de woonblokken zorgt voor een aangename leefomgeving en heeft tevens een bufferend vermogen.

De oprichting van de 10 woonblokken met ondergrondse parkeergarages zal ongetwijfeld zorgen voor hinder en lawaai voor de directe omgeving. De nodige maatregelen en afspraken rond werfverkeer dienen aan het gemeentebestuur te worden voorgelegd vóór de uitvoering van de werken om de hinder zoveel mogelijk te beperken.

10) De cultuurhistorische aspecten, de gezondheid en het gebruiksgenot komen niet in het gedrang.

De aanvraag voor deze verkaveling met het oog op de realisatie van een groepswoningbouwproject met max. 204 woongelegenheden is verenigbaar met de principes van de goede ruimtelijke ordening, zoals hierboven beschreven.

Rooilijnplan en tracé wegenis

Het project voorziet een nieuwe wegenis haaks op de gemeenteweg Sportweg, voet- en fietspaden en een gedeeltelijke verbreding van de Sportweg tussen de aanzet van de nieuwe weg en het gemeentelijk remise-gebouw, zoals aangeduid op het rooilijnplan, opgemaakt door Studio Sterio, te Wichelen, op 20 oktober 2022. Het rooilijnplan voldoet aan de decretale eisen van artikel 16 §2 en 3 van het Gemeentewegendecreet.

Het rooilijnplan en het tracé van deze wegenis dienen te worden goedgekeurd door de gemeenteraad overeenkomstig het decreet van 3 mei 2009 houdende de gemeentewegen (verder GWD).

Artikel 3 GWD:

'Dit decreet heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen. Om deze doelstelling te realiseren voeren gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:

*1° de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;
2° de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.'*

Artikel 4 GWD:

'Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes:

*1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;
2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;
3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;
4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;
5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functies van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.'*

Volgens voornoemd advies van de gemeentelijke mobiliteitscommissie, d.d. 19 mei 2023, voldoet het voorgestelde tracé van de wegenis en de ontsluiting van dit groepswoningbouwproject, rekening houdend met de omgeving en de bestaande verkeerssituatie, aan voornoemde doelstellingen en principes.

De voet- en fietsverbinding, rood gearceerd op voornoemd rooilijnplan, wordt georganiseerd aan de hand van de mogelijkheden voorzien in artikel 26, §2, tweede lid, van het Gemeentewegendecreet: *'In afwijking van het eerste lid kan de gemeente met de eigenaars van de gronden waarop de gemeenteweg gelegen is, een overeenkomst sluiten waarbij een erfdienstbaarheid van openbaar nut vastgelegd wordt. Die overeenkomst wordt binnen de termijn van zestig dagen na het verlijden ervan overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen.'* Dat betekent dat de wegbedding privaat blijft, doch belast wordt met een publieke erfdienstbaarheid van doorgang en onderhouden wordt door de mede-eigendom, zoals opgenomen in de voorgestelde erfdienstbaarheidsovereenkomst.

Deze overeenkomst verduidelijkt dat de gemeente gemachtigd blijft om alle handhavingstaken op deze gemeenteweg uit te oefenen. Voor het overige zal de private eigenaar instaan voor het beheer en onderhoud van deze voet- en fietsverbinding. Deze werkwijze strookt derhalve met het gemeentewegendecreet.

Watertoets

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verrichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Aan het dossier werd een Toelichting waterhuishouding, opgemaakt door Studio Sterio op 21 december 2022, en aanvullend bemalingsadvies, opgemaakt door het Adviesbureau inzake Grondwatertechnieken op 26 januari 2023, toegevoegd.

Naar aanleiding van voornoemde ongunstige adviezen werden door de aanvrager aanpassingen gedaan in het dossier met een projectinhoudversie 6, ingediend op 16 juni 2023.

Versie 1.2 van voornoemde nota 'Toelichting waterhuishouding', d.d. 9 juni 2023, met aanpassingen n.a.v. het advies van VMM, Dienst Integraal Waterbeleid en Pidpa, een verslag, d.d. 14 juni 2023, van een infiltratieonderzoek van Geosonda BVBA, te Brussel, en andere documenten werden toegevoegd aan deze vergunningsaanvraag. De betrokken adviesinstanties werden op 27 juni 2023 opnieuw om advies gevraagd.

Het voorliggend project heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt in mogelijks overstroombaar gebied. Het betreft voornamelijk de zone rond de gracht en enkele bijkomende vlekken.

Het advies in voornoemde nota's dient te worden nageleefd.

Project-MER-screening

De aanvraag betreft een vorm van stadsontwikkeling die onder de drempels blijft, zoals vermeld in bijlage II bij het project-MER-besluit (1.000 woningen / 5.000m² retail / 1000 personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur), zodanig dat een en ander een project-MER-screeningsplichtig project in de zin van rubriek 10, b), van de bijlage III bij het project-MER-besluit betreft.

Uit de screening blijkt dat er manifest geen significante negatieve milieueffecten kunnen worden verwacht.

Aanwezigheid van bos op het perceel

Niet van toepassing.

Beschermde monumenten, landschappen, stad en dorpsgezichten

Niet van toepassing

Mobiliteit

De woonblokken worden ontsloten via een nieuwe aan te leggen wegnis die aansluit op de bestaande gemeenteweg Sportweg. Aan het dossier werd een MOBER toegevoegd. Deze nota werd in opdracht van de projectontwikkelaar opgemaakt door Buro MOVE bvba, te Kapellen, op 19 januari 2023. De algemene conclusie in voornoemde MOBER luidt als volgt:

'Er worden ten gevolge van de geplande aanvraag voor groepswooningbouw in het gebied tussen de Parklaan, de Sportweg en de N111 Dorpsstraat in Stabroek, met 204 wooneenheden geen aanzienlijke effecten verwacht met betrekking tot doorstroming, verkeersleefbaarheid, (fiets)parkeren, bereikbaarheid en verkeersveiligheid en milieu (verkeersemisies).

Uit de sensitiviteitstoets is gebleken dat deze berekeningen uitgaan van een worst-case scenario en dat de werkelijke bijkomende verkeersgeneratie en parkeerbehoefte naar alle waarschijnlijkheid veel lager zal liggen.

Hoewel er geen aanzienlijke effecten worden verwacht, werden in het hoofdstuk 'Milderende Maatregelen' enkele aanbevelingen geformuleerd ter optimalisatie van de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid, en dit zowel voor de werffase als voor de exploitatiefase.'

De voorgestelde milderende maatregelen omvat:

'Verkeerstechnische maatregelen

Het project voorziet reeds in een aantal verkeerstechnische maatregelen die de verkeersveiligheid zullen verhogen:

- Er werden meerdere comfortabele, gescheiden doorsteken voor voetgangers en fietsers voorzien dwars doorheen het project;

- Er werden voldoende parkeerplaatsen voorzien om de verwachte parkeerbehoefte volledig op eigen terrein te voorzien, zodat er geen zoekverkeer ontstaat.

Flankerende maatregelen

In wat volgt worden echter wel enkele suggesties en aanbevelingen geformuleerd om de verkeersveiligheid en het gebruik van duurzame vervoerswijzen te optimaliseren:

- Het voorzien van ruim voldoende mogelijkheden om fietsen zowel publiek als privaat te stallen, teneinde minstens aan de verwachte fietsparkeerbehoefte te voldoen en bij voorkeur een overaanbod van minimum 20% te realiseren;*
- Eén of meerdere laadpalen voor elektrische voertuigen voorzien (zouden kunnen worden voorzien volgens het principe van "Paal volgt Wagen" via fluvius)*
- 1 à 2 parkeerplaatsen reserveren voor deelvoertuigen (het integreren van deelwagens wordt volop onderzocht. Er zal ter hoogte van één van de parkeerpokets privaat of publiek minstens één parkeerplaats worden voorzien voor deelwagens)*
- Het opmaken van een infobrochure ter promotie van duurzame vervoersmodi. Dit met vermelding van het netwerk voor fietsers en voetgangers, dienstverlening openbaar vervoer, en met een overzicht van alle duurzame initiatieven (bluebike, autodelen, fietsdelen,...) in de directe omgeving;*
- Het verdelen van deze infobrochure bij de kandidaat-kopers, en eventueel ook bij de huidige bewoners in de buurt;*

Hoewel het slechts een beperkte periode in tijd betreft, zal de uitbouw van de projectsite ook werfverkeer met zich mee zal brengen. Het is daarbij belangrijk ook de mobiliteitsimpact tijdens de werffase te beperken en hier doordacht mee om te gaan. Dit kan bijvoorbeeld door:

- Een actieve communicatie te voeren met aannemers en bouwheren over het werftransport in de buurt van schoolomgevingen. De gemeente stelt hiervoor een aanspreekpunt ter beschikking waar aannemers terecht kunnen met vragen. Dit aanspreekpunt zoekt samen met de aannemers naar alternatieve routes voor werftransport, waarbij schoolomgevingen en voor zover mogelijk ook schoolroutes en routes met veel kwetsbare weggebruikers vermeden worden;*
- Dat er geen werftransport met tractoren wordt uitgevoerd;*
- Voor wat betreft de toelevering van bouwmaterialen, verbinden de aannemers en handelaren van bouwmaterialen er zich toe om hun leveranciers en transporteurs in kennis te stellen van de maatregelen die worden opgelegd door de gemeente;*
- Dat het werftransport zoveel mogelijk gebruik maakt van het hoger wegennet;*
- Dat er inspanningen gedaan worden om de werfroutes proper te houden;*
- Dat de lading afgedekt wordt als deze veel stofhinder kan geven, conform artikel 45 van het KB.'*

De verkaveling, waarbij max. 204 appartementen in de vorm van 10 urban-villa's kunnen worden opgericht, wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen, doodlopende wegenis die haaks aansluit op de smalle gemeenteweg Sportweg, die het verkeer afleidt naar de gewestweg N111 Dorpsstraat. Het verkavelingsplan voorziet een verbreding van de smalle gemeenteweg Sportweg tussen de aanzet van de nieuwe straat en het einde van het plangebied, zijnde ter hoogte van het gemeentelijk remise-gebouw. Vanaf daar loopt de huidige breedte van de smalle Sportweg door tot aan de gewestweg.

Ter hoogte van de Parklaan voorziet het verkavelingsplan op de projectsite een breed fietspad met daarop haaks een voet- en fietspad richting de Sportweg. Deze laatste eindigt tegen het recreatiegebied, dat geen deel uitmaakt van het verkavelingsplan, en vormt dus geen verbinding tussen de verkaveling en de Sportweg. Dit gedeelte trage weg tot aan de Sportweg wordt louter indicatief aangeduid in dit recreatiegebied om eventueel in een latere fase door te trekken tot aan de Sportweg. De bijgevoegde MOBER gaat op pagina 32/39 daarentegen wel uit van de volledige realisatie van een trage wegverbinding tussen de Parklaan en de Sportweg:

'In de huidige toestand zijn er ter hoogte van de schoolomgeving in de Meidoornlaan en het kruispunt met de Parklaan veilige, goed gemarkeerde oversteekvoorzieningen voor voetgangers en fietsers aanwezig. Door het project wordt bovendien een verkeersveilige, afgescheiden trage verbinding tussen de Parklaan en de Sportweg voorzien, waardoor de ontsluiting van de schoolomgeving en de hele wijk tussen de Abtsdreef en de Parklaan naar de sport- en gemeenschapsvoorzieningen op een verkeersveilige manier, gescheiden van de drukke gewestweg kan gebeuren. Het project zal wat dit betreft bijgevolg een positief effect hebben op de verkeersveiligheid.'

Volgens de MOBER wordt op een maatgevende werkdag de bijkomende verkeersgeneratie en parkeerbehoefte ten gevolge van het project geraamd op volgende cijfers:

- 556 pae/dag
- 90 pae/spitsuur
- 217 parkeerplaatsen
- 525 fietsenstallingen

Uit de mobiliteitseffectenbeoordeling blijkt dat het project geen aanzienlijke effecten zal hebben op de doorstroming, verkeersleefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

De ontsluiting van een woonwijk met max. 204 appartementen die dient te gebeuren langs 1 smalle ontsluitingsweg die uitkomt op een zeer drukke gewestweg, waar zich op vele tijdstippen van de dag files voordoen, zal ongetwijfeld een impact hebben op de doorstroming.

Door de versmalling ter hoogte van het gemeentelijk remise-gebouw kunnen er geen 2 auto's naast elkaar passeren, hetgeen volgens de gemeentelijke mobiliteitscommissie verkeersremmend zal werken.

Achteraan de gemeenteweg Sportweg bevindt zich de gemeentelijke sportcluster met sportvelden, tennishal met tennispleinen, atletiekpiste, padelvelden, kantine met kleedkamers, sanitair, multifunctionele zaal voor allerlei activiteiten/evenementen en bijhorend parking. Deze sportcluster zorgt tevens voor verkeer. Het gedeelte Sportweg tussen de sportcluster en de aanzet van de nieuwe straat wordt niet verbreed en zal de huidige breedte behouden.

De gemeentelijke mobiliteitscommissie verleende een gunstig advies, d.d. 19 mei 2023.

In de laatste projectinhoudversie 6 van deze vergunningsaanvraag werd door de aanvrager tevens een Addendum, d.d. 13 juni 2023, toegevoegd aan voornoemd MOBER, opgemaakt door Buro MOVE bvba, waarin met kwantitatieve gegevens de conclusies uit het MOBER extra worden bijgetreden.

Erfgoed-/archeologietoets

Er werd een archeologienota toegevoegd aan het dossier. De nota werd opgemaakt, ingevolge artikel 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, door Annika Devroe Archeologie & Bouwhistorie bv, te Heusden-Zolder, in samenwerking met Cura Projecten op 14 september 2022.

De samenvatting van voornoemde nota luidt als volgt:

'Het archeologische assessment gaf aan dat het terrein geen ideale ligging heeft voor artefactensites maar dat sporensites vanaf het neolithicum wel kunnen voorkomen en tevens goed bewaard kunnen zijn door hun afdekking onder een plaggendek. De ligging nabij het centrum kan tevens interessant zijn voor het aantreffen van bewoningssporen vanaf de middeleeuwen. Bewoning is alleszins aanwezig vanaf de 18de eeuw. Archeologische waarden hebben een groot potentieel op kenniswinst vanwege het ontbreken van archeologische onderzoeken. De kennis over Stabroek en de ruimere regio kan hiermee aanzienlijk verrijkt worden.

Een vervolgonderzoek is dan ook noodzakelijk. Dit wordt verder besproken in het programma van maatregelen.'

Het bijhorende programma van maatregelen voor uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem dienen uitgevoerd te worden zoals beschreven in deze nota.

Het projectgebied bevat geen beschermd of geïnventariseerd erfgoed.

Algemene conclusie

De aanvraag voor het verkavelen in 4 loten voor vrijstaande meergezinswoningen met ondergrondse parkeergarages en 3 loten voor infrastructuur en groen, met het oog op de realisatie van een groepswooningbouwproject met een aantal urban villa's langsheen een nieuwe wegenis is in overeenstemming met de bestemming woonuitbreidingsgebied en met de randvoorwaarden voor een groepswooningbouwproject, maar een afdoende garantie dat het volledige groepswooningbouwproject daadwerkelijk gelijktijdig zal worden opgericht, blijkt niet uit het aanvraagdossier en dient door de aanvrager te worden aangeleverd.

Conform de bindende bepalingen en de gewenste deelstructuren, zoals beschreven in de partiële herziening van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen op 3 november 2022, is het wenselijk om de woonfunctie tussen de site van het gemeentehuis en de aanpalende woonwijk Centrum aan te vullen met gemeenschapsfuncties, groen en recreatie. Een ruimtelijk uitvoeringsplan werd tot op heden niet opgemaakt, maar het bestuur wenst haar totaalvisie over het volledige gebied aangevuld met gemeenschapsvoorzieningen, groen en recreatie op latere termijn te kunnen realiseren. Dit project hypothekeert deze visie niet.

Rekening houdend met de ruimtelijke principes, zoals hierboven beschreven, is het betrokken woonuitbreidingsgebied een goede locatie voor kernversterking. De aanvraag is verenigbaar met de beginselen van de goede ruimtelijke ordening conform art. 4.3.1. §2, eerste lid, 1° van de VCRO. Volgens het gunstig advies van de gemeentelijke mobiliteitscommissie, d.d. 19 mei 2023, voldoet het voorgestelde tracé van de wegenis en de ontsluiting van dit groepswooningbouwproject, rekening houdend met de omgeving en de bestaande verkeerssituatie, aan de doelstellingen en principes van het decreet van 3 mei 2009 houdende de gemeentewegen.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Toepasselijke regelgeving

DLB art. 40-41.

Artikel 4.2.15 VCRO, 1 september 2019: verkavelen van grond voor woningbouw.

Artikel 8 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen: goedkeuring gemeenteraad.

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Interne communicatie: Deze goedkeuring van het rooilijnplan en het wegentracé wordt meegenomen in de verdere vergunningsprocedure.

Bespreking

- Chris Van Haute, raadslid fractie Open VLD: Onze partij heeft alle bezwaren en impact onder de loep genomen. We hebben veel vragen gesteld aan alle betrokken partijen. Door alle partijen werd er veel inzet getoond om het dossier in goede banen te leiden en samen naar een oplossing te zoeken. Er is veel communicatie geweest.
Er zijn nog steeds mensen uit de buurt die het project niet OK vinden. Maar de kleine opmerkingen van de burgers werden aangepakt door de ontwikkelaar.
Het probleem op vlak van mobiliteit binnen onze gemeente staat los van dit project en dient aangepakt te worden. Elk project zal altijd consequenties hebben op vlak van mobiliteit. Is dit een reden om het niet te doen of kleinschaliger te doen?
Het project brengt ons meer groen achteraan in de wijk.

We moeten ons gezond verstand gebruiken en het niet moeilijker maken naar de toekomst toe. We begeven ons op glad ijs door dit dossier te schrappen.

Het is ook belangrijk een valabele partner te hebben. We gaan immers met deze mensen voor een langere termijn in zee.

Dit was onze visie om tot besluit te komen.

- Manuel Elst, raadslid fractie Vlaams Belang: De visie van onze partij is dat Stabroek al meer dan verstedelijkt genoeg is. Er is een overschot in de bouwbehoefte van meer dan 350 woningen. Waarom zo een massaal project en geen gewone huizen? Dit is kleinschaliger en beter dan dit gigantisch project van beton. Onze fractie zal tegen stemmen.
- Kim Dorikens, raadslid fractie Vooruit-Groen: Onze fractie vindt niet dat het project er slecht uitziet of dat er slechte communicatie van de projectontwikkelaar is, maar dit project komt te vroeg en onze dorpskern is er niet klaar voor.
Dit is een aanvraag voor 10 eenheden en 194 woningen, dat is enorm. Dit is je hoofd in de grond steken als je denkt geen problemen te krijgen. Er staat niets op papier dat dit gefaseerd kan gebeuren.
De problematiek rond mobiliteit kan niet meteen opgelost worden, dus dit project er nog bij nemen is om problemen in de toekomst vragen.
- Rik Frans, burgemeester: Dit is een zeer lang, intensief en tijdrovend proces geweest, met veel vergaderingen en veel werk.
Elke partij beslist naar eer en geweten. Wij hebben hier met de meerderheid zwaar over gesproken. Iedereen heft zich er in verdiept. Nu is het tijd om te stemmen en de democratie te laten spreken. Met een bedanking aan iedereen die meegewerkt heeft. Het was een goed en democratisch proces. Dit appreciëren we als meerderheid.
- Kim Dorikens, raadslid fractie Vooruit-Groen: Nog iets toevoegen... Er is veel communicatie geweest maar er ligt enkel een aanvraag voor, er is geen volledig plan van ontwikkeling van het gebied. De oppositie heeft dit nog niet gezien. Wat jullie als breder beeld hebben, kunnen wij niet zien. Het is een visie en geen plan. Een visie kan nog veranderen.
- Rik Frans, burgemeester: U heb deels gelijk. Maar in het GRS staat wel degelijk een visie. Ik verwijs graag naar p. 117-118 en 151-152. Ik zal deze passage bij het verslag laten voegen.

Besluit

De gemeenteraad keurt het rooilijnplan opgemeten door Studio Sterio, te Wichelen op 20 oktober 2022, en het tracé der wegen goed, zoals voorzien in de aanvraag tot omgevingsvergunning met kenmerk 118/299, ingediend door Van Wellen Group NV en HOSTA NV, voor het verkavelen van gronden voor een groepswoonbouwproject met wegeaanleg, te Dorpsstraat - Parklaan, Site Polderpark, kadastraal gekend als afd. 1, sectie E, nrs. 389L, 391C, 390C, 391K, 391H, 371 en 370A/deel, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

6. *De werken dienen te worden uitgevoerd onder toezicht van de gemeente en de rioolbeheerder Pidpa Rioleringen. De kosten voor de aanleg van de wegen, alle nutsvoorzieningen, riolering, groenvoorzieningen, verkeersinfrastructuur, verlichting etc., zijn ten laste van de bouwheer en dienen in overleg met de gemeente te worden aangelegd of voorzien.*
7. *De wegenis- en rioleringswerken dienen te voldoen aan de regelgeving van het Standaardbestek 250 versie 2.2 van de wegenbouw. Hieonder valt tevens het storten van de voorziene borgstelling (5% op de kostprijs van de werken) en de eventuele in het bestek voorziene aanvullende borgen. Bovendien dient een borg van 100% van de kostprijs van de aanleg te worden gestort als garantie voor de aanleg van de in de aanvraag begrepen openbare wegenis, riolering, alle aanhorigheden en alle nodige openbare nutsvoorzieningen. De borgen dienen gestort te worden ten name van de Deposito & Cosignatiekas of een vergelijkbare bankgarantie.*

8. *Na aanleg dient de aanvrager het eigendom der in de aanvraag begrepen openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop zij komen of zullen komen, vrij en onbelast, en zonder kosten voor haar, om niet aan de gemeente Stabroek te worden af te staan.*
9. *De voorwaarden opgenomen in het advies van de gemeentelijke mobiliteitscommissie, d.d. 19 mei 2023, dienen strikt te worden nageleefd.*
10. *De voet- en fietsverbinding, rood gearceerd op voornoemd rooilijnplan, dient te worden georganiseerd aan de hand van de mogelijkheden voorzien in artikel 26, §2, tweede lid, van het Gemeentewegendecreet:
'In afwijking van het eerste lid kan de gemeente met de eigenaars van de gronden waarop de gemeenteweg gelegen is, een overeenkomst sluiten waarbij een erfdienstbaarheid van openbaar nut vastgelegd wordt. Die overeenkomst wordt binnen de termijn van zestig dagen na het verlijden ervan overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen.'
De wegbedding blijft privaat, doch wordt ze belast met een publieke erfdienstbaarheid van doorgang en wordt ze onderhouden door de mede-eigendom, zoals opgenomen in de voorgestelde erfdienstbaarheidsovereenkomst.
Deze overeenkomst verduidelijkt dat de gemeente gemachtigd blijft om alle handhavingstaken op deze gemeenteweg uit te oefenen. Voor het overige zal de private eigenaar instaan voor het beheer en onderhoud van deze voet- en fietsverbinding.*

De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- *13 stemmen voor: Rik Frans, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Chris Van Haute, Ludo Verschueren, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Isabella Wouters*
- *6 stemmen tegen: Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Manuel Elst, Odette Maes, Fred Clee, Koen Van Gansen*
- *4 onthoudingen: Liesbeth Bardyn, Herman Jongenelen, Rune Bastiaenssens, Thomas Eysackers*

Volgnummer: 01.10

Rooilijnplan en wegentracé in omgevingsvergunningsaanvraag 118/301, Pauwelsdreef-Akkerstraat.

Urbanisatiedienst - L. Huegens

R. Frans

Samenvatting

Een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, gelegen Pauwelsdreef-Akkerstraat, met de aanleg van een nieuwe wegenis en openbaar domein is ingediend. De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 26 loten voor eengezinswoningen, 3 loten voor 3 vrijstaande meergezinswoningen per lot en de aanleg van een nieuwe wegenis, publieke groenzone en voet- en fietsverbindingen. De gemeenteraad keurde het rooilijnplan en het tracé der wegen niet goed.

Feiten en doelstelling

De gemeente ontving op 9 maart 2023 van landmeter Bart Palmers, te Kapellen, een aanvraag tot omgevingsvergunning. De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 26 loten voor eengezinswoningen, 3 loten voor 3 vrijstaande meergezinswoningen per lot en de aanleg van een nieuwe wegenis, publieke groenzone en voet- en fietsverbindingen, gelegen tussen de Pauwelsdreef en de Akkerstraat. Het betreft de percelen kadastraal gekend als afd. 2, sectie I nrs. . 546A, 546B, 547C, 547D, 547E, 530B6, 530V4, 559G, 549S en 549N.

In zitting van 12 juni 2023 verwees het college van burgemeester en schepenen het rooilijnplan en het tracé der wegen in deze aanvraag ter goedkeuring naar de gemeenteraad. Overeenkomstig de regelgeving ter zake dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over dit rooilijnplan en het tracé der wegen.

De gemeente heeft de aanvraag onderzocht, rekening houdende met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van toepassing vanaf 1 september 2009 en de uitvoeringsbesluiten.

Het gemeentebestuur heeft kennis genomen van het advies van de omgevingsambtenaar, uitgebracht op 5 juni 2023.

Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De verkaveling is ontworpen binnen en gelijk gestemd aan de bestaande woonwijk gelegen aan de Akkerstraat en Pauwelsdreef. Er wordt in het verkavelingsconcept veel belang gehecht aan de onmiddellijke omgeving en het omliggende kader waarbinnen de eengezinswoningen en de meergezinswoningen tot stand zullen komen.

Het terrein is momenteel een weide met daarop te slopen bergplaatsen en heeft, volgens het bijhorende verkavelingsplan, een totale oppervlakte van 28.930m².

De eengezinswoningen zullen per bouwblok gebouwd worden in verschillende periodes. De meergezinswoningen worden op hun beurt per gezamenlijke kelderverdieping opgericht (tevens in verschillende etappes). De volgorde waarin deze verschillende onderdelen van de verkaveling worden opgetrokken zal evenwel in samenspraak met de gemeentelijke diensten verlopen.

De 29 loten worden georiënteerd langsheen een nieuw ontworpen wegenis, zoals weergegeven op het omgevingsplan nieuwe toestand en het rooilijnplan.

Tussen de woningen Pauwelsdreef 54 en 62 wordt de nieuw ontworpen wegenis aangesloten op de gemeenteweg Pauwelsdreef. Tussen de woningen Akkerstraat 111 en 115 en de woningen Akkerstraat 73 en 79 wordt een voet/fietspad in een groene corridor aangelegd als verbinding tussen de bestaande en de nieuwe woonwijk.

De aanvraag voorziet volgende woontypologieën:

Eengezinswoningen:

- Loten 1 tot en met 25: aaneengesloten en gekoppelde bebouwing, zoals weergegeven op het omgevingsplan nieuwe toestand
- Lot 26: vrijstaande eengezinswoning

Meergezinswoningen:

- Loten: 27, 28 en 29: drie vrijstaande appartementsgebouwen per lot met ondergrondse parkeergarages.

De loten van de eengezinswoningen hebben een perceeloppervlakte tussen 217m² en 814,78m².

De loten voor de meergezinswoningen hebben een perceeloppervlakte tussen 2.636,55m² en 6.134,70m².

De grond in de nieuw aan te leggen wegenis en de openbare groenvoorzieningen worden na aanleg kosteloos (om niet) afgestaan aan de gemeente Stabroek en heeft een totale oppervlakte van 8.822,00m².

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging en bepaling volgens de liggingsplannen, plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan Antwerpen d.d. 03/10/1979 en meer specifiek aan deze van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen. De aanvraag is gelegen in woongebied.

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 aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan en/of goedgekeurde verkaveling en dient te worden beoordeeld aan de hand van de goede ruimtelijke ordening, de principes van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling, goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 november 2022, en de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften.

Volgende principes zijn opgenomen in voornoemde beleidsmatig gewenste ontwikkeling:

Generieke principes:

- 1) **Insprongen en verschuivingen van de voorgevellijn**
- 2) **Connectie tussen voor- en achterliggend terrein**
- 3) **Omplooien van de hoek**
- 4) **Vrijwaren van groene 'pockets' en omplooien van de straat**
- 5) **Uitsprongen uit het gevel- en dakvlak**
- 6) **Bouwhoogte**

Specifieke principes:

- 1) **Verweving en kernfuncties**
- 2) **Toegangspoorten**
- 3) **Intrusie van het groene landschap in de kern**
- 4) **Versterken van erfgoedensembles**
- 5) **Meergezinswoningen binnen de kernbebouwing**
- 6) **Collectief wonen in kleinschalig productielandschap**
- 7) **Woningen in woonlinten**

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen in functie van woningbouw en van openbare wegenis en groenvoorzieningen. Het aangevraagde project is verenigbaar met de bestemming woongebied, met de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften en houdt rekening met verschillende principes van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling, zoals de verschuivingen in de voorgevelbouwlijn, de connectie tussen voor- en achterliggend terrein, het voorzien van groene 'pockets', uitsprongen uit het gevel- en dakvlak, de bouwhoogte en de intrusie van het groene, achterliggend landbouwgebied.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het overwelven van baangrachten (goedgekeurd bij besluit van 3 november 2005)
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (goedgekeurd bij besluit van 29 april 1997)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (goedgekeurd bij besluit van 1 oktober 2004)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (goedgekeurd bij besluit van 8 juli 2005)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (goedgekeurd bij besluit van 4 juni 2009, in werking getreden op 1 maart 2010)

Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning (OS): 118/126 (0), Aanvraag voor een nieuwe verkaveling van 2 loten langsheen de Pauwelsdreef – Vergund door het college van burgemeester en schepenen op 7 januari 1985.
- Verzaking aan de verkaveling 118/126, goedgekeurd door het college op 29 augustus 2022.
- Verkavelingsvergunning (NS): 118/233 (0), Verkaveling gronden Pauwelsdreef/Akkerstraat – Geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 2008 n.a.v. 387 ingediende bezwaarschriften en verkregen adviezen.
- Verkavelingsvergunning (NS): 118/297 (0), Verkaveling gronden Pauwelsdreef/Akkerstraat – Ingetrokken door de aanvrager op 29 november 2022 n.a.v. de weigering van het wegentracé door de gemeenteraad op 28 november 2022:

‘De gemeenteraad verleent geen goedkeuring aan het rooilijnplan nr. V-100.028-15-03, opgemaakt door landmeter Bart Palmers, te Kapellen, op 16 juni 2022, en het tracé der wegen, zoals voorzien in de aanvraag tot omgevingsvergunning met kenmerk 118/297, ingediend door zelfde landmeter, voor het verkavelen in 30 loten voor eengezinswoningen, 3 loten voor 3 vrijstaande meergezinswoningen per lot en de aanleg van een nieuwe wegenis met voet- en fietsverbindingen, gelegen tussen de Akkerstraat en de Pauwelsdreef, kadastraal gekend as afd. 2, sectie I nrs. 530B 6, 530V 4, 546A, 546B, 547C, 547D, 547E, 549R, 549S en 559G.

De aanvraag voor deze verkaveling, gelegen tussen de Akkerstraat en de Pauwelsdreef, voldoet aan de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen voor woongebied, met uitzondering voor de loten 1, 2 en 17. Bij de loten 1, 2 en 17 zijn de nieuw aan te leggen voet- en fietspaden, direct naast de zijgevel van de gesloten ééngezinswoningen, in strijd met de gangbare stedenbouwkundige normen en de goede plaatselijke ordening. Deze stroken (loten 1, 2 en 17) mogen niet bebouwd worden en moeten zorgen voor de groene connectie tussen beide woonwijken in de vorm van groene doorsteken uitgevoerd met een voet- en fietsverbinding richting de Akkerstraat. Naast het groene karakter worden er tevens openingen gecreëerd doorheen de dichte bouwschil van de Akkerstraat die zorgen voor een doorkijk naar het achterliggend binnengebied en een kwalitatieve, groene inrichting van het openbaar domein. Dit komt de dorps-, kwalitatieve woonomgeving ten goede. Het voornoemde rooilijnplan en het tracé wegenis zouden in die zin moeten worden aangepast.’

Openbaar onderzoek

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

De aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 14 april 2023 t.e.m. 13 mei 2023. Er werden **73** bezwaarschriften ingediend tijdens deze periode.

Deze bezwaren handelen over:

Waterhuishouding:

- Het te verkavelen gebied is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. De gemeente neemt initiatieven als tegelwippen waardoor het onbegrijpelijk is dat er een project van dergelijke omvang met massaal veel verharding en parkeergelegenheid plaatsvindt. Niet overtuigd van studies uitgevoerd door ontwikkelaar zelf.
- Men gaat de gronden verhogen om het probleem van overstroming op te lossen. Gaat dit probleem dan verlegd worden naar de omliggende reeds bestaande huizen/hoven? Hoe gaat men dit voorkomen voor de toekomst?
- De gracht achter de Akkerstraat en nieuwe grachten zouden een deel van het overtollige water moeten oplossen! Naar waar wordt dit dan afgeleid? Wie doet het onderhoud van de gracht? Hier betalen we Polderbelasting voor. Zijn deze veilig voor de kinderen?
- Wie draait er voor de kosten op als de bestaande woningen toch vochtig worden?
- Wat is het effect op het bestaande rioolstelsel, dat vandaag al bij hevige regen voor problemen zorgt ((kruip)kelders lopen nu al onder, water komt langs de straatdeksels naar boven).
- De impact van de verkaveling Pauwelsdreef/Witvenstraat wordt niet in beschouwing genomen.
- Extra verharding zal bovendien het risico op wateroverlast aanzienlijk verhogen terwijl blijkt dat het gebied nu al watergevoelig is. Het betreft een zandige bodem die zeer gevoelig is voor grondwaterstroming. Er worden geen adequate maatregelen genomen om de omliggende woningen te beschermen. De last zal worden verschoven naar de huidige omwonenden.
- Achter mijn woning ligt een open gracht. Die is echter voor 50% mijn eigendom. Als mijn gracht gebruikt gaat worden om regenwater af te voeren, dan lijkt mij dat we daar een oplossing voor moeten vinden. Ik ben nl. als privé-eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van die beek en moet er voor zorgen dat die vrij blijft en niet kan overstromen naar de tuinen gelegen in de Akkerstraat (in het verleden al gebeurd). Ik ben ook verzekeringstechnisch aansprakelijk voor eventuele schade. Door de betonering zal er enkel meer water in mijn beek terechtkomen wat mijn aansprakelijkheid enkel groter maakt. Hoe gaat dit opgelost worden? Gaat de bouwheer mijn beek kopen? Gelieve een voorstel tot oplossing te doen.
Op document BA-Akkerstraat INFRA_L_BN.Pdf is ook duidelijk aangegeven dat terrein helemaal afloopt naar beek achter Akkerstraat.
- Aquafin adviseert pompsystemen, maar dit wordt niet weerhouden wegens te duur.
- Afvoer water zou via riolering Pauwelsdreef gebeuren, de capaciteit van deze riolering is niet voldoende om dit op te vangen. Is nu al een probleem bij hevige of langdurige regen. Door verhoging van het terrein en geplande afvoer naar de riolering van de Pauwelsdreef/Akkerstraat zal dit enkel maar toenemen.
- Door het verdwijnen van velden en weilanden kan het regenwater onvoldoende de grond indringen. Bij hevige regen staat de Akkerstraat achteraan al onder water. De overheid vraagt in verschillende gemeentes om te ontharden.
- Bij de metingen van de grondwaterstand, stond deze lager dan normaal. Hierbij werd reeds een zekere watergevoeligheid vastgesteld.

- Uit deze studie kan afgeleid worden dat er locaties zijn waar er ondergrondse stromingen zijn en waar er beter geen kelders worden gemaakt om deze stromingen niet in het gedrang te brengen en zo wateroverlast te veroorzaken. Op deze locaties worden de meergezinswoningen ontworpen met ondergrondse keldergarages. Dit is lijnrecht ingaan tegen de hydrologische studie.

Mobiliteit:

- Bezwaren van de werkgroep die werd opgericht op 25 juni 2009, bestaande uit de gemeente, buurtbewoners en projectontwikkelaars, zijn genegeerd. Belangrijkste bezwaar van omwonenden was toen mobiliteit. Sindsdien stel ik vast dat er geen maatregelen genomen zijn om het toenemende verkeer en het verkeersinfarct in onze (polder)gemeente, te verminderen. In tegendeel, de effecten van de nieuwe verkaveling Schoem en de nakende verkaveling Witvenstraat-Pauwelsdreef zullen ook nog meer overlast met zich meebrengen.
- Door het huidige gemeentebestuur zijn er duidelijke gevaarlijke wegen aangeduid. Om de verkeerssituatie veiliger te maken werden tal van 'zone 30' gebieden aangeduid. Toeval of niet, de 3 straten die deze verkaveling omranden Pauwelsdreef, Witvenstraat, Akkerstraat, vallen in deze zonering. Welke aanpassingen zijn er voorzien om deze straten veiliger te maken?
- Ernstige vragen bij de gekozen locatie van de uitweg van deze nieuwe verkaveling t.h.v. Pauwelsdreef 31 en 33. Het getuigt van gebrek aan inzicht door enkelen, boven het duurzaam wonen van de bewoners. Daar waar wij als bewoners nu hun eigendom hebben in een tamelijk rustige doodlopende straat, worden wij plots het middelpunt van een nieuw verkeersknooppunt. Elke wagen die 's avonds richting Pauwelsdreef rijdt vanaf de nieuwe verkaveling, zal de woonkamers van onze woningen verlichten, op privacy vlak is dit onaanvaardbaar! De uitstroom vanuit deze nieuwe verkaveling zou zorgen voor een enorme waardevermindering van onze woning. Dat wij door de aanvrager, zelfs niet na het eerste negatief advies door de gemeente, hiervoor niet gecontacteerd werden zet eveneens nog meer kwaad bloed.
- Het uitrijden van de opritten, wat nu al opletten is in een smalle straat.
- De onmetelijke overlast van aankomende en vertrekkende wagens (zie bouwwerf aan de Smoutakker)
- Het gevaar voor fietsers en voetgangers die op de rijbaan moeten wandelen/fietsen door gebrek aan fiets- en voetpad.
- Het integreren van 114 woonunits zal zorgen voor een gigantische verhoging qua belasting in het lokaal verkeer.
- In realiteit zal het merendeel van de bevolking zich verplaatsen met de wagen i.p.v. met het openbaar vervoer.
- De mobiliteit is enkel op theoretisch vlak bekeken a.d.h.v. een tabel. Ze zouden beter een mobiliteitsstudie doen op basis van tellingen. Waarom is er geen degelijke mobiliteitsstudie gedaan?
- Er zal slechts 1 toegangsweg voor gemotoriseerd vervoer aangelegd worden, dit zal de druk op het verkeer in de Pauwelsdreef/Witvenstraat ingrijpend verhogen. Wat als deze toegangsweg omwille van welke reden dan ook onderbroken dient te worden?
- Algemeen heeft Hoevenen een veel te druk bezet wegennetwerk. De realisatie van dit project, zal leiden tot een verkeersinfarct in ons Hoevenen.
- De effecten bij het inplannen van een nieuwe gewestweg is slechts een theoretische benadering en kan in realiteit fel afwijken van eerdere prognoses.
- Waar gaan de wagens van de eengezinswoningen parkeren?
- De parkeerplaatsen staan dwars op de straat, dit is zeer onveilig voor de fietsers.
- Waar gaan de appartementen hun wagens zetten? Gaat iedereen een ondergrondse parking kopen? Er is ruim onvoldoende parking voorzien.

- Waar gaan de bezoekers parkeren?
- Samen met projecten “Schoem”, “Witvenstraat/Pauwelsdreef” en dit “Akkestraat/Pauwelsdreef” zal Hoevenen nog meer dichtslibben op piekuren ondanks de vergelijkende mobiliteitsstudie, deze vergelijkt Hoevenen met Roeselare.
- Worden er genoeg parkeerplaatsen met laadinfrastructuur voorzien?
- Hoevenen is nu al een gemeente met slechts 1 uitgang richting Ekeren en oprit Leugenberg en 1 hoofduitgang richting Stabroek. Zelfde probleem richting Kapellen.
- De trage doorsteken naar de Akkestraat zijn breed genoeg ingepland om later eventueel toch naar gemotoriseerd verkeer op te schalen.
- De verkeersafwikkeling via de Pauwelsdreef, deel Witvenstraat tot Kerkstraat, verloopt over een de-facto éénbaansweg (parkeren langs één kant van de weg zorgt voor vernauwing tot 1 rijstrook). Hiermee is geen rekening gehouden in de mobiliteitsstudie.
- De mobiliteitsstudie houdt geen rekening met de 2 andere ontwikkelingsprojecten (Schoem en Pauwelsdreef/Witvenstraat).
- De toegangswegen naar de autosnelweg zijn in de ochtend als avond volledig verzadigd. Het is stapvoets aanschuiven tot de autostrade. 's Avonds thuiskomen is het zoeken naar een parkeerplek.
- Door het aantal kleine verkavelingen op te splitsen tracht men een omgevings- en mobiliteitsonderzoek te vermijden.
- De studie stelt dat voor de lokale wegen type III geen significant effect verwacht wordt op de afwikkeling van het verkeer op de ontsluitende wegen en kruispunten. Dit besluit doet eerder niet ter zake. De studie zou net verder moeten kijken dan de lokale kleine straten en wel naar type I wegen – de gewestwegen. De studie zou dan moeten vaststellen dat die totaal verzadigd zijn. Waarom werd deze studie eigenlijk uitgevoerd?
- Een indicatieve locatie van de Nx wordt weergegeven in de studie. Komt die er wel? In de huidige studie kan hiermee geen rekening worden gehouden.
- De mobiliteitsstudie is een herbruikt en verouderd document.
- Uitwerken STOP-principe: Pauwelsdreef heeft geen aparte infrastructuur voor voetgangers en fietsers. Sint-Hubertusstraat en Akkestraat hebben geen aparte infra voor fietsers. Fietssituatie in Akkestraat die éénrichting in, maar aan beide kanten volgeparkeerd staat en dan nog al dat verkeer van en naar school is verwerken heeft, is nu al levensgevaarlijk voor fietsers.
- De opritten zijn 4m, een gemiddelde wagen heeft 5m nodig
- Doordat het laatste stuk van de Akkestraat doodlopend is, kunnen kinderen er nu nog veilig spelen. Het is ook een smalle straat waar fietsers en auto's moeilijk kunnen kruisen. Nu zal het verkeer van de nieuwe wijk daar ook nog bijkomend moeten passeren, dit is om problemen vragen en moet verbeterd worden.
- Veiligheid van de fietsers? Fietspaden in slechte staat.
- De bijkomende verkeersgeneratie van het project wordt eerder beperkt ingeschat, nl. 6 bijkomende inkomende verplaatsingen en 31 uitgaande verplaatsingen in de ochtendspits. Als ochtendspits wordt slechts 1 uurtje gerekend, nl. tussen 8u en 9u. Dit is totaal onrealistisch. De ochtendspits begint al veel vroeger.

Omgeving:

- Niet alle prioritair te ontwikkelen gebieden in de gemeente zijn al gerealiseerd.
- Het huidige gebied betreft eengezinswoningen met maximaal 2 lagen. Het implementeren van 9 woonblokken heeft een grote impact op het straatbeeld. In een nieuwe verkaveling is er geen plaats voor appartementen.

- Het gebied sluit volledig aan bij de Ettenhovense Polder, die in het GRS wordt opgegeven als 'open landbouwgebied' waarbij de openheid en gaaf karakter van het gebied wordt gevrijwaard.
- Wonen in huizen met slechts 1 bouwlaag met puntdak. Volgens huidige plannen voorziet het project woningen met 3 bouwlagen. Deze bouwstijl past niet bij de huidige bebouwing.
- Een uitbreiding van de woonzone kan nog moeilijk aanvaard worden.
- In strijd met het GRS addendum actualisatie en partiële herziening d.d. december 2021 p. 115: "Naast de oude kern en de verkavelingswijken kent Hoevenen ook nog enkele historisch gegroeide woonstraten zoals de Pauwelsdreef en de Krekelberg. Gezien deze zich op relatief grote afstand van de kern bevinden, is verdichten hier niet wenselijk."

Milieu/natuur/groen:

- Is er al getest naar PFAS?
- De laatste groene zone die er nog is moet blijven, de gemeente is meer en meer aan het verstedelijken.
- Wat met de dieren die hier een thuis hebben gevonden? Verwerf dit binnengebied en maak er een speelzone van zoals het Buynderbos.
- Te veel CO2 uitstoot en fijn stof.
- Wat als de bomen in de tuin kapot gaan?
- De ter beschikking gestelde informatie lijkt geen gedetailleerde analyse te omvatten van de impact van dit project en bij uitbreiding de twee andere ontwikkelingsprojecten op de fauna en flora in het onderhavige projectgebied en de omliggende straten.

Rust/geluid/privacy:

- De huidige bewoners hebben in het verleden een weloverwogen beslissing genomen om te investeren in een woning met privacy, rust en landelijk karakter. Een devaluatie van de huidige woningen lijkt niet tegen te houden.
- Is het effect van extra geluidsoverlast op nabijgelegen woningen onderzocht? Er is voorzien in meerlagige bebouwing. Is het effect hiervan op de privacy van de omwonenden onderzocht?
Het is wetenschappelijk bewezen dat zicht op groene open ruimte de gezondheid van de mensen ten goede komt, het wegnemen daarvan,.....
- Nieuwe bewoners zullen een soort van kijktribune inkijk hebben in onze tuinen, woonkamers en leven. Wat met onze privacy? Hoe gaat de bouwpromoter dit oplossen?
- De bewoners van de Akkerstraat (aan de zuidkant) krijgen een heel ander uitzicht op hun tuin.

Algemeen:

- Er is quasi niets veranderd/verbeterd t.o.v. de vorige aanvraag die door de gemeenteraad werd afgekeurd.
- De kleine zinnestukjes op de plannen van de nieuwe *toestand 'Indicatieve aanduiding mogelijke uitbreiding van de ontwikkeling in een latere fase'*, lijken onschuldig, maar proberen op deze wijze bewust de impact van deze totale verkaveling op de omgeving te minimaliseren.
- Mogelijk komt er een verbod op ondergrondsparkeren van elektrische wagens. Wordt dit genegeerd door het gemeentebestuur of denken jullie mee aan de toekomstige veiligheid van uw inwoners?
- Is er vraag of nood aan nieuwe verkavelingen? Is met alle recente verkavelde ontwikkelde gebieden wel nood aan nog extra nieuwe woongelegenheid?

- Overstijgt het aantal geplande en mogelijke bijkomstige woongelegenheden de momenteel geldende normen opgelegd door de gemeente niet? Is dit niet in strijd met het GRS?
- De scholen barsten uit hun voegen, kinderen zitten nu al in containers. Waar moeten alle kinderen van de nieuwe gezinnen naartoe?
- Hoe is het gesteld met gemeentelijke diensten? Kan onze gemeente dit wel praktisch aan? Is er voldoende dienstverlening? Wat met artsen en tandartsen?
- Worden de burgemeester en schepenen vergoed per inwoner? Appartementsblokken trekken buitenlanders aan, die meer uit de stad trekken. Is het ook hier puur geldgewin?
- Wat is er nog voor de jeugd in Stabroek honderden extra woningen en een dorp waar niet echt veel ontspanningsgelegenheid is.
- De tuinen in de verkaveling zijn minimaal.
- Bezwaar op basis van onvoldoende/foutieve informatie die zichtbaar is op de website <https://omgevingsloketpubliek.omgeving.vlaanderen.be>. Het advies van Fluvius System Operator, terug te vinden in de file Projectfase_verloop 09 maart 2023 164742.pdf is onleesbaar.
- Aanvraag tot toelichting in een hoorzitting werd genegeerd. Ik verzoek u verder om de beslissing ivm de verkaveling en nieuwe weg niet uit te voeren tot u een beslissing op mijn bezwaarschrift heeft genomen. En mij uit beleefdheid een schriftelijk antwoord te geven met uw toelichting over mijn bezwaar.
- Waarom is er geen informatieavond gehouden?
- Waar blijft de betonstop?
- Werk eerst de reeds lopende bouwprojecten af.
- Wat gaat er gebeuren als tijdens de bouwwerken al het water uit de grond onttrokken wordt? Scheuren? Verzakkingen? Planten/bloemen/bomen die doodgaan in de tuin.
- Als bewoner van de Pauwelsdreef niet op de hoogte gebracht door een aangetekend schrijven.
- In een woonuitbreidingsgebied moet niet gebouwd worden.
- De onvolledigheid en onsamenhangendheid van de ter beschikking gestelde informatie beknót het recht van omwonenden om een weloverwogen bezwaar op te stellen.
- In de nieuwe plannen is het "recht van doorgang" voor nr. 111 plots verdwenen. Dit was een uitdrukkelijke overeenkomst met de vorige eigenaar van het perceel lot 1 en kan niet zomaar genegeerd worden.
- Landschappelijk bodemonderzoek en proefsleuvenonderzoek dient uitgevoerd te worden. Wanneer zal dit gebeuren?
- Gelet op de bevolkingsdichtheid in de omliggende straten, Pauwelsdreef, Akkerstraat, OLV Geboortestraat, Sint Hubertusstraat en Witvenstraat alsook gelet op ontwikkelingsproject met betrekking tot het perceel ter hoogte van Pauwelsdreef/Witvenstraat zal de bevolkingsdichtheid in dit gebied ver boven het gemiddelde liggen en bijgevolg het landelijk karakter significant impacteren.
- Uit de verschillende onderliggende documenten blijkt duidelijk dat er een achterliggende agenda is waar al dan niet bewust niet transparant wordt toegelicht (i.e. verdere uitbreiding van het project naar reeds bestaande kavels in de Pauwelsdreef).
- Geen bebouwing op lot 20 aangezien de woningen O.LV.-Geboortestraat beletage woningen zijn. Zodoende heeft iedereen ongeveer dezelfde afstand naar de nieuw gebouwde huizen in de verkaveling.
- Het lijkt er op dat er een oversteekvoetpad is ingetekend op het einde van de zuidelijke bestrating naar de Akkerstraat 92.

Bespreking van voornoemde bezwaren:

Waterhuishouding:

Het projectgebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Bij het ontwerp werd getracht maximaal de 'ladder van Lansink' te respecteren. Dus vooreerst herbruik, infiltratie, buffering, vertraagde afvoer en als laatste afvoer naar het lagergelegen stelsel. Er zal een huisaansluitputje zonder stankafsluiter per perceel worden voorzien.

Voor de verkaveling zal een nieuw gescheiden rioolstelsel dienen aangelegd te worden. Er wordt zowel een gravitaire vuilwaterriolering als een gracht met noodoverlaat aangelegd als een regenwaterstelsel aangelegd.

Het projectgebied is grenzend aan het centrale gebied (Pauwelsdreef) met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation, het nieuwe rioleringsstelsel dient hierop ook te worden aangesloten.

In de Akkerstraat is een rioleringsproject gedefinieerd waarbij binnen een aantal jaar een gescheiden stelsel wordt aangelegd.

Aangezien de ontwikkeling (deels) plaatsvindt in een gebied met een verhoogde kans op overstromingen dient men voorzichtig om te springen met inname van potentieel overstromingsvolume door bv. ophogingen. Daarom dienen deze ophogingen gecompenseerd te worden door een afgraving in de onmiddellijke nabijheid van minimaal eenzelfde volume.

Aangezien er geen pompstation wordt voorzien wordt er gewerkt met een minder steile hellingsgraad. Hiervoor zullen deze leidingen mee opgenomen worden in het onderhoudsprogramma.

Er dient tevens rekening te worden gehouden met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er wordt voorzien in de nodige buffering, infiltratie en vertraagde minimale afvoer, rekening houdende met de berekende zware regenbuien.

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag met openbare wegenis. Bij de latere omgevingsvergunningsaanvragen tot het bouwen van de desbetreffende loten dient concreet getoetst te worden aan de hemelwaterverordening. De kavels zijn voldoende ruim om afdoende infiltratie- en buffervoorzieningen te kunnen inrichten.

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

De eigenaars zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de gracht. De Polderbelasting is een belasting die niet door de gemeente wordt gevorderd.

Mobiliteit:

De mobiliteitstoets werd opgemaakt voor een groter aantal units dan in deze aanvraag voorzien. Met een kleiner aantal woonunits zal de mobiliteitsimpact echter steeds positiever uitdraaien, waardoor deze niet werd aangepast t.o.v. van de vorige aanvraag.

Er kan vastgesteld worden dat het voor het project, conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 27/11/2015 en bijlagen, niet noodzakelijk is om een MOBER op te maken. De ondergrens voor het opmaken van een mobiliteitstoets wordt wel overschreden. De mobiliteitsstudie is dan ook opgemaakt volgens de vigerende vormvereisten in het 'Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER' (MOW 2018) voor een mobiliteitstoets.

In de mobiliteitsstudie dient geen rekening te worden gehouden met onzekere toekomstige projecten.

De vergunningsaanvraag moet geen mobiliteitseffectenrapport (MOBER) bevatten. De aard en de omvang van het project valt immers onder de vastgestelde MOBER-grens.

De bijkomende verwachte verkeersgeneratie is niet van dien aard dat er bijkomende impact verwacht wordt op vlak van verkeersveiligheid voor de verschillende verkeersdeelnemers. Ook de oversteekbaarheid van de omliggende woonstraten wordt door de realisatie van het project niet gehypothetheerd. De verschillende trage doorsteken die binnen het project voorzien worden zorgen voor nieuwe verkeersvrije, en dus veilige, verbindingen.

Ook binnen het project zelf wordt het aantal conflictpunten tussen gemotoriseerd verkeer en de zachte weggebruiker geminimaliseerd door de inrichting van een woonerf en een maximale scheiding van het gemotoriseerd verkeer en de zachte weggebruiker. Ook intern binnen het projectgebied wordt de verkeersveiligheid gegarandeerd. Op vlak van verkeersveiligheid wordt er door de realisatie van het project geen significante impact verwacht.

De wegen zijn of zullen voldoende uitgerust zijn om het extra verkeer op te vangen. Het project zal een toename van verkeersbewegingen genereren. Deze worden echter via de Witvenstraat en de Pauwelsdreef binnen een beperkte afstand afgekoppeld op de N114, een verbindingsweg naar het centrum van Kapellen en Stabroek.

Gelet op de ligging nabij het centrum kunnen tevens verschillende verplaatsingen te voet of per fiets gebeuren. Het project is goed bereikbaar voor alle vervoersmodi. In de nabije omgeving komen meerdere bushaltes voor (tussen $\pm 300\text{m}$ en $\pm 500\text{m}$) en op 3km bevindt zich een treinstation.

Er zijn geen specifieke verkeerstellingen beschikbaar ter hoogte van het projectgebied. Gelet op het feit dat de omliggende straten allen dood- of doorlopende woonstraten zijn, kan geconcludeerd worden dat het aanwezige verkeer bestemmingsverkeer is. Het aandeel verkeer is dan ook afgestemd op de aanwezige woningen langs de verschillende takken van de weg.

De mobiliteitsimpact van het project overstijgt de draagkracht van de omgeving niet. De bijkomende verkeersbewegingen zorgen niet voor een significante impact op de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid.

Er dient benadrukt te worden dat de gemeente Stabroek sinds jaar en dag al de mogelijke maatregelen neemt om de doorstroming op en rond gewestweg N114 richting de autosnelweg te optimaliseren. Zo werd de Antwerpse Steenweg, te weten de gewestweg N114 richting de autosnelweg, jaren geleden uitgerust met een aparte busstrook om het verkeer richting de autosnelweg zo vlot mogelijk te laten verlopen. Daarnaast werd een functionele en veilige fietsroute georganiseerd langs de Witvenstraat en de omliggende straten om het fietsverkeer op de gewestweg te beperken en dus ook de interactie met het aldaar aanwezige verkeer te minimaliseren. Ter hoogte van de gemeentelijke school De Rekke, gelegen langsheen de gewestweg N114, werd bovendien enkelrichtingsverkeer opgelegd om de ontsluiting probleemloos te laten verlopen. Zo dient het schoolverkeer toegang te nemen tot via de August Huybrechtslaan om vervolgens uit te rijden via de Eduard de Beukelaerlaan. De aanwezigheid van een wijkagent zorgt mede voor een vlotte doorstroming. Verzoekende partijen kunnen alvast niet gevolgd worden alwaar zij, zonder enige onderbouwing, voorhouden dat de verkeerswegen in de omgeving reeds danig verzadigd zouden zijn dat het beperkt aantal bijkomende verkeersbewegingen ten gevolge van de aangevraagde verkaveling plots problematisch zou zijn.

Binnen het project zal iedere eengezinswoning beschikken over een eigen overdekte parkeerplaats aangevuld met voldoende ruimte op de oprit om een extra wagen te parkeren. Hierdoor worden er 2 parkeerplaatsen per eengezinswoning voorzien.

Voor de meergezinswoningen worden er ondergrondse parkeergarages voorzien. Het aantal parkeerplaatsen dat voorzien zal worden in de ondergrondse parkeergarage zal afhankelijk zijn van de norm die opgelegd wordt. Op basis van het gemiddelde wagenbezit in de gemeente Stabroek wordt een norm voorgesteld van 1,2 parkeerplaatsen per appartement. Voor de bezoekers worden er op maaiveldniveau 43 parkeerplaatsen voorzien langs de centrale ontsluitingsas in functie van bezoekers. Er wordt dan ook geen bijkomende parkeerdruk verwacht op het omliggende openbaar domein van de omliggende straten. Het verkavelingsproject werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd door de gemeentelijke mobiliteitscommissie, zoals hieronder beschreven.

- Aangezien de verschillende “kleine” verkavelingen in eigendom zijn van verschillende eigenaars kan er niet opgelegd worden dat er een gezamenlijke aanvraag moet ingediend worden.
- Het vernieuwen/heraanleggen van de fietspaden in de omliggende straten maakt geen deel uit van deze omgevingsvergunningsaanvraag.
- De opritte zijn min. 6m diep, dit is voldoende om een wagen op te parkeren.

Omgeving:

- De recente herziening van het GRS, goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 september 2022, vermeldt in haar bindende bepalingen dat het woongebied ter hoogte van de Pauwelsdreef/Witvenstraat/Akkerstraat voor ontwikkeling in aanmerking komt binnen de planperiode. Het voorliggend project voorziet de invulling van dit binnengebied volgens de principes van Vlaanderen, zijnde zuinig ruimtegebruik, veerkracht, nabijheid, bereikbaarheid en eigenheid.
- Er wordt in het verkavelingsconcept veel belang gehecht aan de onmiddellijke omgeving en het omliggende kader, zodat het project inpasbaar is in de omgeving. De omliggende bebouwing bestaat uit woningen. De binnen de aanvraag voorziene zuivere woonfunctie is dan ook verenigbaar met de bestaande omgeving.
- Door dit lot te bebouwen met 3 afzonderlijke bouwblokken blijft er een connectie en doorwaadbaarheid met de achtergelegen gronden in het agrarisch gebied.
- De bijhorende verkavelingsvoorschriften zorgen voor een kwalitatieve afwerking van deze woonwijk, zowel naar woningtypes, architectuur, minimale verharding en groenaanleg.

Milieu/natuur/groen:

De vraag om de gronden te testen op de aanwezigheid van PFAS is niet van stedenbouwkundige aard en kan in deze procedure niet behandeld worden.

De percelen zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied en komen in aanmerking om verkaveld te worden.

Er worden private tuinzones en een openbare groenzone voorzien in het project. Hierbij worden er ook nieuwe bomen aangeplant.

Het Buynderbos is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Deze site is gelegen in woongebied.

Bij de omgevingsaanvraag voor de droogzuiging worden er voorwaarden opgelegd i.v.m. het opvangen van het grondwater en zal er op toegezien worden dat het opgepompt grondwater niet wordt geloosd in de bestaande rioleringen.

Rust/geluid/privacy:

De percelen zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied en komen in aanmerking om verkaveld te worden.

Bijkomende burenhinder, lawaaihinder en inkijk naar aanleiding van deze verkaveling kan niet worden weerhouden, aangezien de gebouwen op voldoende afstand van de perceelsgrenzen worden voorzien.

Niemand heeft het recht op een ongewijzigd blijvend uitzicht. Er bestaat geen erfdienstbaarheid van uitzicht en zonlicht. Het project is volgens het gewestplan volledig gelegen binnen het woongebied. Ondanks het huidig gebruik als weiland komen de percelen van de aanvraag wel degelijk in aanmerking voor bebouwing.

De gebouwen worden op minimum 10m van de perceelsgrenzen ingeplant conform de algemene gehanteerde stedenbouwkundige normen voor woongebied.

Algemeen:

- De aanvraag voor het verkavelen in 30 loten voor eengezinswoningen, 3 loten voor 3 vrijstaande meergezinswoningen per lot en de aanleg van een nieuwe wegenis met voet- en fietsverbindingen, voldeed aan de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen, met uitzondering voor de loten 1, 2 en 17. Bij de loten 1, 2 en 17 was de nieuw aan te leggen voet- en fietspaden direct naast de zijgevel van de gesloten ééngesinswoningen voorzien. Dit is in strijd met de gangbare stedenbouwkundige normen en de goede plaatselijke ordening. Hierdoor werd het rooilijnplan en het wegentracé door de gemeenteraad in zitting van 28 november 2023 afgekeurd. Het dossier werd hieraan aangepast.
- De voorliggende verkaveling voorziet geen verdere uitbreiding van het project, waardoor dit niet verder behandeld kan worden. Het betreft enkel een indicatieve aanduiding van een eventuele, latere uitbreiding van deze woonwijk, waarvoor opnieuw een omgevingsvergunningsaanvraag voor zal moeten worden ingediend.
- In tegenstelling tot auto's op LPG is de toegang tot ondergrondse parkeergarages voor elektrische auto's niet beperkt. De ondergrondse parkeergarage zal moeten voldoen aan een aantal verplichtingen om als brandveilig te worden beschouwd. De brandweer heeft een gunstig brandpreventieverslag afgeleverd.
- Het project is een invulling van een binnengebied dat volgens het gewestplan gelegen is in woongebied. Er kan niet belet worden om een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in te dienen.
- Het huidig structuurplan voorziet geen kwantitatieve benadering meer, maar een kwalitatieve invulling en verdichting van het woongebied, rekening houdend met de principes van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen.
- Voor beide scholen wordt er een uitbreiding van de capaciteit voorzien.
- Volgende punten: 'Hoe is het gesteld met gemeentelijke diensten? Kan onze gemeente dit wel praktisch aan? Is er voldoende dienstverlening? Wat met artsen en tandartsen? Worden de burgemeester en schepenen vergoed per inwoner? Appartementsblokken trekken buitenlanders aan, die meer uit de stad trekken. Is het ook hier puur geldgewin?' zijn geen stedenbouwkundige argumenten en worden bijgevolg niet behandeld in deze aanvraag.
- Er wordt een openbare groenzone voorzien in de verkaveling. In de nabijheid zijn de sportterreinen van de Blokwegvelden en het Buynderbos gelegen.
- De tuinzones van de eengezinswoningen hebben een minimale tuinzone van 12m en in overeenstemming met de algemene gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften.
- Fluvius System Operator heeft geen advies voor deze aanvraag afgeleverd.
- Vragen kunnen steeds gesteld worden aan de dienst urbanisatie of tijdens het vragenhalfuurtje van de gemeenteraad. De bezwaren worden behandeld tijdens de lopende procedure. Na de beslissing kan het dossier worden ingekeken.
- De aanvrager is niet verplicht om de omwonende op voorhand te informeren of een infomoment te organiseren, dit is een keuze van de aanvrager. Vanuit het gemeentebestuur wordt dit niet georganiseerd.
- De betonstop houdt in dat huizen enkel nog gebouwd mogen worden binnen de ruimte die al ingenomen is. Vanaf 2040 zouden er dan geen bijkomende ruimte-innames meer mogen plaatsvinden.

- Aangezien de verschillende lopende projecten in eigendom zijn van verschillende eigenaars kan men dit niet beletten.
- Voor de start van de werken kan u een plaatsbeschrijving laten opmaken. Hierdoor kan u na de werken eenvoudiger aantonen welke schade u hebt.
- Enkel de aanpalende eigenaars zijn in kennis gesteld door een aangetekend schrijven.
- Het project is volgens het gewestplan gelegen in woongebied en niet in woonuitbreidingsgebied.
- Het volledige dossier was tijdens het openbaar onderzoek raadpleegbaar op de dienst urbanisatie.
- Recht van doorgang wordt bepaald door het Burgerlijk Wetboek en vastgelegd bij de notaris, dit wordt niet stedenbouwkundig bepaald.
- Het landschappelijk bodemonderzoek en proefsleuvenonderzoek zal in een latere fase uitgevoerd worden.
- De aanvraag is in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.
- De woning van lot 20 wordt op min. 9,26m van de perceelsgrens ingeplant, deze afstand is voldoende voor de privacy.
- De inrichting van andere straten maakt geen deel uit van deze aanvraag en kan bijgevolg niet worden behandeld.

Adviezen

EXTERNE ADVIESINSTANTIES:

- Op 4 april 2023 werd advies gevraagd aan Fluvius. Op 6 april 2023 heeft Fluvius laten weten geen advies af te leveren.
- Op 4 april 2023 werd advies gevraagd aan Brandweerzone Rand. Het GUNSTIG brandpreventieverslag werd ontvangen op 7 april 2023.
- Op 4 april 2023 werd advies gevraagd aan Pidpa. Het GUNSTIG advies werd ontvangen op 21 april 2023.
- Op 4 april 2023 werd advies gevraagd aan Pidpa Riolering. Er werd geen advies ontvangen.
- Op 4 april 2023 werd advies gevraagd aan Polder Ettenhoven. Het VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies werd ontvangen op 11 april 2023 en luidt als volgt:

'GUNSTIG onder de volgende voorwaarden:

1/ Het afstromende hemelwater moet zoveel mogelijk hergebruikt worden. Het resterende gedeelte van het hemelwater moet worden geïnfilterd of gebufferd worden. Slechts een beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Het maximaal toegelaten lozingsdebiet bedraagt vermoedelijk 5 l/s per hectare aangesloten verharde oppervlakte voor een bui met terugkeerperiode van 2 jaar. Een noodoverlaat mag aldus slechts om de 2 jaar in werking treden. Een buffervolume van minimum 200 m³ per hectare aangesloten verharde oppervlakte moet voorzien). De aansluiting van een parking of weg als verharde oppervlakte moet via een olie-afscheider gebeuren. Indien tevens effluentwater wordt aangesloten op de waterloop mag het totale debiet (hemelwater + effluentwater) bovengenoemd maximaal toegelaten lozingsdebiet niet overschrijden. De nodige bijkomende buffering dient hiertoe aangelegd. De juiste gegevens dienen door Aquafin of de VMM opgegeven.

2/ Er mag onder geen enkele voorwaarde ander dan hemelwater in de grachten worden geloosd. De afvoer van het oppervlaktewater kan naar de gracht van algemeen belang tussen Pauwelsdreef en Akkerstraat, die is verbonden met de waterloop Kapellebeek A.3.03.

3/ Sanitaire waters dienen vooraf te worden gezuiverd door middel van een waterzuiveringsstation.

- *Het rioleringssysteem mag geen hemelwater afvoeren naar de RWZI.*
4/ De aansluiting van eventueel een nieuw te graven gracht binnen de verkaveling of een verbetering van de bestaande, kan tevens maar gebeuren na bespreking en akkoord van het polderbestuur.
- *5/ Het is alleszins aangewezen dat de gracht van algemeen belang door de verkavelaar eventueel wordt geprofileerd, dit is samenspraak met het polderbestuur.*
6/ Bindende voorwaarden opgelegd door de Bestendige Deputatie, gemeente, Aquafin en/of VMM zullen ten allen tijden primeren.'
- *Op 4 april 2023 werd advies gevraagd aan Proximus. Het VOORWAARDELIJK GUNSTIG werd ontvangen op 24 mei 2023 en luidt als volgt:*
'Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :
° Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
° Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
° Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
° <https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
° De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
° Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.
° Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.
° PS: Dit advies vervangt alle voorgaande adviezen van Proximus.'
- *Op 4 april 2023 werd advies gevraagd aan Telenet. Het VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies werd ontvangen op 18 april 2023 en luidt als volgt:*
'Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:
1/ Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.
2/ Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.
3/ De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via: Telenet BVBA Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen CBS@telenetgroup.be 015/33.20.90. Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.
4/ De aftak- en aansluitkosten van de abonnee worden met de latere abonnee verrekend.'

Beoordeling van de externe adviezen: De voorwaarden opgenomen in voornoemde adviezen dienen strikt te worden nageleefd.

INTERNE ADVIESINSTANTIES:

- Op 4 april 2023 werd advies gevraagd aan de dienst gemeentewerken. Het VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies werd ontvangen op 17 mei 2023 en luidt als volgt:

1. Wegenis

1/ Met de mogelijke uitbreiding van de ontwikkeling in latere fase is er geen wegenis aanwezig. Deze moet met de aanleg van de verkaveling mee aangelegd worden.

2/ Detailleringsplan opbouw wegenis /snede materiaalkeuze niet gedetailleerd.

2. Riolering

3/ Rioleringsplan af te toetsen bij Pidpa of aansluiting mogelijk is op Pauwelsdreef.

3. Nuts

4/ Elektriciteitscabine centraliseren naar vooraan het project tegen Pauwelsdreef.

4. Afvalophaling

5/ Centraal afvalophaling vooraan te voorzien.

Volgende opmerkingen:

1/Voorstel om het gemotoriseerd verkeer in een lus rondom de wooneenheden te laten rijden, hiermee is de wegenis voor de mogelijk latere uitbreiding ook mede voorzien.

2/Het parkeren van bezoekers centraliseren vooraan.

3/Mindervaliden parkeerplaats voorzien. Deze mogen ingericht worden als open staanplaatsen op maaiveldniveau binnen het lot.'

- Op 4 april 2023 werd advies gevraagd aan de gemeentelijke mobiliteitscommissie. Het VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies werd ontvangen op 4 juni 2023 en luidt als volgt:

'Positief advies

Het advies van de mobiliteitsdienst in dit dossier is positief met onderliggende voorwaarde:

- *Er dient een kindvriendelijke toets uitgevoerd te worden en men dient hier aandacht aan te besteden.*
- *Het maximum aan open groene ruimte dient gegarandeerd te worden.*
- *De grote fietsenstalling verdwijnt er wordt gekozen voor fietsstalplaatsen ingericht tussen de huidige parkeervakken.*
- *De inrichting van 2 wegversmalling op de wegenis tussen Pauwelsdreef en nieuwe verkaveling.*
- *Wijziging van 42 bezoekers parkeerplaatsen naar 23 waarvan 3 mindervalideplaatsen.*
- *LOT 26 wordt ingericht als groene bezoekers Parkeerplaats met 30 parkeerplaatsen.*

I. De wegenis

Erftoegangsweg

De nieuwe wegenis die de verkaveling met de Pauwelsdreef verbindt, wordt beschouwd als een erftoegangsweg.

"Erftoegangswegen worden ingericht vanuit het principe van maximale leef kwaliteit, waarbij de verkeersfunctie beperkt en ondergeschikt is."

Het uitgangspunt hierbij is het mengen van het verkeer binnen de bebouwde kom, waarbij de nadruk wordt gelegd op de leesbaarheid van de weg. (Vlaamse Overheid, 2023)

Zone 30

De verkaveling is gelegen in Zone 30. Het is zinvol om in woonwijken een algemene snelheidsbeperking van 30 km/uur te hanteren, omdat dit de verkeersveiligheid vergroot, actieve vormen van transport zoals fietsen en wandelen stimuleert en bijdraagt aan een betere levenskwaliteit voor iedereen. (VSV, 2020)

Richtlijnen wegenis

Bij snelheidslimieten van 30 en 50 km/uur wordt het niet aanbevolen om aslijnen aan te brengen wanneer er verkeer in tegengestelde richting is; in deze verkaveling is dit dan ook niet nodig.

Voor verkeer in tegengestelde rijrichting zonder fysieke middenberm is de richtlijn 5,60 meter. Echter, de wegbreedte voor deze verkaveling is slechts 5 meter.

Op lokale wegen is het verkeersvolume meestal lager en is er minder zwaar verkeer in vergelijking met belangrijke doorgaande wegen. Vooral in woonstraten, erftoegangswegen en landelijke wegen kan een smaller wegprofiel vaak gunstig zijn voor de verkeersveiligheid. Op dit soort wegen is het ook niet altijd noodzakelijk dat (zwaar) verkeer op elk moment kan passeren. (MOW, 2020)

Wegversmalling

Een goed poorteffect wordt vaak gecreëerd door een combinatie van verschillende ontwerpelementen die de weggebruiker laten merken dat ze een nieuwe omgeving betreden en hun gedrag moeten aanpassen. Deze elementen kunnen zowel horizontaal als verticaal van aard zijn en hebben tot doel de attentie van de weggebruiker te verhogen en de snelheid te verlagen. (Vlaamse Overheid, 2021)

Om het poorteffect te versterken adviseert de mobiliteitsdienst het invoeren van 2 wegversmallingen, een lokale vernauwing van de rijbaan dwingt bestuurders om hun snelheid te verminderen en meer aandacht te besteden aan hun omgeving. Dit kan worden bereikt door het creëren van een smaller wegprofiel.

Trage wegenis

Daarnaast zijn er 2 trage doorsteken voorzien voor fietsers en voetgangers richting de Akkerstraat. Bovendien is de straat ook voorzien van een voetpad. Bij fietsdoorsteken wordt een minimale breedte van 1,60 meter gewenst.

II. Parkeermogelijkheden

Iedere eengezinswoning beschikt over een eigen overdekte parkeerplaats (inpandig of carport) aangevuld met voldoende ruimte op de oprit om een extra wagen te parkeren. Voor de meergezinswoningen worden er ondergrondse parkeergarages voorzien. In deze verkaveling worden 42 bovengrondse parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekers. In de Mobiliteitstoets ontbreekt nog het aantal voorziene mindervalideplaatsen.

Artikel 27 van het handboek toegankelijkheid publieke gebouwen raadt het volgende aan:

"Als een constructie beschikt over één tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moet minstens zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, en minstens één parkeerplaats, een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn." (Vlaamse Regering, 2023)

De Mobiliteitsdienst adviseert om 3 bovengrondse mindervalideplaatsen in te richten op de bezoekers parkeerplaatsen nabij de woningen.

Momenteel voorziet de verkaveling fietsenstalplaats per bewoner in een fietsstalling op het grasveld. De Mobiliteitsdienst om verschillende kleine gelijkgrondse fietsparkeerplaatsen tussen de huidige parkeervakken te voorzien.

Invulling LOT 26

Momenteel wordt LOT 26 ingevuld met een woning.

Een alternatief is om op deze ruimte parkeerplaatsen voor bezoekers in te plannen, zodat er meer groene ruimte in de wijk kan worden voorzien. Om de wijk meer (verkeer)leefbaarder te maken adviseren we daarom het volgende:

- De wijziging van 42 bezoekers parkeerplaatsen naar 23 waarvan 3 mindervalideplaatsen.
- LOT 26 wordt ingericht Als groene bezoekers Parkeerplaats met 30 stapplaatsen.

Deze nieuwe parking dient als een 'groene parking ingericht te worden. Het inrichten van groene parkings draagt bij aan de esthetiek, het waterbeheer, de biodiversiteit en het thermisch comfort van een gebied, waardoor het een positieve impact heeft op het milieu en de leefomgeving.

Om het duurzaam karakter verder te verhogen dienen hier 2 laadpunten ingericht te worden zodat er 4 elektrische wagens zich hier kunnen laden.

III. Verkeerdoorstroming

Dit resulteert in een gemiddelde verkeersgeneratie van 213 inkomende en 213 uitgaande autoritten per dag. Op werkdagen wordt de piek van uitgaand verkeer waargenomen tijdens de ochtendspits (31 uit), terwijl er tijdens de avondspits een piek is in het inkomende verkeer (28 in). In het weekend zijn de verkeersstromen gelijkmatiger verdeeld over verschillende uren van de dag.

Een groot voordeel is dat deze verkaveling uitmondt op de Pauwelsdreef. De Pauwelsdreef ontsluit rechtstreeks op de N114 (Kerkstraat), waardoor het gemotoriseerd verkeer maar een beperkte afstand in de woonwijk aflegt. Er wordt echter verwacht dat dit een negatieve impact zal hebben op de huidige fileproblematiek.'

- Op 15 mei 2023 werd er een ONGUNSTIG advies ontvangen van de milieuraad en luidt als volgt:

De milieuraad besprak op de vergadering van 15 mei II de voorgestelde verkaveling "Akkerstraat-Pauwelsdreef".

De milieuraad is altijd zeer alert wanneer het gaat over de inname van open ruimte ten nadele van natuur en het open landschap.

Dit maakt tevens deel uit van haar opdrachten zoals weergegeven in art 2 van de statuten.

De milieuraad heeft kennisgenomen van de voorgestelde verkaveling Akkerstraat-Pauwelsdreef.

Deze verkaveling neemt een groot deel open ruimte weg en werkt de verstedelijking van de gemeente verder in de hand.

De verkaveling ligt in een in het GRS aangeduid gebied als niet prioritair te ontwikkelen woongebied.

Het al dan niet ontwikkelen van dit gebied is in het GRS voorwaardelijk gemaakt in functie van woonbehoefte en ontsluitingsmogelijkheden.

Gegevens m.b.t. woningbehoefte geven aan dat in Stabroek momenteel een woningaanbod overschot is van enkele honderden woongelegenheden ingevolge de reeds gerealiseerde en nog in ontwikkeling zijnde projecten. Derhalve is er geen nood aan bijkomende ontwikkeling.

De ontwikkeling van dit gebied is voor de milieuraad in tegenspraak met de in het BGO weergegeven Dorpskarakterschets Stabroek, waarin de woonkwaliteit en de open ruimte centraal staan. Het project zal zowel de woonkwaliteit, het behoud van de open ruimte als het landelijk karakter van de gemeente te niet doen.

De ontsluiting van de verkaveling is problematisch omdat er geen oplossing wordt gegeven aan het probleem dat alle verkeer via de Pauwelsdreef, stuk Witvenstraat-Kerkstraat, de wijk in en uit moet rijden. (ontsluiten via de Akkerstraat lost niets op daar het verkeer uiteindelijk op hetzelfde stuk Pauwelsdreef uitkomt)

Dit stukje straat is niet geschikt voor deze verkeerstoename, waardoor in de ruime omgeving verkeersproblemen mogen verwacht worden.

Het project is gelegen in overstroming gevoelig gebied. De waterhuishouding in de omliggende straten is vandaag al een probleem.

De bijkomende waterevacuatie ingevolge het project, gebeurt naar de bestaande, reeds problematische, afvoersystemen waardoor in de omgeving extra wateroverlast zal ontstaan. De verkaveling is in strijd met het GRS Stabroek, zowel naar aantal wooneenheden, als naar woondichtheid.

Gezien de negatieve impact van deze verkaveling op de omgeving, de leefbaarheid, de mobiliteit, het ontbreken van een maatschappelijk draagvlak voor deze ontwikkeling en het feit dat de verkaveling in strijd is met diverse bepalingen van het GRS, adviseert de milieuraad negatief voor het uitvoeren van deze verkaveling en verzoekt het gemeentebestuur deze verkavelingsaanvraag niet goed te keuren.

Hopende ons advies in overweging te nemen, zien wij uw reactie tegemoet.'

Beoordeling van de interne adviezen:

- Advies van de dienst gemeentewerken, d.d. 17 mei 2023:

'1. Wegenis

1/ Met de mogelijke uitbreiding van de ontwikkeling in latere fase is er geen wegenis aanwezig. Deze moet met de aanleg van de verkaveling mee aangelegd worden.

2/ Detailleringsplan opbouw wegenis /snede materiaalkeuze niet gedetailleerd.'

De indicatieve aanduiding van een eventuele latere uitbreiding van deze site in de diepe achtertuinzone van de woningen, gelegen aan de Pauwelsdreef, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, maken geen deel uit van deze verkavelingsaanvraag. In deze aanvraag kan geen rekening worden gehouden met eventuele toekomstige woonuitbreidingen en de daarvoor noodzakelijke wegenis.

'2. Riolering

3/ Rioleringsplan af te toetsen bij Pidpa of aansluiting mogelijk is op Pauwelsdreef.

3. Nuts

4/ Elektriciteitscabine centraliseren naar vooraan het project tegen Pauwelsdreef.

4. Afvalophaling

5/ Centraal afvalophaling vooraan te voorzien.'

De betrokken instanties, zoals Pidpa Riolering, Fluvius en Igean, zullen om advies worden gevraagd in het kader van de riolering, elektriciteitscabine en afvalophaling.

Volgende opmerkingen:

1/Voorstel om het gemotoriseerd verkeer in een lus rondom de wooneenheden te laten rijden, hiermee is de wegenis voor de mogelijk latere uitbreiding ook mede voorzien.

2/Het parkeren van bezoekers centraliseren vooraan.

3/Mindervaliden parkeerplaats voorzien. Deze mogen ingericht worden als open staanplaatsen op maaiveldniveau binnen het lot.'

De indicatieve aanduiding van een eventuele latere uitbreiding van deze site in de diepe achtertuinzone van de woningen, gelegen aan de Pauwelsdreef, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, maken geen deel uit van deze verkavelingsaanvraag. In deze aanvraag kan geen rekening worden gehouden met eventuele toekomstige woonuitbreidingen en de daarvoor noodzakelijke wegenis.

De voorziene bezoekersparkeerplaatsen zijn centraal gelegen, waardoor de hele woonwijk gemakkelijk gebruik kan maken van deze parkeerplaatsen. Ze zijn vlot bereikbaar en de ligging van deze parkeerplaatsen is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening. Er dienen wel mindervalidenparkeerplaatsen te worden voorzien.

- Advies van de gemeentelijke mobiliteitscommissie, d.d. 4 juni 2023:
'Het advies van de mobiliteitsdienst in dit dossier is positief met onderliggende voorwaarde:
 - *Er dient een kindvriendelijke toets uitgevoerd te worden en men dient hier aandacht aan te besteden.*
 - *Het maximum aan open groene ruimte dient gegarandeerd te worden.*
 - *De grote fietsenstalling verdwijnt er wordt gekozen voor fietsstalplaatsen ingericht tussen de huidige parkeervakken.*
 - *De inrichting van 2 wegversmalling op de wegenis tussen Pauwelsdreef en nieuwe verkavelingen.*
 - *Wijziging van 42 bezoekers parkeerplaatsen naar 23 waarvan 3 mindervalideplaatsen.*
 - *LOT 26 wordt ingericht als groene bezoekers Parkeerplaats met 30 parkeerplaatsen.'*
- Voorname voorwaarden worden in de specifieke voorwaarden van de vergunning opgenomen, met uitzondering van de realisatie van een bezoekersparking met 30 parkeerplaatsen op lot 26 en de wijziging van het aantal parkeerplaatsen op de voorziene locatie. Het tracé van de wegenis en het openbaar domein voorzien een voldoende breedte aan verharding, waarin voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien. Een bijkomend lot verharden voor parkeerplaatsen is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

'Erftoegangsweg

De nieuwe wegenis die de verkaveling met de Pauwelsdreef verbindt, wordt beschouwd als een erftoegangsweg.

"Erftoegangswegen worden ingericht vanuit het principe van maximale leef kwaliteit, waarbij de verkeersfunctie beperkt en ondergeschikt is."

Het uitgangspunt hierbij is het mengen van het verkeer binnen de bebouwde kom, waarbij de nadruk wordt gelegd op de leesbaarheid van de weg. (Vlaamse Overheid, 2023)

Zone 30

De verkaveling is gelegen in Zone 30. Het is zinvol om in woonwijken een algemene snelheidsbeperking van 30 km/uur te hanteren, omdat dit de verkeersveiligheid vergroot, actieve vormen van transport zoals fietsen en wandelen stimuleert en bijdraagt aan een betere levenskwaliteit voor iedereen. (VSV, 2020)

Richtlijnen wegenis

Bij snelheidslimieten van 30 en 50 km/uur wordt het niet aanbevolen om aslijnen aan te brengen wanneer er verkeer in tegengestelde richting is; in deze verkaveling is dit dan ook niet nodig.

Voor verkeer in tegengestelde rijrichting zonder fysieke middenberm is de richtlijn 5,60 meter. Echter, de wegbreedte voor deze verkaveling is slechts 5 meter.

Op lokale wegen is het verkeersvolume meestal lager en is er minder zwaar verkeer in vergelijking met belangrijke doorgaande wegen. Vooral in woonstraten, erftoegangswegen en landelijke wegen kan een smaller wegprofiel vaak gunstig zijn voor de verkeersveiligheid. Op dit soort wegen is het ook niet altijd noodzakelijk dat (zwaar) verkeer op elk moment kan passeren. (MOW, 2020)

Wegversmalling

Een goed poorteffect wordt vaak gecreëerd door een combinatie van verschillende ontwerpelementen die de weggebruiker laten merken dat ze een nieuwe omgeving betreden en hun gedrag moeten aanpassen. Deze elementen kunnen zowel horizontaal als verticaal van aard zijn en hebben tot doel de attentie van de weggebruiker te verhogen en de snelheid te verlagen. (Vlaamse Overheid, 2021)

Om het poorteffect te versterken adviseert de mobiliteitsdienst het invoeren van 2 wegversmallingen, een lokale vernauwing van de rijbaan dwingt bestuurders om hun snelheid te verminderen en meer aandacht te besteden aan hun omgeving. Dit kan worden bereikt door het creëren van een smaller wegprofiel.

Trage wegenis

Daarnaast zijn er 2 trage doorsteken voorzien voor fietsers en voetgangers richting de Akkerstraat. Bovendien is de straat ook voorzien van een voetpad. Bij fietsdoorsteken wordt een minimale breedte van 1,60 meter gewenst.'

Voor genoemde voorwaarden worden in de specifieke voorwaarden van de vergunning opgenomen.

'Parkeermogelijkheden

Iedere eengezinswoning beschikt over een eigen overdekte parkeerplaats (in pandig of carport) aangevuld met voldoende ruimte op de oprit om een extra wagen te parkeren. Voor de meergezinswoningen worden er ondergrondse parkeergarages voorzien. In deze verkaveling worden 42 bovengrondse parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekers. In de Mobiliteitstoets ontbreekt nog het aantal voorziene mindervalideplaatsen.

Artikel 27 van het handboek toegankelijkheid publieke gebouwen raadt het volgende aan:

"Als een constructie beschikt over één tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moet minstens zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, en minstens één parkeerplaats, een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn." (Vlaamse Regering, 2023)

De Mobiliteitsdienst adviseert om 3 bovengrondse mindervalideplaatsen in te richten op de bezoekers parkeerplaatsen nabij de woningen.

Momenteel voorziet de verkaveling fietsenstalplaats per bewoner in een fietsstalling op het grasveld. De Mobiliteitsdienst om verschillende kleine gelijkgrondse fietsparkeerplaatsen tussen de huidige parkeervakken te voorzien.'

Voor genoemde voorwaarden worden in de specifieke voorwaarden van de vergunning opgenomen.

- Advies van de Milieuraad, d.d. 15 mei 2023:

'De verkaveling ligt in een in het GRS aangeduid gebied als niet prioritair te ontwikkelen woongebied.

Het al dan niet ontwikkelen van dit gebied is in het GRS voorwaardelijk gemaakt in functie van woonbehoefte en ontsluitingsmogelijkheden.

Gegevens m.b.t. woningbehoefte geven aan dat in Stabroek momenteel een woningaanbod overschot is van enkele honderden woonegelegenheden ingevolge de reeds gerealiseerde en nog in ontwikkeling zijnde projecten. Derhalve is er geen nood aan bijkomende ontwikkeling.'

De herziening van het GRS, goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 september 2022, vermeldt in haar bindende bepalingen dat het woongebied ter hoogte van de Pauwelsdreef/Witvenstraat/Akkerstraat voor ontwikkeling in aanmerking komt binnen de planperiode. Het voorliggend project voorziet de invulling van dit binnengebied volgens de principes van Vlaanderen, zijnde zuinig ruimtegebruik, veerkracht, nabijheid, bereikbaarheid en eigenheid.

'De ontwikkeling van dit gebied is voor de milieuraad in tegenspraak met de in het BGO weergegeven Dorpskarakterschets Stabroek, waarin de woonkwaliteit en de open ruimte centraal staan. Het project zal zowel de woonkwaliteit, het behoud van de open ruimte als het landelijk karakter van de gemeente te niet doen.'

De site is volledig gelegen in woongebied volgens het gewestplan en paalt aan het open agrarisch gebied. Het project houdt rekening met de principes van de Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling, voorziet doorkijken naar het open agrarisch gebied en verbindt deze nieuwe site met de naastliggende woonwijk via groene corridors voor zwakke weggebruikers. Het project voorziet een publieke groenzone, groene voortuinzones en groenvoorzieningen op het openbaar domein.

Er wordt in het verkavelingsconcept veel belang gehecht aan de onmiddellijke omgeving en het omliggende kader, zodat het project inpasbaar is in de omgeving. De omliggende bebouwing bestaat uit woningen. De binnen de aanvraag voorziene zuivere woonfunctie is dan ook verenigbaar met de bestaande omgeving.

Door het lot naast het landbouwgebied te bebouwen met 3 afzonderlijke bouwblokken blijft er een connectie en doorwaadbaarheid met de achtergelegen gronden in het agrarisch gebied. De bijhorende verkavelingsvoorschriften zorgen voor een kwalitatieve afwerking van deze woonwijk, zowel naar woningtypes, architectuur, minimale verharding en groenaanleg.

‘De ontsluiting van de verkaveling is problematisch omdat er geen oplossing wordt gegeven aan het probleem dat alle verkeer via de Pauwelsdreef, stuk Witvenstraat-Kerkstraat, de wijk in en uit moet rijden. (ontsluiten via de Akkerstraat lost niets op daar het verkeer uiteindelijk op hetzelfde stuk Pauwelsdreef uitkomt)

Dit stukje straat is niet geschikt voor deze verkeerstoeiname, waardoor in de ruime omgeving verkeersproblemen mogen verwacht worden.’

De gemeentelijke mobiliteitscommissie verleende een gunstig advies voor dit verkavelingsproject.

‘Het project is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. De waterhuishouding in de omliggende straten is vandaag al een probleem.

De bijkomende waterevacuatie ingevolge het project, gebeurt naar de bestaande, reeds problematische, afvoersystemen waardoor in de omgeving extra wateroverlast zal ontstaan.’

Het projectgebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Bij het ontwerp werd getracht maximaal de ‘ladder van Lansink’ te respecteren. Dus vooreerst herbruik, infiltratie, buffering, vertraagde afvoer en als laatste afvoer naar het lagergelegen stelsel. Er zal een huisaansluitputje zonder stankafsluiter per perceel worden voorzien.

Voor de verkaveling zal een nieuw gescheiden rioolstelsel dienen aangelegd te worden. Er wordt zowel een gravitaire vuilwaterriolering als een gracht met noodoverlaat aangelegd als een regenwaterstelsel aangelegd.

Het projectgebied is grenzend aan het centrale gebied (Pauwelsdreef) met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation, het nieuwe rioleringsstelsel dient hierop ook te worden aangesloten.

In de Akkerstraat is een rioleringsproject gedefinieerd waarbij binnen een aantal jaar een gescheiden stelsel wordt aangelegd.

Aangezien de ontwikkeling (deels) plaatsvindt in een gebied met een verhoogde kans op overstromingen dient men voorzichtig om te springen met inname van potentieel overstromingsvolume door bv. ophogingen. Daarom dienen deze ophogingen gecompenseerd te worden door een afgraving in de onmiddellijke nabijheid van minimaal eenzelfde volume.

Aangezien er geen pompstation wordt voorzien wordt er gewerkt met een minder steile hellingsgraad. Hiervoor zullen deze leidingen mee opgenomen worden in het onderhoudsprogramma.

Er dient tevens rekening te worden gehouden met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er wordt voorzien in de nodige buffering, infiltratie en vertraagde minimale afvoer, rekening houdende met de berekende zware regenbuien.

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag met openbare wegnis. Bij de latere omgevingsvergunningsaanvragen tot het bouwen van de desbetreffende loten dient concreet getoetst te worden aan de hemelwaterverordening. De kavels zijn voldoende ruim om afdoende infiltratie- en buffervoorzieningen te kunnen inrichten.

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Project-MER

De aanvraag betreft een vorm van stadsontwikkeling die onder de drempels blijft, zoals vermeld in bijlage II bij het project-MER-besluit (1.000 woningen / 5.000m² retail / 1.000 personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur), zodanig dat een en ander een project-MER-screeningsplichtig project in de zin van rubriek 10,b), van de bijlage III bij het project-MER-besluit betreft.

Uit de screening blijkt dat er manifest geen significante negatieve milieueffecten kunnen worden verwacht.

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag werd getoetst aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening conform art. 4.3.1. § 2 van de VCRO.

De aanvraag houdt rekening met de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen. De mobiliteit, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen komen niet in het gedrang.

De aanvraag is qua schaal in verhouding met de omgeving.

Het project voorziet gekoppelde en aaneengesloten eengezinswoningen langsheen de nieuwe wegnis bestaande uit 2 bouwlagen en een zadeldak. Daarmee hanteren de woningen een gabarit dat aansluit met het referentiebeeld van de woningen langsheen de Akkerstraat en de O.L.V.-Geboortestraat.

De meergezinswoningen hebben een volume van maximaal 3 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag teruggetrokken dient voorzien te worden. In de nabije omgeving (Akkerstraat) worden tevens panden met 3 bouwlagen onder een plat dak waargenomen.

De aanvraag heeft een verantwoord ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De loten bestemd voor de eengezinswoningen hebben oppervlaktes gaande van 217m² tot 814,78m². De loten voor gesloten bebouwing zijn minimaal 7m breed en de loten voor gekoppelde bebouwing zijn minstens 9m breed. De vrijstaande bebouwing is 15,50m breed.

Voor alle woningen worden voldoende tuinzones voorzien. Alle eengezinswoningen beschikken over een voortuin van 6m en de achtertuinstrook bedraagt minstens 12m. De bouwvrije zijtuinstroken bedragen minimaal 3m.

De perceeldieptes en oppervlaktes laten een voldoende groot gebruikscomfort toe.

De centraal op te richten meergezinswoningen respecteren voldoende grote afstanden tot de omliggende woonpercelen.

Het te ontwikkelen gebied sluit naadloos aan bij de bebouwing in de directe omgeving. De loten zijn voldoende ruim en gelijkaardig aan wat in de omgeving voorkomt. Het project heeft voldoende respect voor de draagkracht van de omgeving.

Het voorliggende project is op deze locatie aanvaardbaar en in evenwicht met het aanwezige voorzieningenniveau van de omgeving. De aanvraag kan in overeenstemming worden geacht met de in de omgeving bestaande toestand.

De visueel-vormelijke elementen en het materiaalgebruik van de aanvraag zijn inpasbaar in de omgeving.

De verkavelingsvoorschriften benadrukken het belang van de algemene beeldkwaliteit. De nieuwe woningen dienen harmonisch op elkaar te worden aangesloten.

Indien de bouwdiepte van het gebouw verschilt van de bouwdiepte van het aanpalende gebouw, dient het vrijblijvende gedeelte door de aanvrager te worden afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen op het perceel van de aanpalende.

De materialen moeten duurzaam zijn en in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

De verkavelingsvoorschriften zorgen er aldus voor dat de woningen visueel-vormelijk inpasbaar zullen zijn in de omgeving.

De uiteindelijke beoordeling dient te gebeuren bij de latere aanvragen tot omgevingsvergunning tot het oprichten van de gebouwen.

Rooilijnplan en tracé wegenis

Het project voorziet een nieuwe wegenis, zoals aangeduid op het rooilijnplan nr. V.100.028-15-03A, opgemaakt door Landmetersbureau Bart Palmers, te Kapellen, op 2 maart 2023. Het rooilijnplan voldoet aan de decretale eisen van artikel 16 §2 en 3 van het Gemeentewegendecreet.

Er worden 29 loten voorzien voor de oprichting van eengezinswoningen en meergezinswoningen:

- 1 lot grenzend aan de Pauwelsdreef
- 28 loten in het binnengebied, waarvan lot 27, 28 en 29 meergezinswoningen zijn en de overige loten eengezinswoningen.

De wegenis zal aangelegd worden in volgende materialen, welke in overeenstemming zijn met de materiaalgebruiken in de wijk:

- Rijweg in asfaltverharding (funderingslaag APO-A 8cm, top laag AB-4C 4 cm)
- Ter plaatse gestorte boordstenen type IIIC en type IIE1
- Voetpad in betonstraatstenen 220/220/80 opgesloten met boordstenen type ID4
- Parkeerstroken/uitwijkstroken/fietsparkeerplaats in grasbetontegels met of zonder groeven
- Kantstrook type IA
- Te delven gracht/bekken
- In te zaaien berm
- Rijwegen in waterpasserende betonstraatstenen

Het ontwerp strookt met het karakter van de wijk. Er is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met materiaalgebruik, inrichting,

Het ontwerp is naar inrichting, materialen en opbouw gelijk aan de naastgelegen verkaveling Pauwelsdreef – Witvenstraat.

Afmetingen parkeerstroken:

- Langse parkeerstroken allen 2,00m breedte/lengte 6,00m
- Dwarse parkeerstroken allen 2,50m breedte/lengte 4,50m (inclusief voertuigsnuit: 5m)

Er wordt maximaal ingezet op indirecte infiltratie (afvoer en infiltratie in infiltrerende buizen en aansluitend infiltratiebekken) / directe infiltratie door maximale toepassing van infiltrerende en waterdoorlatende materialen.

De hoofdstraat in asfalt aansluitend op de Pauwelsdreef watert af naar de berm. Het aanliggende voetpad wordt nog opgevangen met kolken en afgeleid naar de grachten/drainagebuizen. De overige hoofdstraat (parallel met de Akkerstraat) wordt voorzien van kolken en dit water wordt afgeleid naar de grachten.

De ontsluitingstraten naar de meergezinswoningen worden aangelegd in waterpasserende betonstraatstenen.

De fietspaden zullen afwateren naar de naastgelegen bermen waar infiltratie zal plaatsvinden.

De grasbetontegelverhardingen zullen afwateren richting de bermen. Er worden openingen in de boordstenen IA voorzien zodat het water richting gracht kan stromen bij zware regenval.

Onder de doorlatende verhardingen wordt een kleine drainagebuis voorzien bovenop de onderfundering. Deze dient om - ifv verzadiging van de doorlatende onderfundering – het water te evacueren zodat de fundering droog blijft en niet zal verzadigen.

Voor de verkaveling zal een nieuw gescheiden rioolstelsel dienen aangelegd te worden. Er wordt een gravitaire vuilwaterriolering (DWA) als een gracht met noodoverlaat aangelegd als een regenwaterstelsel (RWA) aangelegd.

Bij het ontwerp werd getracht maximaal de ladder van Lansink te respecteren. Dus vooreerst herbruik, infiltratie, buffering, vertraagde afvoer en als laatste afvoer naar het lagergelegen stelsel. Er zal een huisaansluitputje zonder stankafsluiter per perceel worden voorzien.

Het rooilijnplan en het tracé van deze wegenis dienen te worden goedgekeurd door de gemeenteraad overeenkomstig het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen (verder GWD)

Artikel 3 GWD:

‘Dit decreet heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen. Om deze doelstelling te realiseren voeren gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:

1° de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;

2° de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.’

Artikel 4 GWD:

‘Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes:

1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;

2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;

3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;

4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;

5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functies van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.’

De gemeentelijke mobiliteitscommissie verleende op 4 juni 2023 een voorwaardelijk gunstig advies, zoals hierboven beschreven. Het voorgestelde tracé van de wegenis en de ontsluiting van dit project langsheen de Pauwelsdreef voldoen aan voornoemde doelstellingen en principes van het gemeentewegendecreet.

De verkavelingsaanvraag werd volledig aangepast zoals gevraagd door de gemeenteraad op 28 november 2022 in voorgaande versie van deze aanvraag:
Verkavelingsvergunning (NS): 118/297 (0), Verkaveling gronden Pauwelsdreef/Akkerstraat – Ingetrokken door de aanvrager op 29 november 2022 n.a.v. de weigering van het wegentracé door de gemeenteraad op 28 november 2022:

‘De gemeenteraad verleent geen goedkeuring aan het rooilijnplan nr. V-100.028-15-03, opgemaakt door landmeter Bart Palmers, te Kapellen, op 16 juni 2022, en het tracé der wegen, zoals voorzien in de aanvraag tot omgevingsvergunning met kenmerk 118/297, ingediend door zelfde landmeter, voor het verkavelen in 30 loten voor eengezinswoningen, 3 loten voor 3 vrijstaande meergezinswoningen per lot en de aanleg van een nieuwe wegenis met voet- en fietsverbindingen, gelegen tussen de Akkerstraat en de Pauwelsdreef, kadastraal gekend as afd. 2, sectie I nrs. 530B 6, 530V 4, 546A, 546B, 547C, 547D, 547E, 549R, 549S en 559G.

De aanvraag voor deze verkaveling, gelegen tussen de Akkerstraat en de Pauwelsdreef, voldoet aan de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen voor woongebied, met uitzondering voor de loten 1, 2 en 17. Bij de loten 1, 2 en 17 zijn de nieuw aan te leggen voet- en fietspaden, direct naast de zijgevel van de gesloten ééngezinswoningen, in strijd met de gangbare stedenbouwkundige normen en de goede plaatselijke ordening. Deze stroken (loten 1, 2 en 17) mogen niet bebouwd worden en moeten zorgen voor de groene connectie tussen beide woonwijken in de vorm van groene doorsteken uitgevoerd met een voet- en fietsverbinding richting de Akkerstraat. Naast het groene karakter worden er tevens openingen gecreëerd doorheen de dichte bouwschil van de Akkerstraat die zorgen voor een doorkijk naar het achterliggend binnengebied en een kwalitatieve, groene inrichting van het openbaar domein. Dit komt de dorps-, kwalitatieve woonomgeving ten goede. Het voornoemde rooilijnplan en het tracé wegenis zouden in die zin moeten worden aangepast.’

Watertoets

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verrichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Aanwezigheid van bos op het perceel

Niet van toepassing.

Beschermde monumenten, landschappen, stad en dorpsgezichten

Niet van toepassing.

Archeologietoets

Er werd een archeologienota toegevoegd aan het dossier. De nota werd opgemaakt ingevolge artikel 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, door ALL-Archeo bv, te Bornem.

De samenvatting van voornoemde nota luidt als volgt:

‘In het kader van plannen voor de verkaveling van het onderzoeksgebied was de opmaak van een archeologienota nodig. Het bureauonderzoek toont aan dat het onderzoeksgebied een gemiddeld archeologisch potentieel kent. Er is sprake van een gunstige landschappelijke ligging en we verwachten een goed bewaard bodemarchief op basis van de gebruiksevolutie van het terrein van de 18^{de} eeuw tot heden. Er dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van relevante archeologische resten uit de steentijd en de middeleeuwen, maar ook de aanwezigheid van relevante archeologische resten uit de metaaltijden of de Romeinse tijd is op dit moment niet met zekerheid uit te sluiten. Dit kan enkel door middel van de uitvoering van terreinonderzoek. De geplande werken op het terrein zullen een negatieve impact op het bodemarchief kennen. Omwille van al deze afwegingen komen we tot het besluit dat bijkomend onderzoek nodig is.’

Deze nota werd opgemaakt op basis van een eerder ontwerpvoorstel. Aangezien het bijhorende ‘plan van maatregelen’ echter reeds voor de volledige projectsite werd opgemaakt, zullen de planwijzigingen geen invloed hebben op de resultaten van de archeologienota. De nieuwe aanvraag behelst tevens minder (grondgebonden) woningen, waardoor de bodemingreep minder groot wordt dan in de initiële plannen waarop de archeologienota is opgemaakt.

Algemene conclusie

De aanvraag voor het verkavelen in 26 loten voor eengezinswoningen, 3 loten voor 3 vrijstaande meergezinswoningen per lot en de aanleg van een nieuwe weg met voet- en fietsverbindingen, gelegen tussen de Pauwelsdreef en de Akkerstraat voldoet aan de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen voor woongebied en houdt rekening met verschillende principes van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling, zoals de verschuivingen in de voorgevelbouwlijn, de connectie tussen voor- en achterliggend terrein, het voorzien van groene ‘pockets’, uitsprongen uit het gevel- en dakvlak, de aangepaste bouwhoogte en de intrusie van het groene, achterliggend landbouwgebied.

Het verkavelingsproject werd getoetst aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening conform art. 4.3.1. § 2 van de VCRO en houdt rekening met de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen. Het project sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving en de bijhorende verkavelingsvoorschriften zorgen voor een kwalitatieve afwerking van deze woonwijk, zowel naar woningtypes, architectuur, minimale verharding en groenvoorzieningen.

De aanleg van een publieke groenzone en de nieuwe doorsteken voor trage weggebruikers zorgen voor een groene connectie tussen de woonwijken. Naast het groene karakter worden er tevens openingen gecreëerd doorheen de dichte bouwschil van de Akkerstraat die zorgen voor een doorkijk naar het achterliggend binnengebied. Dit komt de dorps-, kwalitatieve woonomgeving ten goede.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Toepasselijke regelgeving

DLB art. 40-41.

Artikels 3, 4 en 16 §2 en 3 van het decreet houdende gemeentewegen, d.d. 3 mei 2019.

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Interne communicatie: deze weigering van het rooilijnplan en het wegentracé wordt opgenomen in de verkavelingsvergunning.

Bespreking

- Chris Van Haute, raadslid fractie Open VLD: Een zwaar dossier dat we goed onder de loep hebben genomen. Er was weinig communicatie. Met alle vragen van inwoners is niets gedaan. Er mag iets komen maar liever kleinschaliger. Vooral de hoge blokken aan de noordkant van de verkaveling zijn een probleem. Deze verkaveling grenst aan de andere verkaveling Pauwelsdreef-Witvenstraat. Dit is overkill, ook naar mobiliteit toe. Waarom worden deze dossiers niet samen ingediend?
- Rik Frans, burgemeester: Het is niet aan ons om partijen samen te brengen, dat moeten de projectontwikkelaars zelf doen.
Dit concept is te zwaar, vooral de blokken achteraan. Wij willen ook temporiseren. Er zijn nog een aantal projecten in Hoevenen (naast de verkaveling Pauwelsdreef-Witvenstraat ook Schoem met 14 woningen, seniorenflats en zorgappartementen...). Het gemeentebestuur kan het tempo niet bijhouden, de scholen zitten overvol en deze werkzaamheden zijn teveel.
- Chris Van Haute, raadslid fractie Open VLD: Omdat het bestuur betrokken is bij de andere verkaveling Pauwelsdreef-Witvenstraat werd dit project wel ondersteund. Misschien moet hier ook bekeken worden om dit project kleinschaliger aan te pakken want hier zijn ook problemen met mobiliteit.
- Kim Dorikens, raadslid fractie Vooruit-Groen: Ik merk op dat er in verschillende dossiers ook verschillende regels worden gebruikt. Bouwen kan maar op een redelijke manier en niet in overtal. In Hoevenen gaat het de draagkracht te boven. Deze argumenten tellen ook voor Stabroek, hier hebben we net 200 entiteiten goedgekeurd... Wat is het verschil? Ook hier blijft gelden: het is te veel. Als de appartementsblokken er af gaan zou dit al beter zijn.
- Odette Maes, raadslid Vlaams Belang: De bezwaren die werden ingediend door adviesraden, hier werd geen rekening mee gehouden. De omliggende bewoners hebben het gevoel dat ze niet gehoord worden en dat hun ingediende bezwaren niet weerlegd worden.

Besluit

De gemeenteraad keurt het rooilijnplan nr. V-100.028-15-03A, opgemaakt door landmeter Bart Palmers, te Kapellen op 2 maart 2023, en het tracé der wegen, zoals voorzien in de aanvraag tot omgevingsvergunning met kenmerk 118/301, ingediend door zelfde landmeter, voor het verkavelen van 26 loten voor eengezinswoningen, 3 loten voor 3 vrijstaande meergezinswoningen per lot en de aanleg van een nieuwe wegenis met voet- en fietsverbindingen gelegen tussen de Pauwelsdreef en de Akkerstraat, kadastraal gekend als afd. 2, sectie I nrs. 546A, 546B, 547C, 547^E, 530B6, 530V4, 559G, 549S en 549N, met éénparigheid van stemmen niet goed, om volgende redenen:

- *De bouwvolumes achteraan de verkaveling, tegen het open agrarisch gebied, stroken niet met de kleinschaligere bebouwing van de omgeving. In aansluiting op de nabij gelegen woningen en afbouwend naar het achterliggend open gebied zouden max. 2 bouwlagen de inpasbaarheid van deze woonvolumes ten goede komen.*
- *De nieuwbouwprojecten in Hoevenen nemen op korte termijn een te hoge vlucht. Het grote aantal nieuwe woonentiteiten brengt een goede dienstverlening (onderwijs, kinderopvang, vrijetijdsaanbod, sociale en welzijnsinitiatieven, ...) in het gedrang.*

De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- *23 stemmen tegen: Rik Frans, Liesbeth Bardyn, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Herman Jongenelen, Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Chris Van Haute, Ludo Verschueren, Manuel Elst, Rune Bastiaenssens, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Odette Maes, Fred Clee, Isabella Wouters, Thomas Eysackers, Koen Van Gansen*

Volgnummer: 01.11

Kosteloze grondafstand Molensteeg 64/66.

Urbanisatiedienst - L. Huegens
R. Frans

Samenvatting

In het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van een bijkomend bouwperceel voor een vrijstaande eengezinswoning, gelegen te Molensteeg 64/66, wordt een kosteloze grondafstand aan de gemeente van 54,70m² voorzien. De gemeenteraad keurde de grondafstand goed.

Feiten en doelstelling

Door Petra Cousyns, eigenaar van de percelen, werd een omgevingsvergunningsaanvraag (118/304) ingediend voor het verkavelen van een bijkomend bouwperceel voor een vrijstaande eengezinswoning. Het betreft het perceel gelegen te Molensteeg 64/66, kadastraal gekend als sectie B nrs. 209V, 209T en 209Z. Aan de straatzijde wordt voorzien in een grondafstand aan de gemeente van 54,70m². Er dient geen nieuwe weg te worden aangelegd. Het eigendom in de straat wordt kosteloos om niet afgestaan aan de gemeente.

Adviezen

N.v.t.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Toepasselijke regelgeving

DLB art. 40-41

Artikel 4.2.15 van de VCRO d.d. 1 september 2009.

Omzendbrief RO2001/01 omtrent verkavelingen met grondafstand.

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Interne communicatie: dit besluit wordt opgenomen in de omgevingsvergunning.

Besluit

De gemeenteraad keurt de kosteloze grondafstand aan de gemeente goed om redenen van openbaar nut en met een oppervlakte van 54,70m² in de omgevingsvergunningsaanvraag 118/304 voor het verkavelen van een bijkomend bouwperceel voor een vrijstaande eengezinswoning, gelegen te Molensteeg 64/66.

De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- 23 stemmen voor: Rik Frans, Liesbeth Bardyn, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Herman Jongenelen, Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Chris Van Haute, Ludo Verschueren, Manuel Elst, Rune Bastiaenssens, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Odette Maes, Fred Cleef, Isabella Wouters, Thomas Eysackers, Koen Van Gansen

Volgnummer: 01.12**Verkoop van een deel grond met gebouw gelegen Witvenstraat 55-57.**

Urbanisatiedienst - N. Lannoy
R. Frans

Samenvatting

De gemeenteraad keurde de verkoop goed van een stuk grond met gebouw, nu in gebruik als bibliotheek en seniorenlokaal, aan de VZW Onderwijsinrichtingen van de Zusters der Christelijke Scholen Noord-Kempen waartoe de naburige school Sint-Calasanz behoort. Na de voltooiing van ontmoetingscentrum Schoem zal de gemeente dit gebouw verlaten. Basisschool St. Calasanz kan zo de nodige uitbreiding realiseren.

Feiten en doelstelling

Omdat de huidige bibliotheek en het seniorenlokaal, gelegen aan de Witvenstraat 55-57, begin 2024 verhuizen naar het nieuwe ontmoetingscentrum Schoem aan de August Huybrechtslaan, werd er een nieuwe invulling gezocht voor dit gebouw.

De dienst urbanisatie kreeg de vraag van de naburige school Sint-Calasanz om het gebouw te mogen aankopen voor de uitbreiding van de school.

Deze verkoop zou afwijken van de basisregel van artikel 293 van het Decreet Lokaal Bestuur voor wat betreft de principes van mededinging en transparantie, maar er zijn voldoende motieven om hiervan af te wijken, zoals o.a.:

- De school maakt al tientallen jaren gebruik van containerklassen. In het bibliotheekgebouw zouden enkele klassen beter gehuisvest kunnen worden.
- Het is ook nog één van de weinige uitbreidingsmogelijkheden van de school. Moest er in de toekomst meer nood zijn aan bijkomende klassen omwille van een bevolkingsgroei, is dit de enige beschikbare ruimte voor uitbreiding. De school krijgt zo meer zekerheid voor de toekomst.
- Door toekomstige ontwikkeling van het resterende woongebied nabij de kern van Hoevenen zal er nood zijn aan de uitbreiding van de huidige scholen, waaronder ook de basisschool Sint-Calasanz.
- Het gaat hier over een deel van een perceel. Om de grond met gebouw te kunnen afsplitsen van het openbaar domein, werd eerder de desaffectatie goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 26 juni 2023. In het raadsbesluit werd de mogelijke verkoop van een deel van het openbaar domein aan de school al vermeld. Het andere deel, de parking, blijft openbaar domein.
- Het bestuur wenst de huidige parking als openbaar domein te behouden. Het betreffende perceel met gebouw, gelegen tussen deze parking en de schoolsite, komt hierdoor niet in aanmerking voor woningbouw. Dit zou de goede ruimtelijke ordening niet ten goede komen.

Er werd een schatting en een opmetingsplan aangevraagd bij het landmetersbureau Palmers-Stokmans, te Kapellen. De grond van 2.186m² met het gebouw dat te koop wordt aangeboden aan de school werd geschat op 644.520,00 euro.

Het college nam in de zitting van 7 augustus 2023 kennis van de geplande verkoop en verwees deze verkoop ter goedkeuring naar de gemeenteraad.

Financiële weerslag

Deze verkoop werd voorzien onder budget AC000282 -- Aankoop en verkoop gebouwen -- UD -- RA001627 -- Verkoop gebouwen Witven -- € 650.000,00 -- € 650.000,00 -- 2023/26200100/1/0050/.

Toepasselijke regelgeving

DLB art. 40-41.

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Externe communicatie: de notaris wordt gevraagd een ontwerp van akte op te maken.

Bespreking

- Kim Dorikens, raadslid fractie Vooruit-Groen: Kan er een timing gegeven worden?
- Rik Frans, burgemeester: Ja, bij benadering. Project Schoem zal af zijn tegen begin volgend jaar, het is de bedoeling dat het seniorenlokaal en de bib naar daar verhuizen. De school wil het gebouw herinrichten en eerst gebruiken als klaslokaal om het eventueel nadien een andere invulling te geven. Ze willen het in gebruik nemen tegen volgend schooljaar. In de vorige gemeenteraadszitting werd een desaffectatie van het stuk met parking goedgekeurd. De parking blijft openbaar domein.

Besluit

De gemeenteraad besluit om de verkoop goed te keuren van het gebouw met grond (nu in gebruik als bibliotheek en seniorenlokaal), gelegen aan de Witvenstraat 55-57, eigendom van de gemeente, gekend bij het kadaster als deel van sectie I nummer 488/G en sectie I 488/H, met een oppervlakte van 2.148m², aan de VZW Onderwijsinrichtingen van de Zusters der Christelijke Scholen Noord-Kempen voor de uitbreiding van de basisschool Sint-Calasanz. De verkoopprijs bedraagt 644.520,00 euro. Er wordt aan het notariskantoor gevraagd een ontwerp van akte op te maken.

De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- 23 stemmen voor: Rik Frans, Liesbeth Bardyn, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Herman Jongenelen, Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Chris Van Haute, Ludo Verschueren, Manuel Elst, Rune Bastiaenssens, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Odette Maes, Fred Clee, Isabella Wouters, Thomas Eysackers, Koen Van Gansen

Volgnummer: 01.13

Opstalrecht POP-stations op 4 verschillende locaties aan Fiberklaar B.V.

Urbanisatiedienst - N. Lannoy
R. Frans

Samenvatting

Fiberklaar B.V. wenst een glasvezelnetwerk in de gemeente aan te leggen. Hiervoor is het nodig POP-stations (technische ruimtes) te plaatsen op 4 verschillende locaties op het openbaar domein, zijnde Veldstraat, Liefkenspad, Krekelberg en Binnenpad. De gemeenteraad keurde het opstalrecht aan Fiberklaar B.V. voor deze POP-stations op de 4 vastgelegde locaties tegen een éénmalige opstalvergoeding goed.

Feiten en doelstelling

Voor de plaatsing van cabines, zogenoemde POP-stations, dienstdoende als technische ruimte ten behoeve van een glasvezelnetwerk of andere telecommunicatiedoelinden, kreeg het bestuur een vraag van Fiberklaar B.V. hen een opstalrecht te verlenen op 4 verschillende locaties op het openbaar domein, zijnde Veldstraat, Liefkenspad, Krekelberg en Binnenpad.

Hiervoor zou er éénmalig een opstalvergoeding van 42.000 EUR betaald worden.

De locaties werden in samenspraak met de dienst gemeentewerken vastgelegd.

Het college van burgemeester en schepenen verleende in de zitting van 20 maart 2023 een omgevingsvergunning voor de bouw van de cabines op de 4 locaties.

Het verkrijgen van een opstalrecht is nodig opdat Fiberklaar kan overgaan tot de bouw van de POP-stations op het openbaar domein. De akte voor de vestiging van het opstalrecht wordt opgesteld en verleden door het notariskantoor STANOT te Stabroek. De kosten hieraan verbonden zijn ten laste van Fiberklaar.

Financiële weerslag

AC000255 -- Dagelijkse werking financiële dienst -- FD -- RA001155 -- Verhuur grond voor GSM-masten, opslagruimte Ravenhof, ... -- € 35.000,00 -- € 12.486,50 -- 2023/70500010/1/0050

Toepasselijke regelgeving

DLB art. 40-41

Communicatie

De dienst adviseert de communicatie als volgt:

- Externe communicatie: aanstelling notaris voor de opmaak van de ontwerpakte vestiging opstalrecht.

Besluit

De gemeenteraad keurt de vestiging van een opstalrecht op het openbaar domein goed, meer bepaald Veldstraat, Liefkenspad, Krekelberg en Binnenpad, voor de bouw van 4 POP-stations, dienstdoende als technische ruimte ten behoeve van een glasvezelnetwerk van de B.V. Fiberklaar. Hiervoor ontvangt de gemeente éénmalig een opstalvergoeding van 42.000 EUR. De akte voor de vestiging van het opstalrecht wordt opgesteld en verleden door het notariskantoor STANOT. De kosten hieraan verbonden zijn ten laste van Fiberklaar.

De gemeenteraad heeft als volgt gestemd:

- 23 stemmen voor: Rik Frans, Liesbeth Bardyn, Ludo Reyntjens, Veerle Nonneman, Sarah Demartelaere, Herman Jongenelen, Kim Dorikens, Victor Dieltjens, Veerle Kwick, Daniëlle Logiest, Jos Kauwenberghs, Chris Van Haute, Ludo Verschuere, Manuel Elst, Rune Bastiaenssens, Jan Schouwaerts, An Sorée, Patrick Kloeck, Odette Maes, Fred Clee, Isabella Wouters, Thomas Eysackers, Koen Van Gansen

Volgnummer: 01.14
Vraagstelling.

Secretariaat - M. Van Damme
R. Frans

Samenvatting
Vraagstelling.

Feiten en doelstelling

De gemeenteraadsleden hebben het recht aan het college van burgemeester en schepenen mondelinge en schriftelijke vragen te stellen, met betrekking tot de dossiers die tot de bevoegdheid van het college behoren, of dossiers die actueel zijn.

Schriftelijke vragen die ten laatste vijf dagen voor een zitting van de gemeenteraad worden gesteld met de vraag deze te beantwoorden op de volgende gemeenteraadszitting, worden tijdens deze zitting behandeld.

Na afhandeling van de agenda van de openbare vergadering kunnen de raadsleden mondelinge vragen stellen over gemeentelijke aangelegenheden, die niet op de agenda van de gemeenteraad staan. Op deze mondelinge vragen wordt ten laatste tegen de volgende zitting geantwoord.

Voor de huidige zitting werden geen schriftelijke vragen ontvangen.

Volgende mondelinge vragen werden tijdens de zitting gesteld:

- Odette Maes, raadslid fractie Vlaams Belang: De speelcontainer is op zich een goed initiatief. Ze wordt evenwel dikwijls ingenomen door grotere kinderen (tieners) waardoor de kleinere kinderen hier niet durven spelen. Ook de ouders vinden het moeilijk tegen deze grotere kinderen op te treden. Hoe zal de gemeente hier op reageren?

De behandeling van de vragen wordt opgenomen in het zittingsverslag. Het zittingsverslag is een audio/video-opname van de zitting en is raadpleegbaar via I babs/raadsinformatiesysteem en de gemeentelijke website.

De Voorzitter sluit de openbare zitting.

[SIG01]

[SIG02]

Sandra Denis.
Algemeen Directeur.

Jan Schouwaerts.
Voorzitter gemeenteraad.