



SCHOLENPROJECT KAART

Gepresenteerd door gemeente Brasschaat



B R A S S C H A A T



INHOUD

- **Wie is wie**
- **Projectverloop**
- **Waar staan we nu**
- **Voorgeschiedenis + wijzigingsdossier toelichting**
- **Ingestuurde vragen**
- **Volgende stappen**
- **Vragen**
- **Contact**



An architectural rendering of a modern building with a light-colored, vertically-slatted facade. The building is surrounded by a lush green lawn with several large, mature trees. In the foreground, a person is walking on a path. The scene is set during the day with soft lighting.

—
WIE IS WIE



PHILIP COOLS
**Waarnemend
burgemeester**



INEZ VEN
**Schepen van
burgerzaken en
onderwijs**



**MYRIAM VAN
HONSTE**
**Schepen ruimtelijke
ordening, wonen,
energietransitie en
afvalbeleid**



**WARD
SCHEVERNELS**
Algemeen directeur
gemeente Brasschaat



MARTINE KENIS
Beleidsmanager
plaatsgebonden zaken
ruimte en wonen,
ondernemen,
toerisme, patrimonium
en facility



ESTHER DE GROOT
Beleidsmanager
personeel &
organisatie



**VANESSA DE
LOBELLE**

**Afdelingshoofd
administratie
patrimoniumbeheer**



**CATHERINE
SANSPEUR**

**Deskundige
projectcommunicatie**



**KATRIEN
VANHOUT**

**Afdelingshoofd
communicatie**



VEERLE GOVAERTS

**Directeur lagere school
GILO**



CHARLOTTE AERTS

**Directeur kleuterschool
GIKO**



KATRIJN TASSIER

**Directeur Kleuter &
lagere school De
vlinder**



PETER GESTELS

Directeur ontwikkeling



KATLEEN WOUTERS

Development manager

An architectural rendering of a modern building with a light-colored, vertically-slatted facade. The building is surrounded by a lush green lawn with several large, mature trees. In the foreground, a person is walking on a path. The scene is set during the day with soft lighting.

—
VOORGESCHIEDENIS

PROJECTVERLOOP



2016

2019

2020

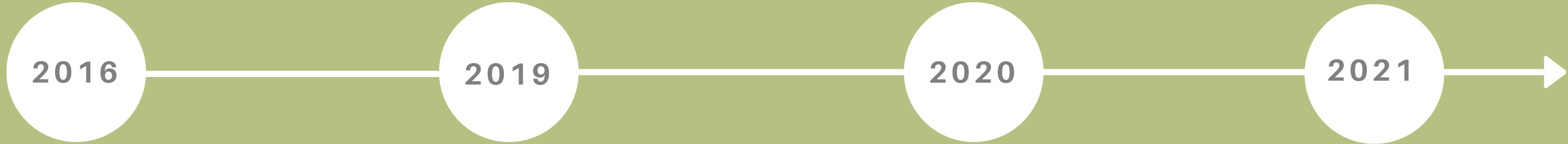
2021

- 2019
- nieuwsbrief – november 2019
 - nieuwsbrief – oktober 2019
 - infofolder – maart 2019

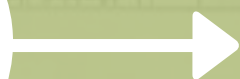
- 2021
- Unieke samenwerking tussen scholen
 - 1 sporthal voor scholen en verenigingen
 - bos krijgt opknopbeurt

- 2020
- infosessies verkavelingsvergunning – september 2020
 - scholenbrochure – juni 2020
 - infofolder juni 2020 – resultaten workshop mobiliteit
 - workshop Mobiliteit – 5 maart
 - nieuwsbrief februari 2020 #2 (26/02/2020)
 - uitnodiging workshop mobiliteit wijk Kaart 5/3
 - nieuwsbrief februari 2020 (7/02/2020)
 - uitnodiging infomoment 9 februari 2020

- 2018 - ...
- infobrief – september 2018
 - infofolder – maart 2018
 - Fase 1 2016-2017
 - oproep Denkdag – februari 2016



2022



WAAR STAAN WE NU?



GOEDKEURING
VERKAVELINGS
VERGUNNING

WAT IS EEN VERKAVELINGS VERGUNNING?

(artikel 4.1.1/14 VCRO)

Verkavelen :

een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;

WAT WORDT HIERMEE VERGUND?

- de opsplitsing van percelen in kavels
- de bestemming van de kavels (school, woningen,...)
- de stedenbouwkundige voorschriften
- inrichting van nieuwe wegen en openbaar domein
- voorzieningen voor regenwater en infiltratie
- inplanting van de nutsvoorzieningen
- voorbereiding van groene ruimten
- bouwrijp maken van het terrein



WAT IS HET NIET?

- een verkavelingsvergunning is géén toelating om het scholenproject te realiseren (= omgevingsvergunning)
- voor de bouw van de scholen, sporthal en woningen moet een aparte omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd
- op het verkavelingsplan wordt enkel de bouwzone aangeduid, nog geen exacte afmetingen of indeling van gebouwen

INDIENING WIJZIGINGSDOSSIER

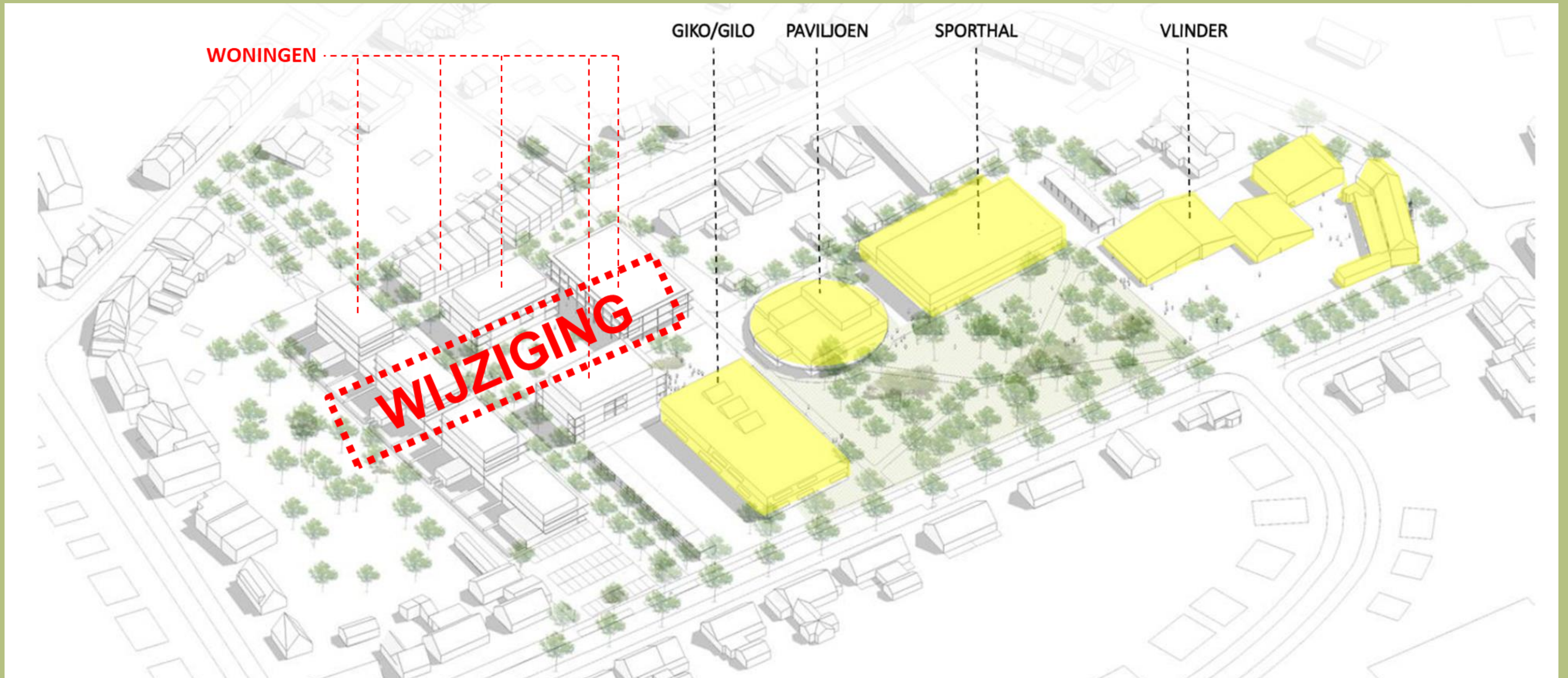
De vergunningsaanvrager, projectontwikkelaar Van Roey, heeft in het kader van deze beroepsprocedure bij de deputatie om een termijn verlenging verzocht en een aantal wijzigingen aan de vergunningsaanvraag aangebracht.



VERKAVELINGSVERGUNNING



Wat is er juist gewijzigd?





WIJZIGINGSDOSSIER

AANPASSINGEN:

BOUWLAGEN

- Aanpassing aantal bouwlagen: de bouwhoogte wordt maximaal aangepast aan de omgeving met 2 bouwlagen aan de rand van het terrein tot max 3 bouwlagen in de kern van het projectgebied.

Concreet:

95 woontiteiten en een leefgroep naar
↪ 80 woontiteiten en een leefgroep.

Daling van 16%.

Hoogte gebouwen
Project Kaart.

Gemiddelde hoogte
huizen wijk Kaart.



WIJZIGINGSDOSSIER



AANPASSINGEN:

- Door de beschikbaarheid van een aantal loten wordt een **minimale tuindiepte van 6 meter voor alle loten gecreëerd**. Dit is conform de percelen in de onmiddellijke omgeving.
- De **voortuinstraken** aan de randen van het projectgebied worden aangepast zodat ze overeenkomen met de voortuinstraken van de naastgelegen percelen.
- Centraal in het projectgebied wordt nieuw openbaar domein gecreëerd waardoor het toepassen van voortuinstraken niet meer relevant is en deze wegvallen. Dit is **een autovrije zone**.



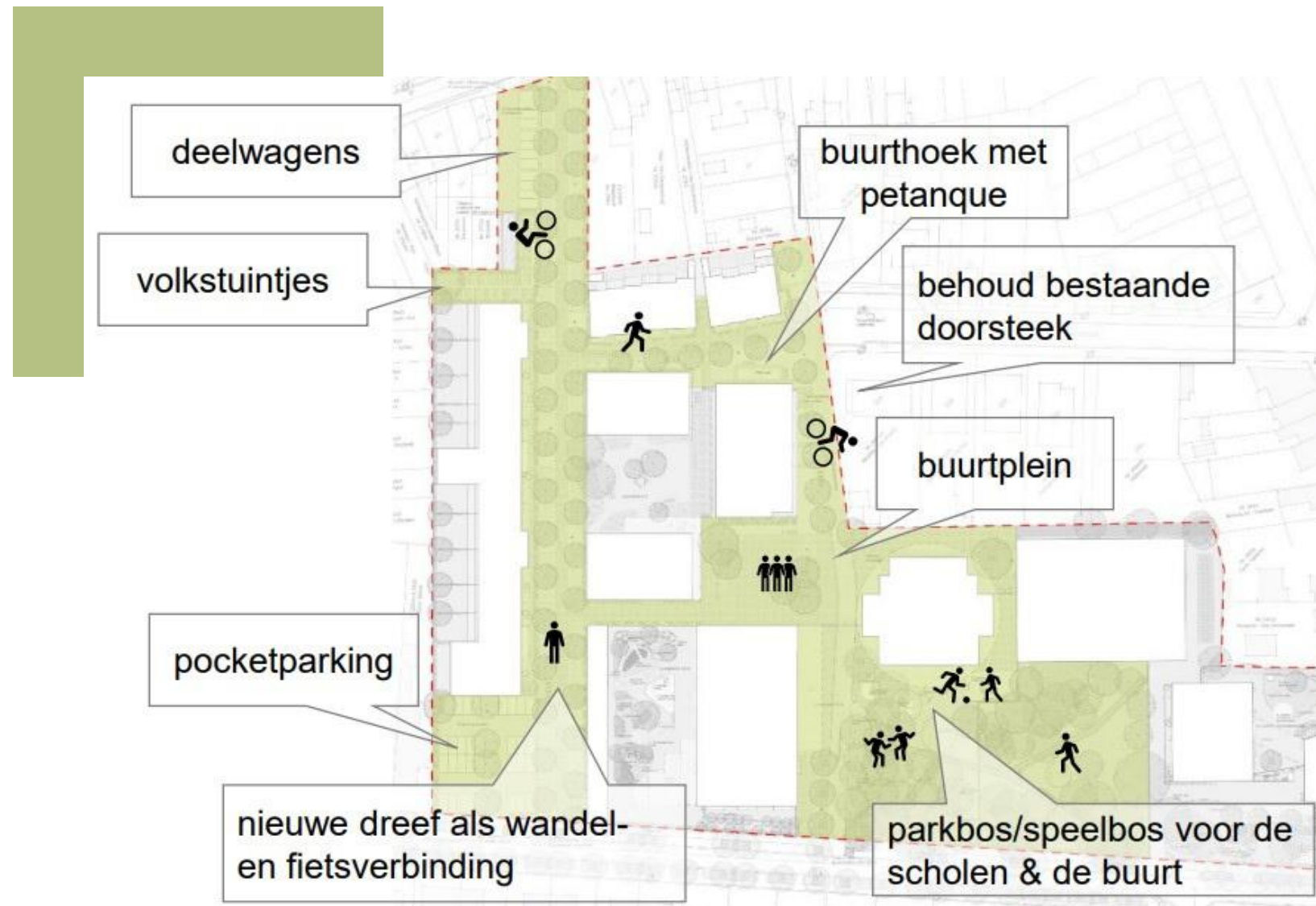
WIJZIGINGSDOSSIER

PUBLIEK TOEGANGKELIJKE RUIMTE

Door een autovrije en groene zone te creëren tussen de scholen en de woningen wordt er **extra toegankelijke ruimte voor heel de buurt** voorzien.

Petanque spelen, volkstuintjes onderhouden en een heel speelbos dat na de schooluren ook toegankelijk is.

Een ruimere omgeving in heel de buurt, een meerwaarde voor heel de wijk.



GROENE DREEF, ONTMOETINGSPLAATS VOOR HEEL DE WIJK



De dreef heeft een verbindende functie, zowel tussen de Middelkaart en de Leeuwenstraat als binnen in de projectsite.

De dreef heeft een pad van 4 meter breed en krijgt aan beide zijden een bomenrij bestaande uit eiken.

WIJZIGINGSDOSSIER

PARKEREN

Door het aantal woningen te verminderen en bijkomende ruimte op te nemen voor ondergrondse parkeerplaatsen, wordt er 1 parkeerplaats per woongegelegenheid in combinatie met deelwagens gegarandeerd in plaats van 0,75 parkeerplaats per woongegelegenheid.

Zo blijft de focus liggen op combimobiliteit, een belangrijke doelstelling van het Vlaams decreet basisbereikbaarheid, de zogenaamde modal split.



Modal split =

- 50% autogebruik
- 50% alternatieve vervoersmogelijkheden

LEVEN EN BELEVEN



NIEUWE THUISBASIS VOOR:

- Parochiezaal Berkenhof
- Sportverenigingen

in een multifunctionele ruimte, voorzien van de nodige moderne technieken en dit in een groene omgeving.

Geen bovenlokaal karakter meer.

Voorwaarden dubbel gebruik.

WONEN EN WERKEN

Diverse en innovatieve woonvormen

- 1, 2 of 3 slaapkamer appartementen
- zorgappartementen
- eengezinswoningen
- generatiewoningen
- cohousing
- begeleid wonen

- kinderopvang
- buitenschoolse opvang



INGESTUURDE VRAGEN



MOBILITEIT



- (Sluip)verkeer en openbaar vervoer.
- Het drukke gebied waarvan sprake is ong 10 hectare en wonen er ong 80 gezinnen. Met de nieuwe woningen een verdubbeling van het aantal gezinnen, wordt het dan niet veel te druk en onveilig?
- Hoe lossen jullie het parkeren en verkeersdrukke van alle bewoners en passanten op? Iedereen heeft minimum 2 auto's per adres inclusief de firmawagens maar deze worden blijkbaar niet meegeteld.
- Is er ook info over de binnenkort vernieuwde verkeerssituatie in de Middelkaart?
- Verkeersflow in de wijk vooral aan AH en rond scholen?
- Kan je nog parkeren in de middelkaart voor je huis op straat?
- Mollei: geen fietspad / te hoge snelheden / te veel verkeer voor zo'n smalle straat
- Als de Middelkaart een schoolstraat wordt, wat dan met de permanente toegankelijkheid voor de bewoners van deze straat?
- Hoe het tekort aan parkeerplaatsen opvangen, gezien gemiddeld minstens 1 auto per gezin en dan ook polyvalente ruimte en sporthal?

VERGUNNINGEN

- Is deze beslissing definitief? Kunnen we nog proces voeren?
- Wat gebeurt er met het project als de raad van vergunningbetwistingen het project volledig afkeurt?



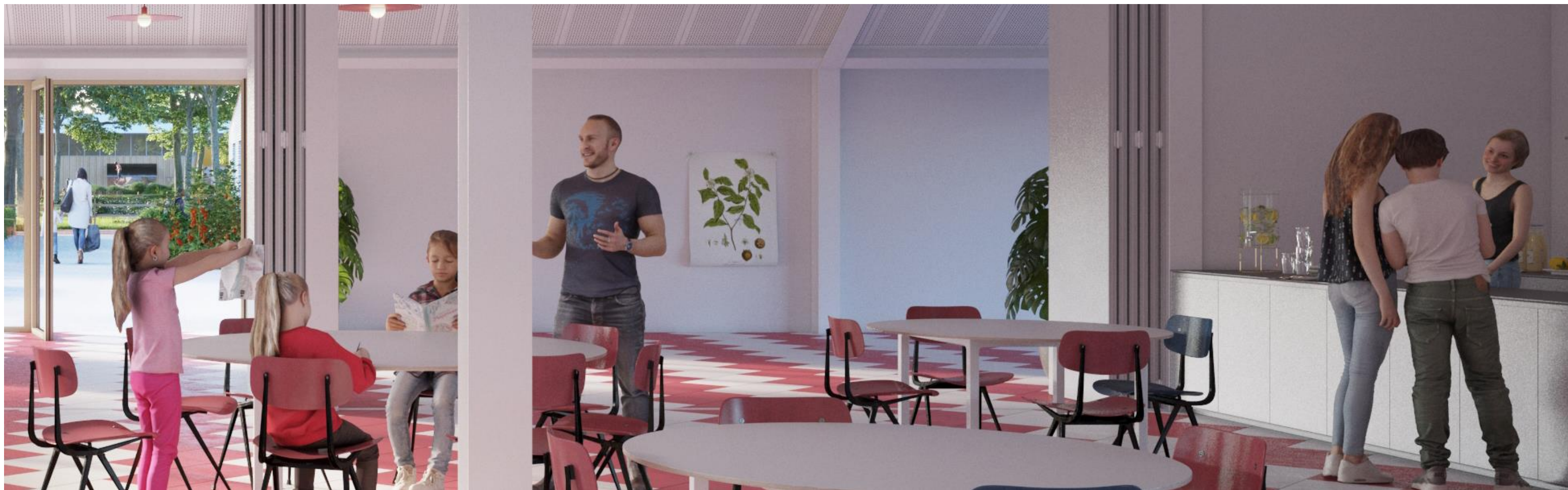
PLANNING



- Wanneer worden de wooneenheden opgeleverd, wat zijn de mogelijkheden en zijn er al prijzen?
- Wanneer gaan ze beginnen en op welke manier?
- Geen vraag maar een verzoek : graag concrete, actuele info over plannen en gevolgen voor bewoners wijk en geen uitvoerige uitleg over wetgeving, reglementen en procedures.
- Tijdslijn - verwachte startdatum bouwwerken - ingebruikname schoolgebouwen.
- Tijdschema voor alle bouw-en verbouwingswerken?
- Wat is de impact van de bouwwerken op de (kleine) kinderen die tijdens de bouwwerken naar school gaan? (geluidshinder, fijn stof, werfverkeer, afvalstoffen, ...)
- Welke maatregelen zullen genomen worden tijdens de bouwwerken om (1) de hinder voor de buurt te minimaliseren en (2) de goede werking van de schooltjes te garanderen?

SCHOLEN

- Is er voldoende speelplaats voor alle kinderen ? Hoeveel m2 is er per kind speelplaats voorzien?
- Is er meer samenwerking tussen het Gemeentelijk Onderwijs en het Katholiek onderwijs om alle middelen te gebruiken ? Dit was toch een idee van de voormalige schepen voor onderwijs Sophie De Roeck ?
- Is het geluid van spelende kinderen minder richting Leeuwenstraat dan richting Middelkaart?
- Waarom fuseren de beide scholen niet zodat er minder ruimtebeslag is?



ALGEMEEN



- Kan er meer informatie gegeven worden over de beoogde mix van nieuwe bewoners en de aangepaste woningen?
- Ik betaal met plezier belastingen, zeker als ze goed besteed worden aan een mooie nieuwe school voor onze kinderen. Vindt u het vreemd dat ik hier niet zo'n goed gevoel aan overhoud nu er budgetneutraliteit wordt nagestreefd en mijn belastinggeld niet gebruikt wordt zoals het hoort?
- Hoe kan de politiek zijn geloof blijven bewaren als de advies commissie dit project tot twee maal afwijst?
- Waarom moet er een immobiliënproject gekoppeld worden aan dit scholenproject? De omvang van de huidige school (ruime klassen, veel open ruimte (nuttig gebleken tijdens corona) wordt teniet gedaan. Het gemeentebestuur draagt een grote verantwoordelijkheid om de school en bij uitbreiding de wijk naar de knoppen te doen. Gaat ze alles nog herzien?
- Wat gaat er gebeuren met het opgepompte grondwater?
- Tot hoe laat gaan evenementen die mogelijk een toeloop aan mensen gaan opleveren mogen duren?

SPORT

- Wat is de invulling van de sport ?
- Dringend meer info over de nieuwe sporthal, dit voor onze turnvereniging Acro Il Gym die nu gebruik maakt van de turnzaal de Vlinder en GIBO Kaart



IMPACT OP OMGEVING



- Wat is de bouwhoogte aan de buitenzijde van het project?
- Plaatsing vuilbakken: kan er een verbod worden opgelegd voor het plaatsen van vuilbakken en composthopen aan de achterzijde van de tuintjes die dwars uitgeven op de Schoolstraat (6 percelen aangrenzend aan mijn perceel)?
- Wat met inkijk zijkant perceel (6x), heb ik nog zon in mijn tuin in het voor en na seizoen.
- Schaduwplan voor de omliggende woningen? Wat met inkijk? Voorzien jullie bomen (smalle zoals leilinde) om inkijk te voorzien in de tuinen van de omliggende woningen. Krijgen we daar budget voor? Ik kijk nu op groen en blauwe lucht. In toekomst op muur en ramen. Betaalt u de verminderde waarde van onze woning terug?
- Hoe, juridisch sluitend, te vermijden dat de hele wijk met appartementen wordt volgebouwd, nu er een vergunning is voor het project. Met welke argumenten gaat men mensen tegen houden die bv op de Middelkaart wat hoger willen bouwen?
- Wat gaat er gebeuren met Het Venneke in dit plan of zijplan?

IMPACT OP OMGEVING

- Niet direct een vraag. Mijn belangrijkste zorg blijft 'verbinding'. Bedankt alvast voor de ontmoetingskans.
- Hoe zit het met het groen? En open ruimte ?
- Gebruik maken van de servitudeweg in de Schoolstraat richting zuid-oost mogelijk?
- Hoe hoog worden de huizen gebouwd?



WAT ZIJN DE VOLGENDE STAPPEN





VRAAGEN?

E-MAILADRES
communicatie@brasschaat.be